

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

(Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi dan Melengkapi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum (S.H.)
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

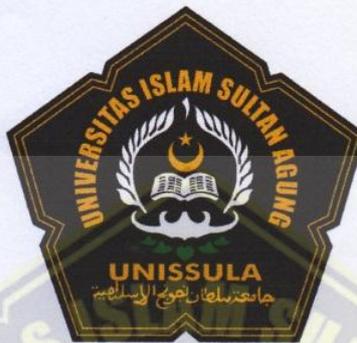
Karelina Fatimatun Izza

30301800206

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2022

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**
(Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)



Diajukan Oleh :

Karelina Fatimatun Izza

30301800206

Pada tanggal, 14 April 2022

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN : 06-1710-6301

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

((Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang))

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Karelina Fatimatus Izza

30301800206

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 21 April 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Hj. Sukarni, S.H., M.Hum

NIDN : 00-0107-5201

Anggota

Anggota

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum

NIDN : 06-1510-660

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN : 06-1710-6301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. Bambang Tri Bawono., S.H., M.H

NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Karelina Fatimatun Izza

NIM : 30301800206

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi :

PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah benar hasil karya saya sendiri dan dengan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan plagiarisme atau mengambil alih seluruh atau sebagian karya tulis orang lain tanpa mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dan apabila saya terbukti melakukan plagiarisme, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 21 April 2022



Karelina Fatimatun Izza
30301800206

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Karelina Fatimatun Izza

NIM : 30301800206

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 April 2022



Karelina Fatimatun Izza
30301800206

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- Tidak ada suatu musibahpun yang menimpa seseorang kecuali dengan izin Allah, dan barang siapa yang beriman kepada Allah niscaya Dia akan memberi petunjuk kepada hatinya. Dan Allah Maha Mengetahui Segala Sesuatu, melainkan menguji kekuatan akarnya” – QS. At-Taghabun ayat 11
- Allah is the most important. The best part of my life Familia.

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- ❖ Allah SWT yang telah memberikan limpahan nikmat, rahmat, karunia, dan kelancaran
- ❖ Kedua Orang Tua sebagai salah satu bukti cinta dan rasa terima kasihku yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
- ❖ Dan Almamaterku UNISSULA

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi yang berjudul “**PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN** (Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)” sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1).

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak yang juga membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Maka perkenankanlah saya menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat kepada :

1. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Ibu Dr.Widayati, SH., M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Bapak Arpangi, SH., M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
5. Bapak Dr. Deny Suwondo, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang sekaligus Pembimbing dalam skripsi penulis yang telah membantu dalam memberikan pengarahan, saran, masukan, serta meluangkan waktu hingga skripsi ini terselesaikan.
6. Ibu Dr. Hj. Widayati, SH., MH. selaku Dosen wali yang telah mendampingi dan memberikan arahan kepada penulis selama menjalani masa perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah memberikan ilmu dan bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa, semoga ilmu yang diajarkan dapat bermanfaat dan mendapat balasan dari Allah SWT.
8. Keluarga tercinta, teruntuk kedua orangtua Ibuku tersayang Lutfi Moetiatul Fauziah dan Papaku tersayang Bapak Priyadi, S.kep.,Ns.,M.M yang selalu mendoakan, menasehati, memberi motivasi, dan kasih sayangnya luar biasa. Teruntuk Adiku satu-satunya Laura Ummu Latifah, yang telah memberikan tenaganya, jasanya untuk menuruti bmku serta semangat kepada penulis.
9. Sahabat-sahabatku Aisyah Putri Kedaton, Maria Oktavia Ningtyas, Pratiwi Raihannah Arifin, Jihan Firdha, Nisrina Febriani, Qolbiyatulatifah Megarini, Lisa Wulandari, Sindi. serta teman-teman yang penulis sayangi, yang selalu mendukung dan selalu ada disetiap keadaan saya selama kuliah dan pada saat dalam proses pengerjaan skripsi ini..

10. Teman-teman angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dpat menghasilkan karya yang lebih baik.



Semarang, 21 April 2022

Penulis

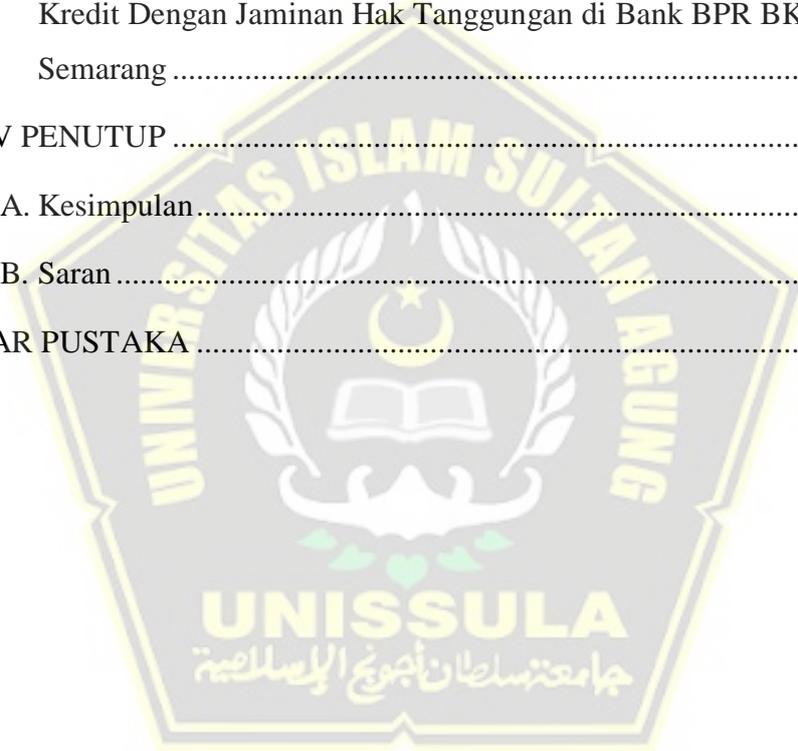
Karelina Fatimatun Izza
30301800206

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	9
C. TUJUAN PENELITIAN.....	9
D. KEGUNAAN PENELITIAN.....	9
E. TERMINOLOGI.....	10
F. METODE PENELITIAN.....	11
G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	18
1. Pengertian Kredit.....	18
2. Unsur-Unsur Kredit.....	20
3. Fungsi Kredit.....	21

4. Tujuan Kredit.....	22
5. Jenis – Jenis Kredit	23
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	26
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	26
2. Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit	29
3. Jenis Perjanjian Kredit	29
4. Fungsi Perjanjian Kredit	30
5. Kredit Macet	30
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit	32
1. Pengertian Jaminan.....	32
2. Persyaratan dan Kegunaan Kebendaan Jaminan	33
3. Jenis-Jenis Jaminan.....	34
4. Sifat Perjanjian Jaminan	36
D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	36
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	36
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan	38
3. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	39
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	40
5. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan	41
6. Eksekusi Hak Tanggungan	44
E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	46
1. Pengertian Wanprestasi.....	46
2. Akibat Hukum yang Timbul dari Wanprestasi	51
F. Tinjauan Umum Jaminan Menurut Hukum Islam.....	54

1. Pengetian Jaminan Menurut Hukum Islam.....	54
2. Dasar Hukum <i>Rahn</i>	59
3. Rukun dan Syarat <i>Rahn</i>	63
4. Macam-macam <i>Rahn</i>	66
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BPR BKK Kota Semarang.....	68
B. Bentuk Penyelesaian Wanprestasi Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BPR BKK Kota Semarang	84
BAB IV PENUTUP	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	92



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Bank Syariah Indonesia KC Pati Sudirman, serta menjelaskan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan cara penyelesaiannya.

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data yaitu dengan wawancara dan dokumentasi.

Menurut hasil penelitian pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan dilakukan yang mana dilakukan dengan 5 (lima) tahap yaitu : permohonan kredit, analisa kredit, putusan kredit, akad kredit dan pencairan kredit. Dalam penyelesaian wanprestasi, kreditur akan melakukan beberapa pendekatan kepada debitur dengan harapan bahwa debitur akan beritikad baik dan menyelesaikan angsuran kredit sampai lunas. Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dilakukan melalui beberapa tahap yaitu dijual oleh debitur atas kesepakatan bersama dan dijual oleh kreditur melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Kata Kunci : *Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Jaminan Hak Tanggungan*



ABSTRACT

This study aims to determine the procedure for settlement of default in a credit agreement with mortgage guarantees at PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Bank Syariah Indonesia KC Pati Sudirman, as well as explaining the settlement of default in the credit agreement with mortgage guarantees and how to resolve it.

The approach method used by the author in this research is sociological juridical. The type of data used in this research is primary data and secondary data, data collection techniques are interviews and documentation.

According to the results of the research, the implementation of lending with mortgage guarantees was carried out which was carried out in 5 (five) stages, namely: credit application, credit analysis, credit decisions, credit contracts and credit disbursement. In the settlement of default, the creditor will make several approaches to the debtor in the hope that the debtor will have good intentions and complete the credit installments until they are paid off. In the execution of mortgage rights, it is carried out through several stages, namely sold by debtors by mutual agreement and sold by creditors through the Office of State Assets and Auction Services (KPKNL) based on Minister of Finance Regulation No. 27/PMK.06/2016 concerning Auction Implementation Guidelines

Keywords: Default, Credit Agreement, Mortgage Guarantee



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pada hakekatnya manusia adalah makhluk sosial dan ekonomi yang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Sebagai makhluk ekonomi manusia tidak dapat hidup tanpa melakukan kegiatan ekonomi, baik itu berupa produksi, konsumsi, atau distribusi. Untuk memenuhi semua kebutuhannya manusia membutuhkan uang, dengan uang itu kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhannya. Uang selalu dibutuhkan dalam kegiatan sehari-hari untuk membeli atau membayar berbagai keperluan. Terkadang yang menjadi persoalan ialah kebutuhan yang ingin kita beli tidak dapat dicukupi dengan uang yang kita miliki. Jika sudah demikian, maka mau tidak mau kita mengurangi hasrat untuk membeli berbagai keperluan yang dianggap kurang penting tentu harus dipenuhi dengan berbagai cara seperti meminjam dari berbagai sumber dana yang ada.

Pembangunan di bidang ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alenia ke 2. Dalam memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum

dibutuhkan dana yang sangat besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah perbankan. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana miliknya. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Dalam pemberian kredit, bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat, karena pemberian kredit ini mengandung resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur (yang meminjam kredit) untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum bank memberikan atau menyetujui permohonan kredit.

