

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PADA BANK JATENG KANTOR CABANG PEMBANTU
SATRIOWIBOWO SEMARANG)**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Giskhawari Putri

30301900147

**PROGRAM STUDI (S-1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PADA BANK JATENG KANTOR CABANG PEMBANTU
SATRIOWIBOWO SEMARANG)**



Pada tanggal, 6 Maret 2023 telah Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing :

Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H
NIDN : 06-11710-630

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PADA BANK JATENG KANTOR CABANG PEMBANTU
SATRIOWIBOWO SEMARANG)

Dipersiapkan dan disusun oleh

GISKHAWARI PUTRI

NIM: 30301900147

Tim Penguji

Ketua

Dr. Siti Ummur Adillah, S.H, M.Hum

NIDN : 0605046702

Anggota

Anggota

Dr. HD. Djunaedi, S.H, Sp.N
NIDN : 8897823420

Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H
NIDN : 06-11710-630

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula

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

NIDN : 06-0707-7601

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

- Sesungguhnya setelah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Allah lah hendaknya kamu berharap. (Q.S. Al- Insyirah: 6-8)
- Lakukan kebaikan sekecil apapun, karena kau tak pernah tahu kebaikan apa yang membawamu ke surga (Imam Hasan Al – Bashri).
- Tetaplah menjadi diri sendiri, kebebasan dalam hidup yaitu kita tidak harus menyukai semua orang dan semua orang tidak harus menyukai kita.

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Papah (Bambang Eka Wibawa) dan Mamah tercinta (Retno Handayani)
2. Civitas Akademika UNISSULA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : GISKHAWARI PUTRI

NIM : 30301900147

Program Studi : S1 – Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PADA BANK JATENG KANTOR CABANG PEMBANTU
SATRIOWIBOWO SEMARANG)**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 22 Desember 2022
Yang menyatakan



GISKHAWARI PUTRI
NIM: 30301900147

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : GISKHAWARI PUTRI

NIM : 30301900147

Program Studi : S1 – Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PADA BANK JATENG KANTOR CABANG PEMBANTU
SATRIOWIBOWO SEMARANG)**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, 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, 22 Desember 2022
Yang menyatakan


GISKHAWARI PUTRI
NIM: 30301900147

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum. Wr. Wb.

Allhamdulillah, segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahNya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang)”**. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA).

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini sebagai sebuah karya manusia tentunya tidak terlepas dari kemungkinan kekhilafan, kekurangan dan ketidak sempurnaan dari uraian dalam skripsi ini dapat diperbaiki lagi. Penulis dalam menyusun skripsi ini membutuhkan banyak bantuan, dukungan, masukan, dan bimbingan dari semua pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu, membimbing dan mengarahkan Penulis dalam pembuatan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H, selaku Dosen Wali Penulis yang telah membantu mengarahkan dalam pembuatan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen, serta seluruh Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) di Semarang, yang telah memberikn segala ilmu, dan membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
6. Pimpinan Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, yang telah mengizinkan Penulis melakukan riset.
7. Segenap staf dan karyawan Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik.
8. Papah (Bambang Eka Wibawa) dan Mamah (Retno Handayani), selaku orang tua Penulis yang selalu mendoakan, menyemangati, membimbing, dan memberikan motivasi dalam proses pembuatan skripsi ini.
9. Gallan Aldebart, Gerald Alperazt, dan Genas Alakhwar selaku kakak – kakak Penulis yang selalu memberikan semangat dalam penulisan skripsi.
10. Athallah Firdianto yang telah menjadi *support system* Penulis dalam menyusun skripsi ini.

11. Sahabat – sahabatku tersayang Fayuk, Kikik, Rara, Talitha, Tiara, dan Zahra yang telah menjadi teman seperjuangan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) sedari jaman awal kuliah Penulis, selalu memberikan semangat, dukungan, dan hiburannya kepada Penulis. Serta ucapan terimakasih kepada teman – teman Fakultas Hukum Angkatan 2019.