Bank sebagai lembaga kepercayaan dituntut untuk selalu memperhatikan kepentingan masyarakat disamping kepentingan bank itu sendiri dalam mengembangkan usahanya. Dalam rangka kegiatan pemberian

kredit tersebut, terlebih dahulu pihak bank perlu melakukan kegiatan penilaian terhadap calon debiturnya untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari. Penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada Forumula 5C yaitu:

- a. *Character* (watak kepribadian)
- b. *Capital* (modal)
- c. *Collateral* (jaminan)
- d. *Capacity* (kemampuan)
- e. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Penerapan prinsip 5C dalam pemberian kredit merupakan langkah yang sangat penting yang harus dilakukan bank untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya risiko-risiko yang akan dialami bank. Pihak analis kredit di bank melalui prinsip 5C harus benar-benar mampu memahami dan memberikan penilaian layak tidaknya calon nasabah tersebut diberikan kredit.

Apabila hasil penilaian yang dilakukan oleh pihak bank menunjukkan hasil yang positif maka bank akan memutuskan untuk menyetujui pemberian kredit dengan terlebih dahulu dibuat suatu perjanjian kredit. Dengan demikian setelah perjanjian kredit ditandatangani maka antara kedua belah pihak, debitur dan kreditur terjadilah hubungan hukum.

Dalam Pasal 1 angka (11) Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pengertian perjanjian itu sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Adapun Pasal yang mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu dan
4. Sebab yang halal (causa).

Apabila keempat syarat sahnya perjanjian terpenuhi, maka perjanjian itu sah dan mengikat bagi para pihak, dan pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan orang-orang yang tidak berwenang membuat perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa (belum mencapai usia 21 tahun)
2. Orang yang berada dibawah masa pengampuan (*curatele*)
3. Orang-orang perempuan yang telah kawin

Adapun hubungan pinjam-meminjam tersebut diawali dengan pembuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian dapat berupa perjanjian lisan dan dapat pula dalam bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian utang piutang dalam perjanjian tertulis ada yang dibuat dengan akta dibawah tangan, ada pula yang dibuat dengan akta notaris. Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, secara tersurat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada semua orang. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur”, dan sekaligus mencerminkan 5C yang salah satunya adalah *collateral* (Jaminan) yang harus disediakan debitur¹

KUHPerdata memuat aturan yang mengatur tentang jaminan secara umum. Dinyatakan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, menurut Pasal

¹ Daeng Naja. H.R, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti,2005), hlm. 206

1131 KUH Perdata “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Alhasil, berdasarkan pasal ini, seluruh harta benda seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang.

Barang-barang tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadap mereka, menurut Pasal 1132 KUH Perdata, dan hasil penjualan barang tersebut dibagi sesuai dengan rasio hutang masing-masing, kecuali ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ²

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan yang mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.
2. Jaminan Imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan. Jaminan ini tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Jaminan kebendaan ada yang yang bersifat bergerak dan tidak bergerak, jaminan tidak bergerak antara lain adalah tanah. Tanah merupakan jaminan yang paling diprioritaskan karena nilai ekonomis tanah yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan harga. Sehingga sangat dimanfaatkan

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011) hlm. 23

bagi kreditur untuk menjadi pengaman dalam peminjaman kredit bagi kreditur kepada debitur dengan pengikatan hak tanggungan oleh lembaga pengikatan jaminan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk memberikan jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur yang diberikan kedudukan yang utama (kreditur *preferen*). Fungsi lembaga hak tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.³

Hak tanggungan merupakan ikatan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, dalam pelunasan hutang, kreditur merupakan kreditur *preferen* yaitu kreditur yang mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain karena kreditur tersebut mempunyai jaminan yang diberikan oleh debitur. Pembebanan atau pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Hak tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat melalui pendaftaran akta pemberian hak tanggungan (APHT).

³ Bachtiar Sibarani, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, volume 15 September 2001, hlm. 5.

Dalam perjanjian kredit, apabila kredit lunas maka hak tanggungan hapus karena merupakan *accessoir*. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan.

Perjanjian hak tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran. Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-undang hak tanggungan : “Akta pemberian hak tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan utang.”

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Kenyataannya, walaupun perjanjian kredit tersebut sudah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, tetapi dapat terjadi permasalahan dari debitur.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis melakukan kajian dan penelitian dengan judul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)”**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bilamana kesepakatan dalam perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dilaksanakan di Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang, telah terjadi?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian wanprestasi bagi Kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui dan memahami bilamana kesepakatan perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan memahami bentuk penyelesaian wanprestasi bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan

hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum perjanjian mengenai penyelesaian wanprestasi debitur atas perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.

2. Secara Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu dan wawasan yang luas dalam ilmu hukum dalam hukum perdata khususnya dalam bidang hukum perjanjian mengenai penyelesaian wanprestasi debitur atas perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan agar tulisan ini dapat memberikan sumbangan pemikiran yang dapat memperluas pengetahuan masyarakat dan dapat digunakan oleh alat-alat penegak hukum sebagai bahan rujukan dalam menangani perkara wanprestasi debitur atas perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.

E. TERMINOLOGI

Penulis memberikan arti dari kata-kata yang ada pada judul skripsi yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang terkait, buku referensi, kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia.

1. Wanprestasi

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdata, yaitu “si berhutang lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah

dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

2. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.⁴

3. Jaminan

Menurut Pasal 1131 KUHPerdata disebutkan bahwa Segala barang-barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.

4. Hak Tanggungan

Dalam penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lain.

F. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan padametode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk

⁴ Mariam Darus Baruldzaman. *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*. Bandung: PT Citra Aditya Bahkti, 1991, h. 28

mempelajarisatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisanya, serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁵ Untuk memperoleh kebenaran yang dapat dipercaya keabsahannya, suatu penelitian harus menggunakan suatu metode yang tepat dengan tujuan yang hendak dicapai sebelumnya. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan antara lain sebagai berikut :⁶

1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam skripsi ini adalah penelitian yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan data penelitian yang dibutuhkan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini bersifat deskriptif, yang mana maksudnya mendeskripsikan dan memberi gambaran serta menganalisis pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam hukum yang sudah berlaku. penelitian ini bertujuan untuk menjabarkan suatu permasalahan kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm 43.

⁶ Ibid, hlm 6.

jaminan hak tanggungan dan juga upaya yang harus dilakukan oleh kreditor apabila terjadi debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

3. Sumber Data

Sumber Data pada penelitian ini, data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya melalui wawancara guna menjawab riset atau penelitian. Data primer dapat berupa pendapat subyek riset/penelitian (orang) baik individu maupun kelompok atau bisa juga dari hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan dan hasil pengujian.

b. Data Sekunder

Data Sekunder Yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan yang mencakup berbagai buku, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah yang berupa laporan serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁷ Data sekunder dikelompokkan menjadi 3 (macam), yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

⁷ *Ibid*, hlm 12

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatis*. Jadi bahan hukum primer yaitu mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang berkepentingan misal, bahan bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan dan putusan putusan hakim.⁸⁹ Bahan hukum primer antara lain :

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan buku yang memberikan arahan atau petunjuk bagi penulis dalam memahami dari bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku ters karena buku ters berisi mengenai dasar-dasar prinsip ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana mempunyai kualifikasi tinggi.¹⁰ Pada intinya bahan hukum sekunder yaitu terdiri dari buku-buku, artikel, jurnal dan lain-lain.

c) Bahan Hukum Tersier

⁸ Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 181

¹⁰ *Ibid*, hlm 182

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk, penjelas, bahkan pendukung dari bahan-bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus, KKBI, kamus bahasa Indonesia dan eksiflopedia.

4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah cara yang digunakan untuk mengumpulkan data. Pada penelitian ini, alat pengumpulan data yang akan dilakukan untuk memperoleh data yaitu dengan studi kepustakaan dan studi kasus dengan menelaah dan mengkaji buku literatur, hasil karya tulis ilmiah, jurnal hukum, Peraturan Perundang-undangan, artikel-artikel yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini dilakukan dengan cara melalui riset ke PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Bank Syariah Indonesia KC Pati Sudirman, Jl. P.Sudirman No. 207, Plaza Pati Blok A1-A2, Kel. Pati Lor, Kabupaten Pati, Jawa Tengah (59112).

6. Analisis Data

Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data-data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-

bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.¹¹ Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif kualitatif, yaitu teknik analisa data yang bertujuan untuk mengungkap dan mengabil kebenaran dari studi pustaka yaitu peraturan tentang pembebanan hak tanggungan, kemudian dipadukan dengan pendapat narasumber di lapangan tentang pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan kredit di bank dan dari analisa tersebut disimpulkan dan digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.¹²

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam Penulisan skripsi ini penulis memberikan untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, untuk sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam penulisan bab ini, merupakan pendahuluan yang menguraikan gambaran umum yang terdiri dari Latar belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dijelaskan tentang pengertian mengenai judul skripsi yang di buat yaitu mengenai pengertian dan penjabaran dari Tinjauan Umum Kredit, Tinjauan Umum Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum Jaminan,

¹¹ *Ibid*, hlm 252

¹² *Ibid*, hlm 255

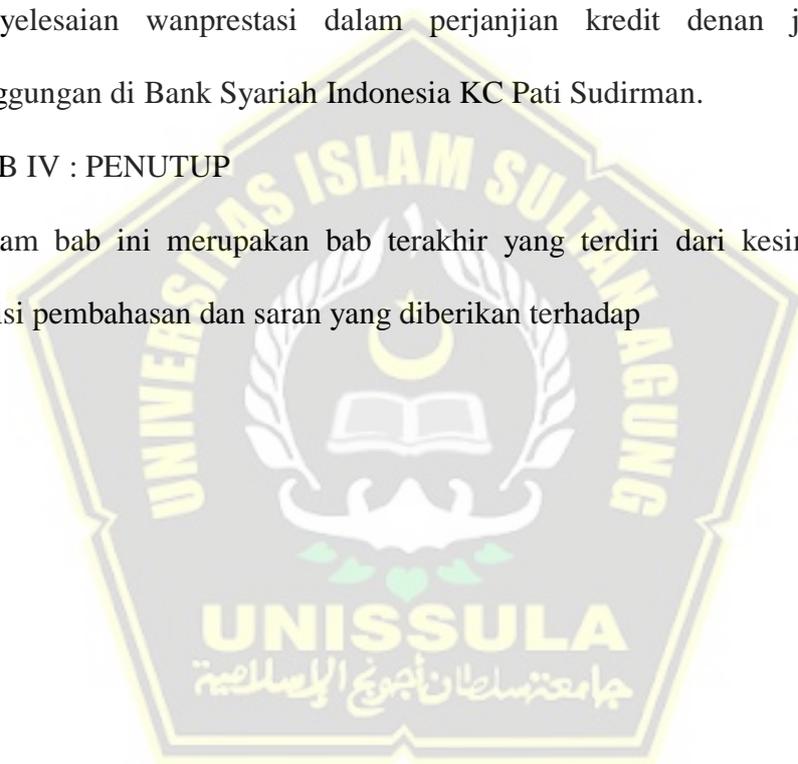
Tinjauan Umum Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Wanprestasi serta pembahasan Jaminan dalam Perspektif Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai jawaban dari rumusan masalah yang diambil penulis, yaitu membahas tentang bilamana terjadi kesepakatan dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Syariah Indonesia KC Pati Sudirman, dan bagaimana bentuk penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Syariah Indonesia KC Pati Sudirman.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bab terakhir yang terdiri dari kesimpulan yang berisi pembahasan dan saran yang diberikan terhadap



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan, Dalam pengertian yang lebih luas, kredit merupakan pemberian penggunaan suatu uang atau barang kepada orang lain diwaktu tertentu dengan jaminan atau tanpa jaminan, dengan pemberian jasa atau bunga maupun tanpa bunga. Mengenai istilah kredit, terdapat beberapa pengertian antara lain :

- 1) Pengertian Kredit menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 11, Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam–meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”
- 2) Pengertian Kredit menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (selanjutnya disebut PBI 7/2005) pasal 1 angka 5, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam–meminjam antara

Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk :

- a) Cerukan (*overdraft*) yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari
- b) Pengambil alihan tagihan dalam rangka kegiatan anak piutang
- c) Pengambil alihan atau pembelian kredit dari pihak lain

3) Pengertian Kredit menurut Drs. OP. Simorangkir

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditor dan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.¹³

4) Pengertian Kredit menurut R. Subekti

“Kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari Bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari Bank”.¹⁴

¹³ OP Simorangkir, *Seluk Beluk Bank komersial*, cetakan kelima, Aksara persada indonesia , Jakarta, 1986, hlm 91

¹⁴ R. Subekti, *Jaminan- jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, him 1

5) Pengertian Kredit menurut Muchdarsyah Sinungan

“Kredit adalah uang Bank yang dipinjamkan kepada nasabah akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu di masa mendatang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga”.¹⁵

2. Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

1) Kepercayaan

Berupa kepercayaan dari pemberi kredit bahwa prestasi (uang dan jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

2) Tenggang waktu

Tenggang waktu diartikan sebagai masa/waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3) Risiko (*Degree of risk*)

Yaitu risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin tinggi

¹⁵ Muchdarsyah Sinungan, *Managemen Dana Bank, Edisi kedua*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hlm 212

pula risikonya, sehingga terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko, karena adanya unsur risiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

4) Prestasi atau objek kredit

Prestasi atau objek kredit ini tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.¹⁶

3. Fungsi Kredit

Pada awal perkembangannya kredit mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditor guna pencapaian tujuan dalam pemenuhan kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun untuk kebutuhan sehari-hari. Pihak yang memperoleh kredit (debitur) harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kemajuan usahanya tersebut, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya, sedangkan bagi pihak pemberi fasilitas kredit (kreditor), secara material harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

¹⁶ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2005, hlm 3

Sedangkan dari manfaat yang nyata dan juga manfaat yang diharapkan, maka kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan memiliki fungsi sebagai berikut :

- 1) Meningkatkan daya guna uang
- 2) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- 3) Meningkatkan daya guna dan peredaran uang
- 4) Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi
- 5) Meningkatkan kegairahan usaha
- 6) Meningkatkan pemerataan pendapatan
- 7) Meningkatkan hubungan internasional¹⁷

4. Tujuan Kredit

Tujuan kredit dapat dimasukkan dalam tiga kategori, yaitu :

- 1) Bagi Dunia Usaha (Peminjam Kredit)
- 2) Sebagai sumber permodalan dan juga sebagai semangat untuk mencari keuntungan agar kelak dapat mengembalikan uang pokok pinjaman beserta bunganya kepada pemberi kredit .

- 3) Bagi Pemberi Kredit (Bank)

Dengan memberikan kredit kepada nasabah diharapkan akan memperoleh keuntungan berupa bunga atas kredit selain itu juga dapat membantu masyarakat/pelaku usaha dalam rangka mendapatkan dana .

- 4) Bagi Negara

¹⁷ Ibid, hlm 4

Guna menjalankan roda pembangunan diselala sektor dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila dan Undang-undang dasar 1945.¹⁸

5. Jenis – Jenis Kredit

Dalam bukunya yang berjudul Kredit Perbankan di Indonesia, H. Budi Untung membagi jenis kredit menjadi beberapa kriteria, yaitu :¹⁹

1) Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit

- a) Kredit perbankan, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha guna membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kredit dari Bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan berupa barang maupun jasa.
- b) Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada Bank-Bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Kredit ini dilaksanakan oleh Bank Indonesia dalam rangka melaksanakan tugasnya yaitu memajukan urusan perkreditan dan sekaligus bertindak sebagai pengawas atas urusan kredit tersebut, sehingga Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk menetapkan batas-batas kuantitatif dan kualitatif di bidang perkreditan bagi perbankan yang ada.

¹⁸ Raharjo, Handri, *Cara Pintar Memilih Dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yudisia, Yogyakarta, 2010, hlm 5

¹⁹ H, Budi Untung, *Op. Cit* hlm 4-8

c) Kredit langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah, atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Badan Umum Logistik (Bulog) dalam rangka program pelaksanaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lainnya.

2) Dari segi tujuan penggunaannya, jenis kredit terdiri dari :

a) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank pemerintah atau Bank swasta kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsi sehari-hari

b) Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, atau untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi serta memiliki jangka waktu mulai 5 (lima) tahun atau lebih

c) Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan produktif)

3) Dari segi kelengkapan dokumen perdagangan

a) Kredit ekspor, yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung, seperti pembiayaan kredit modal kerja jangka pendek maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.

- b) Kredit impor.
- 4) Dari segi besar-kecilnya aktivitas perputaran usaha
- a) Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
 - b) Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
 - c) Kredit besar.
- 5) Dari segi jangka waktu
- a) Kredit jangka pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening Koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel .
 - b) Kredit jangka menengah (*medium term loan*), yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.
 - c) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.
- 6) Dari segi jaminan
- a) Kredit Kredit tanpa jaminan, atau kredit blangko (*unsecured loan*).
 - b) Kredit dengan jaminan (*secured loan*), dimana untuk kredit yang diberikan pihak kreditor mendapat jaminan bahwa debitor dapat

melunasi hutangnya. Di dalam memberikan kredit, Bank menanggung risiko sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut diperlukan suatu jaminan. Adapun bentuk jaminannya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, yang mana perjanjian uang ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara keduanya. Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan atau persetujuan antara kreditor dan debitor dalam hal penyediaan uang atau tagihan, yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan pihak lain (khususnya debitor) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga kepada kreditor (sesuai kesepakatan). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, yang mana perjanjian uang ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara keduanya.²⁰ Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan atau persetujuan antara kreditor dan debitor dalam hal penyediaan uang atau tagihan, yang dapat

²⁰ Raharjo, Handri, *Op. Cit* hlm 6

dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan pihak lain (khususnya debitor) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga kepada kreditor (sesuai kesepakatan) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian di mana satu pihak memberikan kepada pihak lain sejumlah tertentu barang yang dibelanjakan karena konsumsi dengan syarat pihak lain itu mau mengembalikan dalam jumlah yang sama dengan jenis dan kondisi yang sama²¹”

Sebagaimana diketahui bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk men kan kan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21

²¹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm 451

tahun ke atas, namun sebaliknya seseorang dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.

- c) Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.
- d) Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa ini kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

22

Suatu asas hukum yang penting berkaitan dengan perjanjian adalah kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya, dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketetapan umum, dan kesusilaan.²³

Apabila keempat syarat sahnya perjanjian terpenuhi, maka perjanjian itu sah dan mengikat bagi para pihak, dan pasal 1330

²² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm 13

²³ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm 16

KUHPerdata menyebutkan orang-orang yang tidak berwenang membuat perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa (belum mencapai usia 21 tahun)
- 2) Orang yang berada dibawah masa pengampuan (curatele)
- 3) Orang-orang perempuan yang telah kawin

2. Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit

Ruang lingkup pengaturan perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam meminjam uang .
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi :
 - a) Pasal 1 angka 11 tentang Pengertian Perkreditan.
 - b) Perjanjian faktor piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihanserta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam negeri atau luar negeri.

3. Jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh Bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :

- 1) Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh Bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka (kreditor dan debitor) tanpa adanya peran pejabat yang berwenang. Lazimnya dalam penandatanganan

membubuhkan akta perjanjian kredit, saksi turut serta tandatangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata

- 2) Perjanjian kredit notariil (otentik), yaitu perjanjian pemberian kredit oleh Bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris.

4. Fungsi Perjanjian Kredit

Menurut H. Budi Untung, bahwa perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu :²⁴

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan batasan hak dan kewajiban antara kreditor maupun debitor.
- 3) Perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

5. Kredit Macet

- 1) Kredit Macet

Kredit Macet Kredit macet merupakan suatu keadaan dimana seorang nasabah atau debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian dalam hukum perdata

²⁴ H. Budi Untung, *Op. Cit*, hlm 43

dinamakan wanprestasi atau ingkar janji. Suatu keadaan dapat digolongkan wanprestasi apabila memiliki criteria sebagai berikut ²⁵:

- a) Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan
- b) Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan
- c) Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan
- d) Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan
- e) Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya atau menyalahgunakan isi perjanjian .

Apabila dihubungkan dengan kredit macet , maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi , yaitu :

- a) Debitur sama sekali tidak membayar angsuran kredit
- b) Debitur membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya), akan tetapi yang digolongkan sebagai kredit macet dalam hal ini adalah jika debitur kurang membayar satu kali angsuran
- c) Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

²⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm 131

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit

1. Pengertian Jaminan

Jaminan merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.²⁶

Jaminan dinyatakan dalam Pasal 1131 dan KUH Perdata, menurut Pasal 1131 KUH Perdata “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Alhasil, berdasarkan pasal ini, seluruh harta benda seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan dalam Pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah : “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”. Senada dengan hal tersebut, Mariam Darus Badruzaman merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu

²⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 66

perikatan.²⁷ Istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah *collateral* yang merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Artinya, pengertian “jaminan” lebih luas daripada pengertian “agunan”, dimana “agunan” berkaitan dengan barang, sedangkan “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi berkaitan dengan *character, capacity, capital, dan condition of economy* dari nasabah debitur yang berkaitan.²⁸ Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank sehingga jaminan tersebut diberikan kepada bank.