12. Teman setiaku dari kecil Alya, Dheasyah, Nadia, dan Nurul yang telah menemani dan memberi semangat untuk Penulis dalam menyusun skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu dan pengetahuan Penulis. Oleh karena itu, Penulis masih membutuhkan kritik dan saran guna membangun Penulis. Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Akhirnya, Penulis meletakkan penuh harapan, Semoga skripsi ini mendatangkan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 22 Desember 2022
Penulis

GISKHAWARI PUTRI
NIM: 30301900147

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR BAGAN	xiii
ABSTRAK.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	20
1. Pengertian Perjanjian	20
2. Perjanjian Kredit.....	22

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Pada Umumnya	26
1. Pengertian Jaminan.....	26
2. Fungsi Jaminan	27
3. Asas-Asas Hukum Jaminan	28
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	29
1. Pengertian Hak Tanggungan	29
2. Objek Hak Tanggungan.....	31
3. Subjek Hak Tanggungan	33
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	35
D. Jaminan Dalam Perspektif Islam.....	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang	41
1. Permohonan Kredit Masuk.....	43
2. <i>Screening</i> Data atau Penyaringan Data	44
3. Survey atau Peninjauan Kembali.....	44
4. Analisa kredit.....	44
5. Perjanjian Kredit (PK).....	44
6. Pencairan Dana	46
7. <i>Monitoring</i> atau mengawasi	46
B. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Kendala Saat Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Serta Solusi	48
1. Faktor Intern atau <i>Managerial factor</i>	49
2. Faktor Ekstern	50

BAB IV PENUTUP	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	



DAFTAR BAGAN

Bagan 3.1 Proses Perjanjian Kredit di Bank Jateng KCP Satriowibowo

Semarang..... 44



ABSTRAK

Perjanjian kredit dapat dilakukan melalui lembaga keuangan (Bank). Perjanjian kredit itu lahir ketika ada perjanjian antara Bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Lembaga jaminan Hak Tanggungan dipakai sebagai pengikat objek jaminan pinjam meminjam uang dalam bentuk tanah ataupun benda-benda yang berhubungan dengan tanah bersangkutan sehingga pengikatan objek jaminan pinjam meminjam uang dalam bentuk tanah seluruhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang dan faktor – faktor penyebab terjadinya kendala saat peminjaman uang dengan jaminan Hak Tanggungan serta penyelesaiannya.

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan pendekatan yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian yang digunakan analisis deskriptif, jenis dan sumber data yang didapat yakni dengan adanya data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode Analisis data yang digunakan yakni secara kualitatif yang diperoleh berupa data yang deskriptif, tentang Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Pada Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang sudah sesuai yang ada diatur dalam Pasal 1313 Buku III KUHPerdara tentang Perjanjian dan Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memiliki dua tahapan yakni perjanjian pokok yang berupa pinjam meminjam uang antara pihak Bank dengan debitur dan perjanjian tambahan dengan adanya pengikatan jaminan berupa Hak Tanggungan atas benda tidak bergerak seperti halnya tanah.(2) Faktor – Faktor terjadinya kendala saat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan memiliki dua faktor yakni faktor internal yang bersangkutan dari debitur sendiri misalnya masalah keluarga seperti biaya sekolah atau sedang sakit kemudian faktor eksternal yakni penjualan atau usaha yang dijalankan sedang turun drastis, adanya Pemutus Hubungan Kerja (PHK), Bencana Alam.

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

ABSTRACT

Credit agreements can be made through financial institutions (banks). The credit agreement was born when there was an agreement between the Bank as the creditor and the customer as the debtor. The Mortgage guarantee institution is used as a binder for the loan guarantee object in the form of land or objects related to the land in question so that the binding of the loan guarantee object in the form of land is entirely carried out through the Mortgage guarantee institution. The purpose of this study was to determine the implementation of the credit agreement at Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang and the factors that cause problems when borrowing money with guaranteed Mortgage and their settlement.

The research method used is a sociological juridical approach, the research specifications used are descriptive analysis, the types and sources of data obtained are primary data and secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data analysis method used is qualitatively obtained in the form of descriptive data, regarding the Juridical Review of the Credit Agreement at Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang.

The results of the study show that (1) the implementation of the credit agreement with mortgage guarantees at Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang is in accordance with what is regulated in Article 1313 Book III of the Civil Code concerning Agreements and Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage which has two stages, namely the agreement principal in the form of borrowing and borrowing money between the Bank and the debtor and additional agreements with the binding of collateral in the form of Mortgage Rights over immovable objects such as land. (2) Factors - Factors that occur when a credit agreement with mortgage guarantees has two factors, namely internal factors concerned from the debtor himself, for example family problems such as school fees or being sick then external factors, namely sales or businesses being run are dropping drastically, there are Terminations of Employment, Natural Disasters.

Keywords: Credit Agreement, Collateral, Mortgage.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peningkatan jumlah produksi barang serta jasa suatu negara naik merupakan pertumbuhan ekonomi. Hal ini dapat diukur dengan hal-hal seperti pendapatan nasional, pendapatan per kapita, jumlah pekerja yang bekerja lebih banyak dari jumlah pengangguran, dan persentase penduduk yang hidup dalam kemiskinan. Dalam pelaksanaan pembangunan nasional tidak terlepas pada upaya pemerintah terhadap pembangunan ekonomi. Ketika melaksanakan pembangunan ekonomi dibutuhkan adanya kebijakan serta pengaturan yang tepat dalam kaitannya terkait pengelolaan sumber-sumber ekonomi yang telah tersedia secara cukup, sehingga dalam pelaksanaannya dapat dimanfaatkan dengan sebagaimana mestinya untuk kesejahteraan rakyat. Upaya tersebut salah satunya melalui lembaga perbankan. Setiap negara pasti memiliki lembaga keuangan seperti bank yang berperan sangat penting bagi kehidupan kita karena menjadi sebuah roda perekonomian.

Sehubungan dengan pentingnya peran lembaga perbankan sebagai agen pembangunan dan menjadi salah satu pilar perekonomian, maka lembaga perbankan tentunya harus dapat mewujudkan tujuan perbankan nasional sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah dikuatkan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kita harus memajukan pembangunan nasional dalam rangka

memperluas keadilan, kemakmuran ekonomi, dan stabilitas nasional yang kesemuanya itu adalah semua adalah semua.

Perubahan globalisasi dan situasi sosial ekonomi berdampak signifikan pada pola konsumsi budaya. Dengan adanya produk yang dikonsumsi sebelumnya, mereka menjadi "tanda" identitas dan posisi sosial. Hal ini menyebabkan perubahan dalam orientasi konsumsi, dengan aktivitas yang tadinya dipandang perlu untuk bertahan hidup diubah menjadi obsesi untuk mencapai status sosial. Tak terkecuali ajaran agama dan konsumerisme sendiri yang menjadi instrumen permainan status sosial.¹

Meminjam uang bukanlah praktik yang dilarang agama menurut Islam. Islam telah mengatur dan mengesahkannya, selama itu tidak riba atau bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar Islam dan rukun-rukun agama. Tidak ada dalam hukum Islam yang menyebabkan kerugian atau mengarah pada ini atau itu, yang merupakan kemaslahatan beriman kepada Allah SWT. Menurut Islam, salah satu contohnya adalah persoalan bunga mawaris (harta keluarga) serta bunga bank menurut Islam. Perdebatan seputar hukum pinjam meminjam uang melalui bank berkembang seiring dengan perkembangan zaman.

Terdapat pendapat yang menyatakan bahwa membebankan bunga atas pinjaman adalah haram karena termasuk riba.² Pinjam meminjam adalah hubungan kerja sama dimana kedua belah pihak berbagi tanggung jawab dan

¹ Indra Setia Bakti, Nirzalin dan Alwi, 2019, Sumerisme Dalam Perspektif Jean Baudrillard, *Jurnal Sosiologi USK*, Vol.13 No.2, hal. 163.

² "Duta Dakwah", Hukum Pinjam Uang di Bank Menurut Pandangan islam, Tersedia di: <https://www.dutadakwah.co.id/hukum-pinjam-uang-di-bank/> , diakses pada tanggal 03 Oktober 2022 pada Pukul 15.38.

kepercayaan. Jika terjadi sesuatu yang memerlukan biaya yang harus dibayar oleh peminjam, peminjam yang bertanggungjawab atasnya. Sebagaimana yang tertuang dalam hadits berikut:

الْعَارِيَةُ مُؤَدَّةٌ وَالرَّعِيْمُ غَارِمٌ

Artinya: “Pinjaman itu wajib dikembalikan dan orang-orang yang menanggung sesuatu harus membayar.” (H.R. Abu Daud & Tirmidzi).

Kegiatan pinjam meminjam uang telah menjadi cara yang umum untuk bertukar barang dan jasa sejak lama dalam kehidupan bermasyarakat. Pinjam meminjam uang telah menjadi cara umum bagi banyak masyarakat untuk membantu mendukung kegiatan ekonomi mereka dan meningkatkan taraf hidup mereka.³ Meminjam uang pada umumnya mensyaratkan pemberian jaminan utang dari peminjam ke penjamin. Jaminan utang bisa berbentuk barang berwujud yang memberikan hak hukum kepada pemegang jaminan jika terjadi wanprestasi atau dalam bentuk jaminan yang memberikan jaminan finansial jika terjadi kesulitan pembayaran utang.⁴

Jaminan kebendaan adalah janji atau jaminan yang diberikan oleh pemilik atau pencipta suatu benda bahwa benda itu akan diberikan ciri-ciri hakiki tertentu. Jaminan ini dapat dialihkan dan dimaksudkan untuk melindungi objek dari siapa pun yang terkait dengan item terkait (Droit De Suite).⁵ Jaminan

³ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal.1.