2. Persyaratan dan Kegunaan Kebendaan Jaminan

a) Syarat – syarat benda jaminan

Benda yang dijaminan adalah benda-benda yang memenuhi syarat syarat tertentu. Menurut Rachmadi Usman, syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :

- 1) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya
- 2) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) debitor untuk melakukan atau meneruskan usahanya

²⁷ *Ibid*, hlm 69

²⁸ *Ibid*, hlm 67

3) Memberikan kepastian kepada kreditor, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitor.²⁹

b) Kegunaan Benda Jaminan

Kegunaan benda jaminan adalah sebagai berikut :

1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

2) Menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

3) Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar pihak Debitor dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin.³⁰

3. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

a) Jaminan Kebendaan (materiil)

²⁹ *Ibid*, hlm 70

³⁰ *Ibid*, hlm 71

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai hubungan langsung (dalam arti memberikan hak mendahului) atas benda-benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun. Jaminan Kebendaan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda yang bersangkutan dimanapun berada (*droit de suite*) Hak jaminan materiil atau kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang Kreditor kedudukan yang lebih baik (hak revindikasi).

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, yaitu:

- 1) Gadai (pand), diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata
 - 2) Hipotik Kapal, diatur dalam bab 21 Buku II KUH Perdata
 - 3) Creditverband, diatur dalam Stb.1908 nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937 nomor 190
 - 4) Hak Tanggungan, diatur dalam undang -undang nomor 4 tahun 1996
 - 5) Jaminan Fidusia, diatur dalam undang-undang nomor 40 tahun 1999
- b) Jaminan Perorangan (immateriil)

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hak-hak perseorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara kreditor dengan orang yang menjamin pelunasan utang debitor (penjamin).

Jaminan perorangan dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- 1) Penanggungan (borg) yaitu orang lain yang dapat ditagih
- 2) Tanggung-menanggung yang serupa dengan tanggung renteng
- 3) Perjanjian garansi

4. Sifat Perjanjian Jaminan

Menurut H. Salim HS, bahwa pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam , yaitu :

- a) Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non Bank.

Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit Bank.

- b) Perjanjian *Accessoir* (tambahan), yaitu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.

Contohnya adalah perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia³¹.

D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan bentuk hak jaminan atas tanah berikutan benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. hak tanggungan memberikan hak *preference* kepada kreditor pemegang sertipikat hak tanggungan, artinya dalam hal debitor wanprestasi maka kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan untuk mengeksekusi jaminan terlebih dahulu dibandingkan kreditor kreditor lainnya. Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

³¹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2005, hlm 29

hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lain”.

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindah tangankan haknya kepada pihak lain kreditor pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan
- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi Kreditor dalam pelaksanaan eksekusi³²

³² *Ibid*, hlm 98

Hak tanggungan merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian hak tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi keberadaan hak tanggungan adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin itu, jadi apabila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian hak tanggungan juga berakhir.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dasar hukum hak tanggungan adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal-hal yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- a) Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- b) Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- c) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- d) Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996)
- e) Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

- f) Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- g) Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- h) Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- i) Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996)³³

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

H. Salim HS menyebutkan bahwa asas-asas hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- b) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- c) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- d) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996)

³³ *Ibid*, hlm 102

- e) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- f) Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- g) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- h) Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- i) Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- j) Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan
- k) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- l) Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- m) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti
- n) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).³⁴

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

- a) Subjek Hak Tanggungan

³⁴ *Ibid*, hlm 103

Subjek hak tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- 1) Pemberi hak tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan
- 2) Pemegang hak tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

b) Objek Hak Tanggungan

Didalam Undang-undang hak tanggungan diuraikan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan hanyalah hak-hak primer,³⁵ yaitu hak atas tanah yang berstatus :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Ganti Usaha
- 4) Hak Pakai atas Tanah Negara
- 5) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun³⁶

5. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan

a) Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Prosedur pemberian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dilakukandengan cara :

³⁵ Muljadi dan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005, hlm 19

³⁶ Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa ,Bandung, 2011, hlm 41

- 1) Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang .
 - 2) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 3) Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.³⁷
- b) Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan
- Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :
- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan
 - 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
 - a) Surat pengantar dari pejabat pembuat akta tanah yang dibuat dalam rangka 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan

³⁷ H. Salim HS, *Op. Cit*, hlm 146

- b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
 - c) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan
 - d) Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan
 - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan
 - f) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah yang diperoleh pejabat pembuat akta tanah bersangkutan untuk disahkan kepala kantor pertanahan
 - g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- 3) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan
 - 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya
 - 5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996)

6) Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan³⁸

c) Hapusnya Hak Tanggungan

Sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak tanggungan yang membebani tanah dan/atau bangunan dapat hapus apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Utang yang dijamin sudah lunas
- 2) Hak tanggungan tersebut dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penghapusan penetapan peringkat yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan³⁹

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan yaitu terjadi apabila debitur cidera janji, ketentuan tentang jenis eksekusi hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 Undang-undang hak tanggungan. Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Ketentuan tersebut mengatur eksekusi melalui prosedur yang mana ada 3 (tiga) cara eksekusi hak tanggungan, sebagai berikut :

³⁸ H. Salim HS, *Op. Cit*, hlm 179-184

³⁹ Purnamasari, *Op. Cit*, hlm 70-71

a) Eksekusi langsung

Eksekusi langsung hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (1) a UUHT, Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT. Menurut pasal 20 (1) a *jo.* Pasal 6 UUHT, apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

b) Eksekusi dengan pertolongan hakim

Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur dalam pasal 20 (1) b UUHT *jo* pasal 14 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud dalam pasal 20 (1) b berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri akan melakukan eksekusi sebagaimana melakukan eksekusi putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti. Eksekusi dilakukan terhadap sertipikat Hak Tanggungan yang didalamnya memuat irah irah “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**“, Sertipikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan.

c) Eksekusi penjualan bawah tangan

Eksekusi penjualan bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam pasal 20 (2) dan (3) UUHT, Prosedur penjualan dibawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yaitu adanya kesepakatan

antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak dan tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktik kadang-kadang debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan wanprestasi. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Selain itu perkataan wanprestasi sering juga dipadankan pada katalalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.⁴⁰

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat

⁴⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, hlm 19.

antara kreditur dengan debitur.⁴¹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan⁴².

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- 3) Terlambat memenuhi prestasi.
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁴³

⁴¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, hlm 180.

⁴² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Arga Printing, 2007, hlm 146

⁴³ Ahmadi Miru, *Op, Cit*, hlm 74

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

- 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

- 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.⁴⁴

Abdul Kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu :

- 1) Keadaan memaksa (*overmach/force majeure*)
- 2) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* di bagi dua yaitu :

⁴⁴ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hlm 26

- 1) *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
- 2) *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi.

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Dari ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi (*in grebeke stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah :

- 1) Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus bprestasi. Hal ini biasa disebut "*exploit juru sita*"

- 2) Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Menurut Sri Soedewi Maschoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu :

1) Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.

2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif

Yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.

Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.⁴⁵

Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.⁴⁶

Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “*constitutief*” dan tidak “*declaratoir*“. Malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan “*discretionair*“ artinya ia berwenang menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil hakim berwenang untuk menolak

⁴⁵ Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta, Liberty, 1981, hlm 15

⁴⁶ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Balai Pustaka, 1986, hlm 246-247.

pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.⁴⁷

Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa :

- 1) Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
- 3) Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
- 4) Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.⁴⁸

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.⁴⁹

2. Akibat Hukum yang Timbul dari Wanprestasi

Seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, maka jika pihak debitur tetap tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikannya, pihak debitur itu berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap debitur yang lalai dapat dikenakan 4 (empat) sanksi yaitu:

⁴⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermedia, 1982, hlm 148.

⁴⁸ Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Bandung, Mandar Maju, 2004, hlm 61

⁴⁹ Ibid.

a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur.

Adapun ganti rugi yang dikenakan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

- 1) Biaya, merupakan segala pengeluaran dan perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh pihak kreditur.
- 2) Rugi, merupakan setiap kerugian yang disebabkan karena kerusakan barang yang merupakan kepunyaan kreditur yang timbul sebagai akibat kelalaian debitur.
- 3) Bunga, merupakan kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan dan dihitung oleh kreditur.⁵⁰

Ketentuan tentang ganti rugi ini diatur dalam Pasal 1248 sampai dengan Pasal 1251 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh undang-undang diberikan keuntungan tentang apa yang dapat dimasukan dalam ganti rugi tersebut. Dapat dikatakan ketentuan-ketentuan itu merupakan proses pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai, masih dilindungi oleh undang-undang terhadap kewenangan si kreditur.

Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum perdata mengatakan “bahkan hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga

⁵⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1979), hlm 49

sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan”

b. Pembatalan perjanjian

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau pihak kreditur sudah menerima prestasi dari pihak debitur, baik uang ataupun barang, maka itu harus dikembalikan.

Masalah pembatalan perjanjian karena adanya kelalaian pihak debitur ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1266 KUH Perdata yang antara lain menganggap bahwa syarat batal selamanya dianggap tercantum dalam perjanjian dalam timbal balik. Meskipun pembatalannya harus dimintakan kepada hakim, jadi pembatalan suatu perikatan tidak terjadi dengan sendirinya dengan adanya wanprestasi itu, melainkan harus dimintakan kedepan hakim dan hakimlah yang membatalkan perjanjian itu dengan keputusannya.⁵¹

c. Peralihan risiko

Peralihan risiko atas kelalaian seorang debitur disebut dalam Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata yang mengatakan bahwa “jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

⁵¹ Wan Sadjaruddin Baros, *Beberapa Sendi Hukum Perikatan*, (Medan: USU Press, 1992), hlm

d. Membayar biaya perkara

Peralihan risiko atas kelalaian seorang debitur disebut dalam Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata yang mengatakan bahwa “jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”

Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan dimuka hakim, tentang pembayaran ongkos biaya perkara sebagai sanksi ke empat bagi seroang debitur yang lalai adalah tersimpul dalam suatu peraturan Hukum Acara, bahwa pihak yang kalah wajib membayar biaya perkara yang terdapat pada Pasal 181 ayat (1) HIR.

F. Tinjauan Umum Jaminan Menurut Hukum Islam

1. Pengetian Jaminan Menurut Hukum Islam

Secara umum jaminan dalam hukum Islam (*fiqih*) dibagi menjadi 2 (dua) :

- a) Jaminan yang berupa orang (*Personal Guaranty*), jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah dlanan atau kafalah.