⁴ *Ibid* hal. 2.

⁵ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 147.

ini muncul sebagai akibat dari hubungan kreditur-debitur, seperti Hak Tanggungan.

Hak tanggungan, menurut Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, adalah untuk melindungi hak milik, hak pakai hasil, dan hak guna bangunan. Hak guna tanah negara berdasarkan aturan yang ada harus didaftarkan dan dapat dialihkan tergantung sifatnya, menurut pasal 4 ayat 2 UUHT. Hak guna pakai tanah milik negara harus didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan kata lain, hak tanggungan dapat digunakan untuk mengalihkan hak pakai hasil atas tanah negara.⁶

Bank mengandalkan kepercayaan masyarakat untuk mengumpulkan uang dari masyarakat dan kemudian menggunakan uang tersebut untuk kepentingan masyarakat. Masyarakat memiliki kepercayaan terhadap bank karena percaya bahwa uang masyarakat aman dan tidak akan hilang atau disalahgunakan. Mereka juga percaya bahwa kejahatan akan dihindari karena ini. Mereka juga dapat dengan mudah mengakses uang mereka ketika mereka membutuhkannya.⁷

Bank menggunakan kredit untuk membantu orang mendapatkan hal-hal yang mereka butuhkan. Namun selalu ada risiko yang terkait dengan pinjaman semacam ini, artinya bank perlu berhati-hati saat memberikan peminjaman berdasarkan kepercayaan. Jaminan dari pemberi pinjaman (berupa keyakinan

⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi Hukum, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, hal 122.

⁷ Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tindakan di Bidang Yuridis*, RinekaCipta, Jakarta, hal 64.

atas kemampuan debitur untuk membayar kembali) ialah aspek utama yang perlu diperhatikan bank. Saat ingin memberikan kredit pihak bank perlu mengetahui banyak hal tentang debitur, seperti karakter, kemampuan, modal, serta prospek bisnisnya. Apabila terdapat syarat-syarat yang dapat meyakinkan kreditur tentang kompetensi debitur, maka jaminan tersebut secara teori adalah jaminan, dan bank tidak perlu mencari jaminan lebih lanjut. Dalam pengajuan kredit yang terkait dengan peminjam, peran dan jaminan kredit adalah untuk memastikan bahwa peminjam dapat mengembalikan kredit tepat waktu dan menggunakan uang secara bertanggung jawab.⁸

Fungsi jaminan kredit dimaksudkan untuk memastikan kelayakan kredit entitas yang menerima jaminan, dan memerlukan pengikatan yang sempurna dengan objek jaminan. Mengikuti dan mematuhi syarat-syarat hukum yang ada pada lembaga penjaminan, disebut juga dengan jaminan Hak Tanggungan dapat mengakibatkan pengikatan yang sempurna.⁹ Menurut Syekh Abu Bakar Jabir al Jaza'iri, undang-undang tentang pinjam meminjam (Al-Ariyah) sudah diatur dengan undang-undang. Inilah yang difirmankan Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah Ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ
اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

⁸ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 5.

⁹ Ibid.

Artinya: *"Dan tolong-menolong lah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah SWT, sungguh Allah sangat berat siksa-Nya."*¹⁰

Perjanjian Kredit (PK) menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang telah diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 KUH Perdata. Kredit diatur dalam Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 11 yakni kredit 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 dapat melunasi hutangnya setelah jangka waktu yang telah ditentukan.

Pasal 1754 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur pinjam meminjam sebagai berikut "Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula."¹¹

¹⁰ "Puti Yasmin", Hukum dan Rukun Pinjam Meminjam dalam Islam, <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-5375934/hukum-dan-rukun-pinjam-meminjam-dalam-islam> , diakses pada 18 oktober 2022, pukul 18.02.

¹¹ Subekti dan Tjitrosudibio, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 38, Pradnya Paramita, Jakarta, hal 451.

Pasal 1765 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memungkinkan adanya perjanjian, bunga pinjaman, dan perolehan barang. Dari sini dapat kita lihat bahwa unsur-unsur pinjam meminjam adalah:¹²

1. Peminjam dan pemberi pinjaman telah mencapai kesepakatan yang akan membantu kedua belah pihak dalam memenuhi kebutuhan mereka.
2. Karena jumlah barang yang dipinjamkan, jumlah yang dapat diproduksi terbatas.
3. Peminjam akan mengembalikan barang yang sama.
4. Jika peminjam dan pemberi pinjaman telah sepakat untuk membayar bunga, peminjam harus menanggungjawab pembayaran bunga itu.

Bagian-bagian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Hak Tanggungan (pada buku kedua) yang semula dinyatakan sah oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjadi tidak berlaku lagi akibat dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan yang dilakukan atas wilayah yang secara khusus ditentukan oleh KUH Perdata, sebaliknya, tidak berlaku lagi. Sementara itu, Hak Tanggungan atas properti lain, seperti kapal dan pesawat terbang, tetap diperbolehkan berdasarkan Undang-Undang Penerbangan Sipil.¹³

¹² Sentosa Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan*, Cetakan ke-2, Mandar Manju, Bandung, hal .67.

¹³ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, hal. 69.

Sehubungan dengan hak tersebut dalam pasal 1 ayat 1 tentang Hak Tanggungan: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai yang 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 terhadap kreditor-kreditor yang lain.”

Menurut penjelasan tersebut, lembaga penjaminan Hak Tanggungan digunakan untuk menjamin bahwa objek jaminan hak tanggungan telah terikat sepenuhnya, baik berupa tanah maupun barang-barang yang berhubungan dengan tanah, melalui lembaga penjaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis ingin meneliti lebih dalam tentang proses perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dituangkan dalam skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi kasus pada Bank Jateng Kantor Cabang Pembantu Satriowibowo)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas ada beberapa permasalahan yang dapat dikemukakan dalam rumusan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya kendala saat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui alasan pemberian kredit di Bank Jateng Kantor Cabang Pembantu Satriowibowo.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor kendala saat perjanjian kredit di Bank Jateng Kantor Cabang Pembantu Satriowibowo.
- c. Untuk mengetahui proses perjanjian kredit menggunakan jaminan Hak Tanggungan di Bank Jateng Kantor Cabang Pembantu Satriowibowo.

2. Tujuan Subjektif

- a. Penulis mengumpulkan data yang akan dianalisa sehingga membantu dalam menjawab perumusan masalah.
- b. Untuk membantu penulis mengembangkan keterampilan dalam menemukan informasi secara objektif dan sistematis, serta konsisten sehingga bisa membantu pengembangan kemampuan belajar penulis.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:

- a. Penelitian ini diharapkan bisa memberi informasi berharga yang dapat digunakan untuk menambah pengetahuan tentang Hukum Perdata, khususnya Hukum Perbankan, dengan memberikan informasi tentang perjanjian kredit menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

b. Sebagai materi kajian penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan serupa.

2. Manfaat Praktis:

a. Bagi Pihak Bank

Bagi pihak bank bisa memberi gambaran pasti mengenai kendala apa saja saat proses perjanjian kredit dan sebagai bahan masukan bagi pihak bank dalam menangani kendala pada saat proses perjanjian kredit.

b. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat dapat memberikan pemahaman tentang tata cara pada saat perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

c. Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah dapat menetapkan kebijakan-kebijakan yang tepat terkait kendala-kendala pada saat proses perjanjian kredit menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

E. Terminologi

1. Tinjauan Yuridis

Sesuai KBBI, pengertian tinjauan ialah memeriksa sesuatu secara seksama, memahami, pandangan, pendapat (setelah menyelidiki, menelaah, dan sebagainya).¹⁴ Menurut Kamus Hukum, yuridis berasal dari istilah *yuridisch* yang berarti berdasarkan hukum atau dari sudut pandang hukum. Dari sini dapat disimpulkan bahwa yuridis review mengacu pada praktek

¹⁴ Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 1470.

pemeriksaan secara menyeluruh terhadap sesuatu untuk memahaminya dari sudut pandang hukum. Hal ini dapat dilakukan dengan melihat pandangan dari segi hukum.¹⁵

2. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit yang dimana merupakan salah satu bentuk dari perjanjian pinjam meminjam. Perjanjian ialah kesepakatan antara dua orang, di mana satu pihak setuju untuk terikat oleh pihak lainnya. Menurut Subekti pengertian perjanjian ialah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang sepakat untuk melakukan sesuatu”.¹⁶

3. Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda menyatakan yang Berhubungan Dengan Tanah, setiap orang dapat mengambilnya sepanjang memenuhi syarat-syarat hukum, yaitu:

“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

¹⁵ M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, hal. 651.

¹⁶ Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, Intermedia, Jakarta, hal 1.

satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lainnya.”