Secara etimologis, *Kafalah* berarti *al-dhamanah*, *hamalah*, dan *za'amah*, ketiga istilah tersebut mempunyai makna yang sama, yakni menjamin atau menanggung.⁵² Sedangkan menurut terminologi *Kafalah* didefinisikan sebagai : “Jaminan yang diberikan oleh *Kafil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban/prestasi yang harus

⁵² [http : // repository usu.ac.id/bitstream/123456789/29419/3/Chapter%2011.pdf](http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/29419/3/Chapter%2011.pdf). Diakses pukul 00.08 WIB , pada tanggal 04 Maret 2022

ditunaikan pihak kedua (tertanggung)“ . Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Yusuf (12) : 66 yang artinya :

“Ya’qub berkata, “ aku sekali-kali tidak akan melepaskannya (pergi) bersama -sama kamu, sebelum kamu memberikan kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kembali kepadaku, kecuali jika kamu dikepung musuh“. Tatkala mereka memberikan janji mereka, maka Ya’qub berkata, “Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan (ini)“. QS. Yusuf 66.

Selain itu *Kafalah* berarti *hamalah* (beban) dan *Za’amah* (tanggungan). Disebut *Dhamman* apabila dikaitkan dengan *Diyat* (denda dalam hukum *qishash*), *Z’amah* jika berkaitan dengan harta (barang modal), dan *Kafalah* apabila penjaminan itu dikaitkan dengan jiwa.

Sedangkan secara terminologi, sebagaimana yang dinyatakan oleh para ulama fikih, *Kafalah* dapat didefinisikan sebagai berikut :⁵³

- 1) Mazhab Hanafi, *Kafalah* adalah, “menggabungkan tanggungan dalam permintaan dan hutang“.
- 2) Mazhab Maliki, *Kafalah* adalah orang yang mempunyai hak mengerjakan tanggungan pemberi beban serta bebannya sendiri yang disatukan, baik menanggung pekerjaan yang sesuai (sama) maupun pekerjaan yang berbeda”.

⁵³ M.Syafi’i Antonio, Bank Syari’ah Teori Dan Praktek, Tazkia Cendekia, Jakarta, 2001, hlm 123

- 3) Mazhab Syafi'i, *Kafalah* adalah “akad yang menentukan *iltizam* hak yang tetap pada tanggungan (beban) yang lain atau menghadirkan zat benda yang dibebankan atau menghadirkan badan oleh orang yang berhak menghadirkannya”.
- 4) Mazhab Hambali, *kafalah* adalah “*Iltizam* sesuatu yang diwajibkan kepada orang lain serta kekekalan benda tersebut yang *Iltizam* orang yang mempunyai hak dibebankan atau menghadirkan 2 harta (pemiliknya) kepada orang yang dua mempunyai hak”.

Rukun dan Syarat *Kafalah*

- 1) Pihak penjamin/penanggung (*kafil*), dengan syarat *baligh* (dewasa), berakal, sehat, berhak penuh melakukan tindakan hukum dengan urusan hartanya, dan rela (*ridha*) dengan tanggungan *Kafalah* tersebut
- 2) Pihak yang berhutang (*makhful anhu' ashil*), dengan syarat sanggup menyerahkan tanggungannya (piutang) kepada penjamin dan dikenal oleh penjamin.
- 3) Pihak yang berpiutang (*makhful lahu*), merupakan tanggungan pihak/orang yang berhutang (*ashil*), baik berupa uang, benda, maupun pekerjaan, bisa dilaksanakan oleh penjamin, harus merupakan piutang mengikat (*luzim*) yang tidak mungkin hapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan, harus jelas nilai, jumlah, dan spesifikasinya, tidak bertentangan dengan syari'ah (diharamkan)“.

- b) Jaminan yang berupa harta benda, jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *ar-rahn*.

Dalam *fiqih* muamalah dikenal dengan kata pinjaman dengan jaminan yang disebut *ar-rahn*, yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan utang. Pengertian *ar-rahn* dalam bahasa arab adalah *as subut wa ad-dawam*, yang berarti “tetap“ dan “ kekal“. Pengertian tetap dan kekal dimaksud merupakan makna yang tercakup dalam kata *al hubsu*, yang berarti menahan. Kata ini merupakan makna yang bersifat materiil. Karena itu secara bahasa kata *ar-rahn* berarti“ menjadikan sesuatu barang yang bersifat materi sebagai pengikat utang”.⁵⁴ "Sedangkan dalam pengertian istilah adalah menyandera sejumlah hak, dan dapat diambil kembali sejumlah harta yang dimaksud sesudah dilunasi piutangnya.

Berdasarkan pengertian ar rahn yang dikemukakan diatas, adapun pengertian *ar-rahn* yang diberikan oleh para ahli Hukum Islam sebagai berikut :⁵⁵

- a) Ulama Syafi'iyah mendefinisikan sebagai berikut : *Ar-rahn* adalah menjadikan suatu barang yang bisa dijual sebagai jaminan utang dipenuhi dari harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya.
- b) Ulama Hanabilah mengungkapkan sebagai berikut : Ar-Rahn adalah suatu benda yang dijadikan kepercayaan suatu utang , untuk

⁵⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.1

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm 21-22

dipenuhi dari harganya, bila yang berharga tidak sanggup membayar utangnya.

c) Ulama Malikiyah mendefinisikan sebagai berikut : Ar-Rahn adalah suatu sesuatu yang bernilai harta (mutamawwal) yang diambil dari pemiliknya untuk dijadikan pengikat atas utang yang tetap (mengikat).

d) Ahmad Azhar Basyir

Rahn adalah perjanjian menahan sesuatu barang sebagai tanggungan utang atau menjadikan sesuatu benda bernilai menurut pandangan *syara'* sebagai tanggungan *marhun bih*. sehingga dengan adanya tanggungan utang ini seluruh atau sebagian utang dapat diterima .

e) Muhammad Syafi'i Antonio Gadai Syari'ah (*rahn*) adalah menahan salah satu harta milik nasabah (*rahin*) sebagai barang jaminan (*marhan*) atas utang / pinjaman (*marhun bih*) yang diterimanya . Marhun tersebut memiliki nilai ekonomis . Dengan demikian, pihak yang menahan atau penerima gadai (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.⁵⁶

Berdasarkan pengertian rahn yang dikemukakan oleh para ahli hukum Islam diatas, dapat diketahui bahwa rahn adalah menahan barang jaminan yang bersifat materi milik si peminjam atau debitor

⁵⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press , Jakarta, 2001, hlm 128

(*rahin*) sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Dan barang yang diterima itu bernilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian utangnya dari barang gadai dimaksud, bila pihak yang menggadaikan tidak dapat membayar utang pada waktu yang telah ditentukan.

2. Dasar Hukum *Rahn*

Dasar Hukum yang menjadi landasan *Rahn* adalah ayat -ayat Al Qur'an, as sunnah, Ijma' Ulama, dan Fatwa MUI, sebagai berikut :

- a) Al Qur'an Dalam QS Al Baqarah (2) 283 yang digunakan sebagai dasar untuk membangun konsep gadai adalah sebagai berikut :

وان كنتم على سفر ولم تجدوا كاتباً فرهان مقبوضة فإن أمن بعضكم بعضاً فليؤد الذي أؤتمن أمانته وليتق الله ربه ولا تكفروا الشهادة ومنيكتمها فإنه أتم قلبه والله بما تعملون علياً ٢٨٣

Artinya : “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah ia bertaqwa kepada Allah tuhanmu, dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang

yang berdosa hatinya , dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan . “ (QS . Al-Baqarah (2) : 283)

Adapun fungsi barang gadai (*marhun*) pada ayat diatas adalah mutlak untuk menjaga kepercayaan masing-masing pihak, sehingga penerima gadai (*murtahin*) meyakini bahwa pemberi gadai (*rahin*) beritikad baik untuk mengembalikan pinjamannya (*marhun bih*) dengan cara menggadaikan barang atau benda yang dimilikinya (*marhun*), serta tidak melalaikan waktu pengembalian utangnya itu.⁵⁷

b) As-Sunnah Yang menjadi landasan atas dasar hukum daripada rahn adalah hadits Rasulullah SAW, yang antara lain :

- 1) Hadits Aisyah ra yang diriwayatkan oleh Imam Muslim, yang berbunyi : “Dari Ibrahim, dari Aswad, dari ‘Aisyah ra berkata : Rasulullah SAW membeli makanan dari seorang yahudi dengan menggadaikan baju besinya sebagai jaminan/agunan“. (HR. Bukhari dan Muslim No. 2513 dan No. 1603).
- 2) Hadits dari Abu Hurairah yang diriwayatkan oleh Imam Al Bukhari, yang berbunyi : “Diriwayatkan dari Abu Hurairah ra dia berkata : Rasulullah SAW pernah bersabda : Tanggungan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya, dengan menanggung biayanya, bagi yang menggunakan

⁵⁷ Adrian Sutedi, *Op Cit*, hlm 179

kendaraan dan memerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan“ . (HR . Bukhari No.2512)

c) Ijma‘ Ulama Pada Dasarnya para ulama telah bersepakat bahwa gadai itu boleh . Para ulama tidak pernah mempertentangkan kebolehnya demikian pula landasan hukumnya . Jumhur ulama berpendapat bahwa gadai disyari’atkan pada waktu tidak bepergian maupun pada waktu bepergian.⁵⁸

d) Fatwa Dewan Syariah Nasional Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN – MUI) menjadi salah satu rujukan yang berkenaan gadai syariah, diantaranya dikemukakan sebagai berikut :

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No : 25/DSN-MUI/III/ 2002 tentang *Rahn*, yang menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan uang dalam bentuk Rahn diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut :⁵⁹

1) Ketentuan Umum

a) Murtahin (Penerima Barang) mempunyai hak untuk menahan marhun (barang) sampai semua utang rahin (yang menyerahkan barang) dilunasi.

b) Marhun dan manfaatnya tetap menjadi milik rahin, pada prinsipnya, marhun tidak boleh dimanfaatkan oleh murtahin kecuali seizin rahin dengan tidak mengurangi nilai marhun dan

⁵⁸ Muhammad Sholikhul Hadi, *Pegadaian Syari’ah*, Salemba Diniyah, Jakarta, 2000, hlm 521

⁵⁹ <http://repository.radenintan.ac.id> > SKRIPSI OKTAFIAN pdf. Diakses pukul 22.00 WIB, pada 01:20 WIB, pada tanggal 04 maret 2022

pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya saja.

c) Pemeliharaan dan penyimpanan marhun pada dasarnya menjadi kewajiban rahin ,namun dapat dilakukan juga oleh murtahin, sedangkan biaya pemeliharaan, penyimpanan tetap menjadi kewajiban rahin.

d) Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.

e) Penjualan marhun :

- Apabila jatuh tempo, murtahin harus memperingatkan rahin untuk segera melunasi utangnya .
- Apabila rahin tidak dapat melunasi utangnya , maka marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- Hasil penjualan marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
- Kelebihan hasil penjualan menjadi milik rahin dan kekurangannya menjadi milik rahin.