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah dan hal-hal yang berkaitan dengan tanah, maka hak yang dahulu dijamin dalam bentuk hak atas tanah, sekarang dikenal dengan “hak tanggungan” yang pada hakekatnya merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan. utang. Undang-Undang Konsep Pertanian (UU Nomor 5 Tahun 1960) menetapkan aturan bagi petani.¹⁷

F. Metode Penelitian

Proses ilmiah sangat bergantung pada penelitian, yang memerlukan pembedahan metodologis dan pemikiran konstruktivis, sistematis, serta konsisten. Metodologis artinya mengikuti suatu metode, sistematis mengacu pada suatu sistem. Sementara, konsisten artinya tiada hal-hal yang berseberangan dalam bagian tertentu.¹⁸

Penulisan skripsi ini diperoleh melalui pengamatan di lapangan dibandingkan dengan data pustaka, sesuai dengan judul dan pokok bahasan yang akan disajikan. Adapun metode berikut digunakan untuk menulis skripsi:

1. Metode Pendekatan

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.13.

¹⁸ Sorjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.42.

Metode pendekatan yang dipakai pada penelitian ini ialah yuridis sosiologis (*Socio Legal Research*), karena masalah yang diteliti berupa keterkaitan faktor-faktor yuridis dan faktor sosiologis. Menurut Satjipto dan Ronny H. Soemitro *Sosio Legal* berarti sampai dimana hukum positif memadai serta mencukupi keperluan sosial.¹⁹

Penelitian yuridis sosiologis dilakukan dengan mempelajari permasalahan kajian dalam praktek di lapangan serta membandingkan juga mempelajari peraturan berlaku. Selain itu, fakta sosial yang ada di masyarakat dianalisis untuk lebih memahami bagaimana faktor-faktor tersebut dapat berdampak pada masalah yang diteliti.

2. Spesifikasi Penelitian

Semua penelitian yang dirinci dalam laporan ini mengikuti desain analitik deskriptif, sesuai dengan kriteria penelitian. Difokuskan untuk mendeskripsikan permasalahan yang terjadi pada saat penerapan peraturan perundang-undangan. Teori yang didapatkan dari pengumpulan data kemudian diproses dan ditata secara terperinci sehingga mendapatkan pemecahan dari permasalahan yang ada sesuai ketentuan yang telah berlaku.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini didapat dari bahan kepustakaan, dokumen, maupun penjelasan ahli terkait dengan objek penelitian yang meliputi:

¹⁹ Sunayarti Hartono, 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia* pada Akhir abad ke-20, Alumni, Bandung, hal.129.

a. Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang memuat data utama yakni data yang diperoleh secara langsung di lapangan, misalnya narasumber atau informant.²⁰ Data ini diperoleh melalui wawancara kepada narasumber yang bekerja dibidangnya. Wawancara dilakukan dengan Bank Jateng Kantor Cabang Pembantu Satriowibowo Semarang.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data tambahan yang diambil tidak secara langsung di lapangan, melainkan dari sumber yang sudah dibuat orang lain, misalnya: buku, dokumen, foto, dan statistik. Sumber data sekunder dapat digunakan dalam penelitian, dalam fungsinya sebagai sumber data pelengkap ataupun yang utama bila tidak tersedia narasumber dalam fungsinya sebagai sumber data primer.²¹

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat terdiri dari Peraturan – Undang-an terkait objek penelitian. Bahan Hukum Primernya adalah sebagai berikut:

- a) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Tujuan Perbankan Nasional yang disempurnakan menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

²⁰ Farida Nugrahani, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cakra Books, Solo, hal. 113.

²¹ *Ibid*

- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- e) Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 11 tentang Kredit
- f) *Burgelijk Wetboek* (BW)

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder berupa pendapat hukum/doktrin/teori yang diperoleh dari literature hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang berkaitan dengan Tinjauan Yuridis Pejanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku referensi, jurnal, makalah, arsip yang berkaitan dengan materi penelitian.

Tujuan dari bahan penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan informasi terhadap bahan hukum primer, sehingga dapat membantu pemahaman dan analisis yang dilakukan penulis pada bahan hukum primer.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari ensiklopedia yang merupakan acuan untuk memberikan keterangan dasar pokok dalam berbagai ilmu tertentu dan kamus hukum sebagai bahan acuan yang digunakan dalam bidang tertentu.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara.

Bentuk wawancara ada 3:

1. Wawancara berstruktur, pertanyaan mengarahkan jawaban dalam pola pertanyaan yang dikemukakan
2. Wawancara tak berstruktur, termasuk kelompok terpusat pertanyaan dapat dijawab secara bebas oleh responden tanpa terikat pada pola tertentu.
3. Wawancara Campuran, merupakan bentuk wawancara gabungan antara berstruktur dan tidak berstruktur.

Pada penelitian ini digunakan teknik wawancara berstruktur, dimana sebelum bertemu informan, peneliti akan mempersiapkan pertanyaan.

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan:

1. Studi Kepustakaan:

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, dan menganalisa buku-buku, peraturan-perundangan. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

2. Studi Dokumen:

Studi dokumen merupakan merupakan teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, hasil karya, maupun elektronik. Dokumen yang diperoleh kemudian dianalisis, dibandingkan dan dipadukan (sintesis) membentuk satu kajian yang sistematis, terpadu dan utuh.²²

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Karena lokasi penelitian akan sangat mempengaruhi hasil, hal pertama yang perlu diputuskan. Lokasi penelitian ini pada Bank Jateng Kantor Cabang Pembantu Satriowibowo Semarang yang beralamat di Jalan Tlogosari Raya II Nomor 47, Tlogosari Kulon, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.

6. Metode Analisis Data

Segera setelah informasi yang cukup dikumpulkan, analisis dapat dimulai. Karena sifat data yang dikumpulkan, penulis penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Merupakan materi naratif yang lebih menekankan pada kerumitan dalam mendeskripsikan data daripada volume data yang banyak.

²² Natalina Nilamsari, 2014, Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif, Jurnal Moestopo, Vol. 13 No.2, hal. 181.

Analisis data kualitatif adalah metode analisis data yang dapat memberikan data deskriptif analitis berdasarkan pernyataan verbal dan perilaku aktual dari sumber data yang relevan yang telah digali dan dievaluasi secara keseluruhan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi diuraikan pada Bab IV untuk memudahkan penulis dan pembaca, khususnya sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Pada bagian ini, penulis memberikan konteks untuk masalah yang dihadapi, menguraikan rumusan masalah, menguraikan tujuan studi dan aplikasi potensial, mendefinisikan istilah-istilah kunci, dan menguraikan metodologi dan sistem penulisan yang akan digunakan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bagian ini memberikan gambaran tentang Perjanjian, Perjanjian Kredit, Jaminan, Fungsi Jaminan, Asas Hukum Jaminan, Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Subjek Hak Tanggungan, Proses Pembebanan Hak Tanggungan, Hapusnya Hak Tanggungan, dan Jaminan Dalam Perspektif Islam.

Bab III : Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini diuraikan tentang penjelasan dan penjabaran dari rumusan masalah yang diangkat oleh penulis. Membahas mengenai perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan

faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya kendala saat peminjaman serta bagaimana solusi mengenai kendala tersebut.

Bab IV : Penutup

Pada bab ini berisi simpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Kata bahasa Inggris "*Agreement*" berasal dari kata Belanda "*Overeenkomst*", yang berarti Perjanjian. Kontrak dan undang-undang memberikan dasar untuk perjanjian karena mereka membangun hubungan antara pihak-pihak yang terlibat. KUH Perdata membahas hal tersebut dalam Pasal 1313 Buku III. "Perjanjian adalah suatu perbatasan dimana satu orang atau lebih mengakibatkan diri terhadap satu orang atau lebih."

Ketika dua atau lebih orang berkumpul untuk membuat perjanjian, mereka masuk ke dalam hubungan yang mengikat berdasarkan hukum. Menurut undang-undang yang berlaku, pihak lain harus memenuhi permintaan Anda. Ketika dua atau lebih individu setuju untuk bekerja sama menuju tujuan bersama, itu disebut kesepakatan.²³

Semua transaksi komersial—mulai dari pembelian dan penjualan produk dan real estat hingga perpanjangan kredit serta pembelian dan penyediaan asuransi—harus dimulai dengan perjanjian ini. Transportasi komoditas, dan pengembangan organisasi komersial yang masih mempekerjakan pekerja.²⁴

²³ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, hal 29.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal.93.

Bagi Salim, H.S., perjanjian adalah “hubungan antara dua subjek hukum” dalam bidang harta kekayaan dimana satu subjek hukum berhak untuk menyelesaikan dan subjek hukum lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut. Hal ini sesuai dengan kesepakatan.²⁵

Perjanjian tersebut memiliki beberapa unsur, yaitu ²⁶:

- a. Suatu perjanjian harus melibatkan paling sedikit dua pihak. Pihak-pihak yang dipermasalahkan adalah subjek dari perjanjian, yang dapat berbentuk badan hukum atau individu yang secara hukum cakap melakukan kegiatan hukum.
- b. Ada kemungkinan akan ada kesepakatan tentang syarat dan objek kesepakatan melalui konsensus, dan ini dapat mencakup ketentuan yang disetujui oleh para peserta kesepakatan.
- c. Ada tujuan terpadu yang harus dipenuhi. Tujuan ini dimaksudkan untuk diwujudkan dengan pengaturan yang saling menguntungkan.
- d. Kesepakatan antara kedua belah pihak termasuk melaksanakan tugas tertentu. Tugas itu sekarang sedang diselesaikan, seperti yang disepakati kedua belah pihak.
- e. Ada beberapa jenis. Adanya kesepakatan yang dibentuk oleh para pihak merupakan bentuk khusus yang dipermasalahkan, bentuknya harus jelas

²⁵ Salim H. S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 26.