2) Ketentuan Penutup

a) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- b) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata ada kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

3. Rukun dan Syarat *Rahn*

Melaksanakan akad *Rahn* agar dipandang sah dan benar dalam syariat Islam maka harus memenuhi rukun dan syarat *rahn* berdasarkan hukum Islam.

- a) Rukun *Rahn* Menurut Juhur Ulama, rukun *rahn* itu ada 4 (empat), yaitu :⁶⁰

- 1) *Shighat* (Lafadz ijab dan qabul).
- 2) *Ar-Rahin* (orang yang memberikan barang jaminan) dan *Al-Murtahin* (orang yang menerima barang jaminan). Orang yang memberikan barang jaminan haruslah orang yang telah dewasa, berakal, bisa dipercaya, dan memiliki barang yang akan digadaikan. Sedangkan orang yang menerima barang jaminan adalah orang, bank, atau lembaga yang dipercaya oleh *rahin* untuk mendapatkan modal dengan jaminan barang *rahn*.

- 1) *Al-Marhun* (barang jaminan)

Barang yang digunakan *rahin* untuk dijadikan jaminan dalam mendapatkan utang. Barang yang digadaikan harus

⁶⁰ Adrian Sutedi, *Op Cit*, hlm 37

ada wujud pada saat dilakukan perjanjian dan barang itu adalah barang milik rahin, barang gadaian itu kemudian berada dibawah pengawasan penerima gadai (murtahin).

2) *Al-Marhun bih* (utang)

utang (marhun bih) merupakan hak yang wajib diberikan kepada pemiliknya yang memungkinkan pemanfaatannya (artinya apabila barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan, maka tidak sah), dan dapat dihitung jumlahnya.

a) Syarat-syarat *Rahn*

Menurut jumhur ulama, ada beberapa syarat sahnya akad *Rahn* yaitu :⁶¹

1) *Rahin dan murtahin*

Keduanya disyaratkan cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak dalam Islam ditandai dengan telah baligh dan berakal. Oleh karena itu rahn tidak sah dilakukan oleh orang gila atau anak kecil yang belum *mumayiz*, *mumayiz* adalah keadaan dimana seseorang belum memasuki usia *baligh*, akan tetapi sudah mampumembedakan antara yang baik dan yang buruk.

2) *Sighat (lafadz)*

Ulama Malikiyah, Syafi'iyah danm hanabilah, mengatakan apabila syarat itu adalah syarat yang

⁶¹ <http://repository.radenintan.ac.id>SKRIPSI OKTAFIAN.pdf>. Diakses pukul 02.25 WIB, pada tanggal 04 Maret 2022

mendukung kelancaran akad itu, maka syarat itu diperbolehkan, namun apabila syarat itu bertentangan dengan tabiat akad rahn, maka syaratnya batal.

3) *Marhun bih* (utang)

Dalam hal ini syaratnya, pertama, meupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang tempat berutang, kedua, utang itu dapat dilunasi dengan marhun (barang jaminan), dan ketiga, utang itu pasti dan jelas, baik zat, sifat, maupun kadarnya.

4) *Marhun* (barang jaminan)

Dalam hal ini disyaratkan dapat diperjual belikan, bermanfaat, jelas milik rahin, bisa diserahkan , atidak bersatu dengan harta marhun seperti persyaratan dari jual beli. Adapun syarat-syarat marhun adalah :

- Barang jaminan (marhun) itu dapat dijual dan nilainya seimbang dengan utang.
- Barang jaminan itu bernilai harta, meupakan mal mutaqawwim (boleh dimanfaatkan menurut syariat).
- Barang jaminan itu jelas dan tertentu.
- Barang jaminan itu adalah milik sah dari yang berutang dan berada dalam kekuasaannya.
- Barang jaminan harus dipilih, artinya tidak terikat dengan hak orang lain.

- Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran di beberapa tempat serta tidak terpisah dari pokoknya.
- Barang jaminan itu dapat diserahkan, baik materinya maupun manfaatnya.

5) Syarat penyerahan *marhun* (agunan)

Apabila agunan telah diterima oleh murtahin kemudian utang sudah diterima oleh rahn, maka akad rahn bersifat mengikat bagi kedua belah pihak (*luzum*). Syarat terakhir yang merupakan kesempurnaan rahn, yakni penyerahan barang jaminan (*qobadh al murhun*), artinya barang jaminan dikuasai secara hukum oleh murtahin.

4. Macam-macam *Rahn*

Adapun macam-macam rahn dapat diketahui sebagai berikut :

a) *Rahn 'Iqar/Rasmi (Rahn Takmini / Rahn Tasjily)*

Merupakan bentuk gadai, dimana barang yang digadaikan dipindahkan kepemilikannya, namun barangnya sendiri masih tetap dikuasai dan dipergunakan oleh pemberi gadai.

b) *Rahn Hiyazi*

Bentuk *Rahn Hiyazi* inilah yang sangat mirip dengan konsep gadai baik dalam hukum adat maupun dalam hukum positif. Jadi berbeda dengan *Rahn Tasjily* yang hanya menyerahkan kepemilikannya atas

barang tersebut, maka pada *Rahn Hiyazi* tersebut barangnya pun dikuasai oleh kreditur.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BPR BKK Kota Semarang

Bank BPR BKK Kota Semarang, Ruko Permata Sriwijaya Blok H-I, Jalan Sriwijaya No. 8, Tegalsari, Kec.Candi Sari, Kota Semarang, Jawa Tengah (50614). memberikan pelayanan salah satunya berupa simpanan dan pinjaman. Wewenang kantor cabang untuk membuat putusan kredit dibatasi sampai dengan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

Jika dilihat melalui sisi produk Bank Perkreditan Rakyat memang menawarkan produk yang lebih terbatas jika dibandingkan dengan bank umum. Keterbatasan produk yang dimiliki oleh Bank Perkreditan Rakyat ini memang sudah diatur dalam undang-undang perbankan. Berikut beberapa produk yang ditawarkan oleh BPR kepada nasabahnya antara lain adalah tabungan, deposito, kredit, Sertifikat Bank Indonesia (SBI) Layanan dasar tersebutlah yang selama ini menjadi produk andalan BPR dalam menjalankan tujuan BPR.

1. Tabungan Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bicara tentang tabungan, satu hal yang menarik dari menabung di BPR. BPR tidak mengambil biaya administrasi pada saat pembukaan ataupun penutupan rekening. Biaya setoran awal yang ditetapkan pun terbilang rendah yakni berkisar Rp10.000 hingga Rp100.000. Lebih menariknya lagi, nasabah dapat mengambil dana yang ditabung kapan saja, kecuali untuk jenis tabungan berjangka seperti halnya deposito.

2. Deposito Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Selain tabungan simpanan, Bank Perkreditan Rakyat juga menawarkan produk deposito dengan suku bunga yang relatif sama dengan yang ditawarkan oleh bank umum. Jika dilihat, bunga deposito yang ditawarkan oleh Bank Perkreditan Rakyat rata-rata berkisar di angka 6% per tahun dengan jangka waktu mulai dari 1, 3, 6, bahkan hingga 12 bulan.

3. Kredit Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Produk pinjaman menjadi produk yang cukup populer, selain itu pinjaman yang ditawarkan juga sangat beragam. Secara umum fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Bank Perkreditan Rakyat antara adalah pinjaman usaha, pinjaman kepemilikan rumah, pinjaman kepemilikan tanah, dan pinjaman multiguna. Syarat pinjaman yang diterapkan pun tidak terlalu sulit dan tidak jauh berbeda dengan yang berlaku pada bank Umum.

Berdasarkan penelitian pada Bank BPR BKK Kota Semarang, Ruko Permata Sriwijaya Blok H-I, Jalan Sriwijaya No. 8, Tegalsari, Kec.Candi Sari, Kota Semarang, Jawa Tengah (50614), dengan bagian Pemasaran Bp. Anggit Hatmaji Wibowo, proses awal dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah dengan melakukan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Calon debitur yang ingin mengajukan kredit datang ke Bank BPR BKK Kota Semarang, untuk mengisi formulir permohonan kredit dengan membawa dan menyerahkan kepada bank semua persyaratan yang

telah ditentukan oleh pihak bank. Sebelum akhirnya bank memberikan keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit dari calon debitur, bank akan terlebih dahulu akan mengadakan analisa kredit. Proses pemberian kredit Bank BPR BKK Kota Semarang, dilaksanakan melalui beberapa tahapan, antara lain :

1. Permohonan Kredit

Untuk memperoleh suatu fasilitas kredit dari Bank BPR BKK Kota Semarang, calon debitur harus terlebih dahulu mengajukan permohonan kredit kepada bank yaitu dengan mengisi formulir permohonan pinjaman/kredit dan calon debitur juga harus memenuhi persyaratan permohonan kredit yang diberikan oleh Bank BPR BKK Kota Semarang. Adapun syarat yang harus dipenuhi calon debitur dalam permohonan kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BPR BKK Kota Semarang, adalah sebagai berikut :

- 1) Asli sertifikat hak atas tanah (dapat atas nama sendiri atau atas nama pihak ketiga)
- 2) Fotocopy KTP (suami-isteri apabila calon debitur sudah menikah)
- 3) Foto copy buku nikah (apabila calon debitur sudah menikah)
- 4) Foto copy KK (kartu keluarga)
- 5) Fotocopy SPPT-PBB beserta bukti bayarnya (tahun berjalan)
- 6) Foto copy mutasi rekening

7) Foto copy laporan keuangan

8) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

pengajuan surat permohonan kredit dan dokumen-dokumen/syarat syarat pendukung yang diperlukan seperti yang telah disebutkan di atas, langkah selanjutnya adalah pemeriksaan keaslian dokumen melalui SLIK dan OTS.

2. Analisa Kredit

Analisa kredit adalah bagian inti dari pemberian kredit. Sebelum menyetujui atau menolak suatu permohonan kredit, Bank BPR BKK Kota Semarang, terlebih dahulu akan mengadakan proses seleksi (analisa kredit). Analisa pendahuluan yang dilakukan oleh bank diawali dengan kunjungan pendahuluan kepada calon debitur. Pihak bank meninjau lokasi usaha dan/atau lokasi agunan kredit. Pada Bank BPR BKK Kota Semarang, kunjungan ke tempat usaha debitur diwakili oleh *Account Officer*. Kunjungan tersebut dimaksudkan untuk memberikan penilaian kepada calon debitur dengan melihat kelayakan usaha, tempat tinggal, penghasilan, jaminan serta karakteristik calon debitur. Adapun prinsip-prinsip dalam pemberian kredit, analisa kredit dilakukan dengan prinsip 5C atau “*the five C’s Principles*” yaitu *Character* (analisa watak), *Capacity* (analisa kemampuan), *Capital* (analisa modal), *Collateral* (Analisa agunan) dan *Condition* (analisa kondisi atau keadaan).

Data hasil dari analisa kredit yang dilakukan oleh *Account Officer* kemudian disajikan dalam bentuk Memorandum Analisa Kredit (MAK), Setelah itu *Account Officer* akan melakukan penilaian jaminan kredit (penilaian jaminan dilakukan berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) untuk mendapatkan harga yang sesuai) kemudian disajikan dalam bentuk proposal/paket kredit dan diajukan ke bagian pemutus kredit.

3. Putusan Kredit

Putusan mengenai diterima atau ditolaknya permohonan kredit calon debitur akan dibuat setelah pihak bank mempelajari proposal/paket kredit yang dibuat oleh *Account Officer*, jika permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan pinjaman maka pemutus kredit akan menandatangani putusan kredit dan membuat Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) yang kemudian diserahkan kepada calon debitur melalui *Account Officer*. sedangkan apabila kredit tidak disetujui, maka pemutus kredit akan kredit penolakan menandatangani putusan surat pemberitahuan kepada calon debitur. adapun Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) antara lain memuat :

- 1) Identitas para pihak,
- 2) Jumlah atau besar kredit yang disetujui,
- 3) Jangka waktu pengembalian kredit,
- 4) Penggunaan/tujuan pengambilan kredit,

- 5) Biaya-biaya yang harus dibayarkan berkaitan dengan pengambilan kredit (meliputi : biaya provisi, biaya administrasi kredit dan biaya lain yang diperlukan)
- 6) Jaminan kredit dan nilai hak tanggungan
- 7) Syarat lain (ketentuan bank secara umum)

4. Tahap Akad Kredit

Setelah Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) disetujui oleh calon debitur, maka SPPK diserahkan kepada Notaris bersama dengan agunan kredit dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan, selanjutnya Notaris akan melakukan pengecekan keabsahan agunan di Kantor Pertanahan setempat, setelah pengecekan keabsahan agunan selesai dan agunan dinyatakan tidak bermasalah oleh Kantor Pertanahan maka bisa dilakukan penandatanganan/akad kredit berupa perjanjian kredit dan Akta APHT/SKMHT.

5. Pencairan Kredit

Pencairan kredit merupakan tahap akhir dalam pemberian kredit. Setelah proses penandatanganan/akad kredit selesai maka Bank akan melakukan pembukuan ke rekening simpanan debitur. Pencarian dana kredit tergantung dari kesepakatan bank dengan debitur, biasanya dilakukan sekaligus atau bertahap.

Berdasarkan uraian diatas, dapat digambarkan bahwa pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BPR BKK Kota Semarang, adalah sebagai berikut :

Karena kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur dijamin dengan sertipikat tanah, maka perjanjian kredit harus dibuat dengan klausul pemberian hak tanggungan, dan hal berikutnya yang harus dilakukan setelah pengikatan kredit adalah proses pembebanan hak tanggungan. Hal ini sangat perlu dilakukan karena pinjaman yang diberikan oleh Bank kepada calon debitur jumlahnya cukup besar yaitu diatas Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) maka pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan tujuan untuk memperkecil risiko dalam penyaluran kredit. Hal yang juga perlu diperhatikan yaitu sebelum pembebanan hak tanggungan dilakukan, terhadap jaminan berupa tanah yang diatasnya berdiri bangunan maka bangunan tersebut harus diasuransikan, hal ini untuk meminimalisir risiko yang akan diterima oleh pihak kreditor apabila benda yang dijadikan agunan terkena musibah (biasanya asuransi kebakaran).

Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan melalui beberapa tahap, tahap pertama adalah pemberian hak tanggungan oleh debitur (penjamin). Pemberian hak tanggungan dilakukan dilakukan dengan penandatanganan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), atau akta pemberian hak tanggungan (APHT), dalam hal yang dibuat adalah Akta SKMHT maka akta harus ditandatangani oleh pemberi kuasa (debitur/penjamin) dan penerima kuasa (pihak bank) sedangkan dalam hal yang

dibuat adalah akta APHT, maka akta harus ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan (debitor/penjamin), pemegang hak tanggungan (pihak bank), yang dibuat dihadapan PPAT, selain itu Akta SKMHT/APHT juga harus ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi, dan PPAT itu sendiri. Dalam akta APHT ini antara lain memuat identitas pemberi hak tanggungan (debitor/penjamin), identitas pemegang hak tanggungan (kreditor/pihak bank), jumlah utang debitor, nilai hak tanggungan, perjanjian pokok yang menjadi dasar pemasangan pembebanan hak tanggungan (Perjanjian kredit), data agunan kredit dan janji-janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai pelunasan utang, akta APHT harus ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan (debitor/penjamin), pemegang hak tanggungan (kreditor/pihak bank), 2 (dua) orang saksi dan PPAT itu sendiri, setelah itu akta APHT dan Asli agunan (Sertipikat hak atas tanah) dengan dilampiri dokumen-dokumen kelengkapannya didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan sertipikat hak tanggungan.

Menurut penulis pelaksanaan pemberian kredit pada Bank BPR BKK Kota Semarang, sudah sesuai dengan ketentuan Undang-undang pemberian kredit bank tidak boleh mengabaikan permintaan kredit nasabah yang ingin meminjam uang secara cuma-cuma, pihak dari bank harus melakukan prosedur dalam pemberian kredit. Prosedur pemberian kredit maksudnya adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka sebelum

memberikan kredit bank harus memberikan dan melakukan penilaian kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C, sebagai berikut :

1. *Character* (watak kepribadian)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari.

2. *Capacity* (kemampuan)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

3. *Capital* (modal)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

4. *Collateral* (jaminan)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan

mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya.

5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Bank harus menganalisis keadaan pasar didalam dan diluar negeri baik masa lalu maupun masa yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dan hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.⁶²

Selain memperhatikan hal-hal diatas, bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5C, juga harus menerapkan prinsip 7P, sebagai berikut :

1) *Personality* Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah laku sehari hari maupun kepribadian masa lalu . Penilaian personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2) *Party*

Yaitu mengkasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau berdasarkan modal, loyalitas tertentu golongan-golongan karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3) *Purpose*

⁶² Nogi S Tangkilisan, Hessel, *Manajemen Keuangan Bagi Analisis Kredit Perbankan pengelola Kredit (Berbasis Good Coopotare Governance)*, Balairung & Co, Yogyakarta, 2007 hlm 43

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan, sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

4) *Prospect*

Yaitu menilai usaha nasabah di masa akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting, mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya pihak bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

5) *Payment*

Yaitu ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau sumber dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6) *Profitability*

Menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba Profitability diukur dari periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7) *Protection*

Yaitu bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman.

Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.⁶³

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit diatas, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada dua prinsip, yaitu :

1. Prinsip Kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan pada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

2. Prinsip Kehati-hatian

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua

⁶³ Kasmir, Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2008 hal 31 81

persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antarbank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari bagaimana cara-cara bank tersebut menilai serta persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing-masing bank. Persyaratan bagi debitur dan tata cara dalam pemberian kredit atau pembiayaan sebagaimana diatur dalam Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No.14/26/DKBU tanggal 19 Desember 2012 Perihal Standar Kebijakan Perkreditan adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal hendaknya berisi :

- a. Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan.
- b. Bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya.
- c. Maksud dan tujuan
- d. Besarnya kredit dan jangka waktu

- e. Cara pemohon mengemalikan kredit, maksudnya dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya, apakah dari hasil penjualan atau cara lainnya.
- f. Jaminan kredit merupakan jaminan untuk menutupi segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit, baik yang ada unsurkesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah tebti Jangan sampai terjadi sengketa, palsu dan sebagainya.

2. Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi fotokopi :

- a) Akte notaris : dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk Patau yayasan
- b) TDP (tanda daftar perusahaan) merupakan randa daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh Departemen perindustrian dan Perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.
- c) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- d) Neraca diri dari pimpinan perusahaan
- e) Bukti diri dari pimpinan perusahaan
- f) Fotokopi sertifikat jaminan
- g) Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai pernyataan dengan benar, termasuk menyelidiki keabsahan berkas. Jika menurut pihak perbankanbelum lengkap atau belum cukup, maka nasabah diminta untuk segera

melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka permohonan kredit dapat dibatalkan

- h) *On the spot* Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.
- i) Wawancara merupakan kegiatan perbankan berkas, jika mungkin ada kekurangan kekurangan pada saat setelah dilakukan on the spot di lapangan .
- j) Keputusan kredit dalam hal ini adalah untuk menentukan apakah kredit akan dibeikan ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan diumumkan atau administrasinya.
- k) Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.
- l) Realisasi kredit Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan akad kredit dan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.
- m) Penyaluran dana Adalah pencairan dana atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu :
 - 1) Sekaligus atau

2) Secara bertahap

Permohonan kredit beserta lampiran-lampirannya tersebut merupakan sumber informasi untuk melakukan analisis. Maksud analisis dan/atau perubahan-perubahannya adalah untuk menganalisa semua faktor yang berkaitan dengan permohonan kredit dan untuk menilai sejauh mana hal tersebut beralasan/layak dibiayai, memiliki keabsahan hukum dan sesuai dengan praktek perbankan yang sehat. Analisis kredit dikelompokkan menjadi dua, yakni :

1. Analisis kualitatif Merupakan analisa terhadap kondisi-kondisi non angka yang tidak tercerminkan dalam laporan keuangan, meliputi analisis terhadap manajemen, teknis, pemasaran, hukum jaminan dan sosial ekonomi.
2. Analisis kuantitatif Merupakan analisa terhadap kondisi keuangan debitur yang bertujuan agar mendapat gambaran secara kuantitatif mengenai kondisi keuangan debitur dimasa lalu, saat ini dan peroyeknya dimana yang akan datang.

Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib memperhatikan hal-hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Perbankan, yaitu :

Ayat (1) :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta

kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Ayat (2) :

“Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit yang dilakukan bank adalah dalam proses penilaian dan keputusan kredit. Setiap pemberian kredit yang diajukan oleh calon debitur harus segera diproses melalui penilaian dan selanjutnya diberikan keputusannya oleh bank. Penilaian diwujudkan dalam pembuatan analisis kredit. Semua pemberian kredit harus disertai dengan analisis kredit yang memenuhi ketentuan peraturan intern masing-masing bank. Analisis kredit memuat tentang penilaian berbagai aspek yang berkaitan dengan calon debitur, yaitu aspek-aspek hukum, teknis produksi, pemasaran, keuangan, manajemen dan organisasi, serta rasio ekonomi. Analisis kredit dilakukan oleh bank berdasarkan pedoman dan prosedur tertulis yang ditetapkan sebagai peraturan intern bank.

B. Bentuk Penyelesaian Wanprestasi Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BPR BKK Kota Semarang

Berdasarkan hasil penelitian di Bank BPR BKK Kota Semarang, dengan melakukan wawancara dengan Manager Bp. Anggit Hatmaji Wibowo diperoleh informasi mengenai prosedur penyelesaian wanprestasi dalam

perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dalam mengajukan kredit ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur, yaitu :

- 1) Kartu Tanda Penduduk, apabila debitur sudah menikah maka Kartu Tanda Penduduk istri atau suami juga harus diserahkan dan jika debitur adalah badan hukum maka Kartu Tanda Penduduk semua anggota diserahkan
- 2) Kartu Keluarga
- 3) Akta Nikah (apabila debitur sudah menikah)
- 4) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- 5) Surat Ijin Usaha
- 6) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), jika debitur adalah badan hukum maka NPWP perseroan dan perseorangannya atau strukturnya juga harus diserahkan
- 7) Hinder Ordonantie (HO)
- 8) Bagi debitur yang berbadan hukum anggaran dasar dan perubahan-perubahannya juga menjadi syarat untuk pengajuan kredit.

Apabila syarat-syarat tersebut dipenuhi maka kreditur akan memberikan pinjaman kredit yang kemudian timbullah sebuah perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit. Pada perjanjian kredit itu debitur harus menyerahkan sebuah jaminan berupa hak atas tanah yang ditandai dengan sertifikat hak atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan. Pengikatan hak tanggungan tersebut melalui beberapa proses, yaitu :

1. Membuat perjanjian kredit
2. Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan
3. Mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional

Setelah Badan Pertanahan Nasional menerima pendaftaran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari, maka Badan Pertanahan Nasional membuat buku tanah dan mencatatnya dalam buku tanah tersebut serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian tanggal buku tanah bertujuan agar pembuatan buku tanah yang diikat dengan hak tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan para pihak yang berkepentingan. Dengan adanya tanggal pada buku tanah, maka hak tanggungan lahir dan hak tanggungan mengikat pada pihak ketiga. Mengikat pada pihak ketiga karena dalam sertifikat hak tanggungan dibuka dengan irah irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“, yang artinya sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Setelah dilakukan pengikatan hak tanggungan, maka kreditur disebut sebagai pemegang hak tanggungan dan debitur disebut sebagai pemberi hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, sedangkan pemberi

hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pengikatan hak atas tanah dengan hak tanggungan itulah yang menyebabkan kreditur dan debitur mempunyai hubungan yang berdasarkan kepercayaan, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing masing pihak, namun sering terjadi pula debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi, sehingga menyebabkan kredit macet.

Oleh karena itu harus segera mengambil langkah-langkah untuk pengamanan terhadap kredit yang telah disalurkan. Adapun tatacara/upaya-upaya penyelesaian wanprestasi debitur atas perjanjian kredit bank pada Bank BPR BKK Kota Semarang, secara berurutan adalah sebagai berikut :

1. Penagihan *call/site visit*

Pihak Bank BPR BKK Kota Semarang, akan melakukan penagihan secara langsung kepada debitur melalui telepon (*call*) atau melalui kunjungan ke rumah debitur (*site visit*) untuk meminta agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar.

2. Surat Teguran (Somasi)

Jika penagihan *call/site visit* dari bank tidak ditanggapi oleh debitur yang wanprestasi, maka tahap selanjutnya Bank BPR BKK Kota Semarang, akan memberikan surat teguran (somasi) kepada debitur. Somasi ini dilakukan mulai tahap somasi 1(satu), apabila somasi tersebut tidak

ditanggapi juga oleh debitur maka akan diberikan somasi kedua. Apabila somasi kedua juga tidak ditanggapi maka akan diberikan lagi somasi yang ketiga.

3. Upaya Penyelamatan Kredit (Restrukturisasi)

Apabila debitur telah disomasi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka sebagai tahap selanjutnya untuk penyelesaian wanprestasi debitur, Bank BPR BKK Kota Semarang, akan mencoba melakukan upaya penyelamatan kredit.

Penyelamatan kredit adalah satu langkah penyelesaian kredit macet yang diakibatkan oleh wanprestasi debitur melalui perundingan kembali antara bank dengan debitur dengan memperingatkan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melakukan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit dapat dilakukan apabila debitur kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit dan usaha debitur masih mempunyai itikad yang baik. Dasar hukum restrukturisasi kredit adalah Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998. Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu debitur agar dapat menyelesaikan kewajibannya.

Penyelesaian wanprestasi debitur melalui upaya penyelamatan kredit (Restrukturisasi) jalan keluar pertama sebelum penyelesaian wanprestasi debitur dilakukan melalui lembaga-lembaga hukum. Dalam

perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BPR BKK Kota Semarang, penyelesaian wanprestasi debitur melalui lembaga-lembaga hukum dilakukan dengan cara mengeksekusi jaminan hak tanggungan (*Second Way Out*) sebagai upaya terakhir dalam penyelesaian wanprestasi debitur.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BPR BKK Kota Semarang, penyelesaian wanprestasi debitur melalui eksekusi hak tanggungan terpaksa dilakukan karena penyelesaian kredit melalui penagihan, somaso dan upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi) tidak berhasil dilakukan.

Eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh Bank BPR BKK Kota Semarang, menurut penulis sesuai hasil wawancara yang dilakukan, prosedur kerja mereka dapat dilakukan dengan cara penjualan secara bawah tangan atas kesepakatan kreditur dengan debitur dan penjualan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan dengan cara melelang objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL).

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pemberian kredit pada Bank BPR BKK Kota Semarang, telah dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan dan peraturan internal BPR BKK. Pihak PT. Bank BPR BKK Kota Semarang, juga telah berusaha maksimal untuk meminimalisir terjadinya kredit bermasalah dengan melaksanakan prosedur pemberian kredit yang ketat mulai dari tahap pengajuan surat permohonan kredit, tahap penyelidikan dokumen-dokumen, tahap analisis kredit dengan menggunakan prinsip 5C, tahap keputusan kredit, tahap penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, hingga pada tahap realisasi/pencairan kredit.
2. Dalam penyelesaian wanprestasi debitur atas perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, Bank BPR BKK Kota Semarang, terlebih dahulu akan melakukan beberapa pendekatan kepada nasabah seperti melakukan penagihan melalui telepon atau mengunjungi ke rumah debitur untuk meminta melaksanakan prestasinya. Namun apabila penagihan tersebut tidak ditanggapi oleh debitur, maka pihak bank (kreditur) akan mengirimkan surat teguran (somasi) kepada debitur hingga 3 (tiga) kali berisi tentang pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran kredit debitur serta perintah untuk membayar hutang kredit tersebut. Apabila surat teguran tersebut belum juga direspon maka langkah selanjutnya pihak bank masih akan mencoba melakukan upaya

penyelamatan kredit (restrukturisasi) sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998. Jika upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi) tersebut belum juga berhasil membuat debitur memenuhi prestasinya maka sebagai upaya terakhir penyelesaian wanprestasi debitur, Bank BPR BKK Kota Semarang, akan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dengan cara melelang objek hak tanggungan tersebut melalui KPKNL atau menjual secara bawah tangan atas kesepakatan bank selaku kreditur dengan debitur.

B. Saran

1. Prosedur dan pelaksanaan pemberian kredit pada Bank BPR BKK Kota Semarang, telah dilakukan sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku dan peraturan intern bank, namun yang harus selalu diperhatikan adalah analisis terhadap kelayakan debitur yang akan meminjam kredit. Mulai dari karakter/ watak, usaha debitur dan juga keabsahan jaminan hak tanggungan harus dilakukan analisis dengan lebih teliti dan lebih dalam sehingga mengurangi risiko terjadinya wanprestasi oleh debitur.
2. Dalam pelaksanaan penyelesaian wanprestasi debitur khususnya dalam pelaksanaan restrukturisasi, diharapkan debitur yang wanprestasi benar-benar memiliki itikad baik dan bersedia untuk kooperatif serta bisa mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh bank guna mencari solusi dalam penyelesaian kredit yang bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Ashofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, Rineka Cipta, 2010.
- A.Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 1985.
- Daeng Naja. H.R. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011
- Mariam Darus Baruldzaman. *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*. PT Citra Aditya Bahkti, Bandung, 1991
- Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Kebendaan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung, 1998
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Kebendaan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*. Bandung, 1998
- J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Shietra Hery, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Rajawali Pers, 2014.
- O.P. Simorangkir. 1986. *Seluk Beluk Bank Komersial, cetakan kelima*. Jakarta : Aksara Persada Indonesia.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta, Liberty, 1981.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Balai Pustaka, 1986.

- Philipus M.Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*. Surabaya : PT Bina Ilmu.
- Purnamasari, Irma Devita. 2011 *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung : kaifa
- R. Subekti. 1991. *Jaminan–Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Raharjo, Handri. 2010. *Cara Pintar Memilih & Mengajukan Kredit*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada Sudikno
- Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*. Jakarta Pradnya Paramita.
- Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang – undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta Indonesia Legal Center Publishing

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

C. JURNAL

Yulia Risa. 2017. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, Jurnal Ilmiah Hukum, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2017.

D. INTERNET

Teti Natalina Silalahi. 2019. *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Debitur Atas Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Kantor Cabang Iskandar Muda Medan)* (Skripsi, Universitas Sumatera Utara 2019)

Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Tenganan.
<http://vwailan.blogspot.com/2012/05/pelaksanaan-pemberian-kredit-dengan.html>>(Semarang Maret 2022 pukul 22.45) .