²⁶ Siti Ummu Adillah and M SH, 2010, *Hukum Kontrak*, Unissula Press, Semarang, hal. 2.

agar dapat digunakan sebagai bukti yang sah oleh para peserta perjanjian.

Berdasarkan sifatnya perjanjian dibedakan menjadi ²⁷:

- a. Perjanjian Pokok adalah perjanjian dasar yang mengatur pinjam meminjam uang kepada individu dan organisasi keuangan.
- b. Perjanjian *Accessoir* atau Tambahan, seperti pengaturan Hak Tanggungan atau fidusia, ada setelah perjanjian pokok atau utama.

2. Perjanjian Kredit

Kata "kredit" berasal dari bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur. ²⁸

Bank memainkan peran penting dalam masyarakat kita dengan bertindak sebagai perantara antara orang yang memiliki uang ekstra dan mereka yang membutuhkan uang untuk menyelesaikan pekerjaan. Debitur dan Kreditur adalah dua pihak dalam Perjanjian Kredit (pemberi pinjaman atau pemilik piutang). Perjanjian ini menetapkan syarat dan ketentuan dimana debitur akan meminjam uang dari kreditur. ²⁹

²⁷ Salim HS, 2019, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 30

²⁸ Yohanes Benny Apriyanto, 2015, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, hal. 6

²⁹ Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, 2020, Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Unib*, Vol.10, No.2, hal. 213.

Dalam praktek di lembaga perbankan, Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai Kreditur dan nasabah sebagai Debitur dalam jangka waktu yang telah ditentukan serta pengembalian uang dengan adanya bunga yang telah disepakati.

Secara yuridis, Kredit telah diatur dalam pasal 1 angka 11 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yakni:

“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.”

Pengaturan pinjaman uang dapat dilakukan dengan benar jika semua pihak yang terlibat telah menepati janjinya dan menyelesaikan tugasnya berdasarkan perjanjian. Tetapi, jika salah satu pihak gagal memenuhi komitmennya, Ada kemungkinan kesepakatan pinjaman tidak akan berhasil. Hal ini dapat mengakibatkan wanprestasi oleh pihak yang gagal memenuhi kewajibannya.³⁰

Sedangkan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Hukum Perdata, Bab 13 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangat relevan, karena memuat definisi umum dan pembatasan berbagai jenis

³⁰ Putri Alam Prabancani, Desak Gde Dwi Arini, dan I Gusti Ketut Sri Astit, 2019, Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1, No.1, hal. 69.

perjanjian pinjam meminjam. Pasal 1754 KUH Perdata memberikan definisi yang luas tentang “meminjamkan” dan “meminjam”:

“Pinjam meminjam adalah bentuk barter di mana satu pihak menukar barang habis pakai dengan pihak lain dengan alasan bahwa pihak penerima akan mengembalikan jumlah produk yang sama dalam kondisi yang dapat digunakan kembali.”

Ketika seseorang meminjam sesuatu, mereka secara sah memperoleh kepemilikan atas benda itu; jika sesuatu itu hilang atau dicuri, peminjam tidak bertanggung jawab, ia dimintai pertanggungjawaban atas kerugiannya sesuai dengan syarat-syarat perjanjian pinjaman (Pasal 1755). Karena peminjam telah diberi izin untuk membelanjakan (memusnahkan) benda yang dipinjam, maka wajar saja jika mereka menjadi pemilik benda tersebut. Mereka menanggung semua risiko yang terkait dengan komoditas sebagai pemilik; dalam hal meminjam uang, pengurangan nilai uang itu.³¹

Menurut hukum pinjam meminjam, ketika seseorang meminjam uang, kewajibannya hanya sejumlah uang yang ditentukan dalam perjanjian. Jika ada perubahan harga sesuatu sebelum waktu pelunasan, atau jika mata uang yang bersangkutan berubah nilainya, peminjam harus mengembalikan jumlah pinjaman dalam mata uang yang digunakan untuk pembayaran kembali (Pasal 1756). Akibatnya, harus memperkirakan jumlah yang harus dibayar berdasarkan jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.³²

³¹ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 126.

³² R. Subekti, *Ibid.*

Dari pengertian di atas, maka terjadi suatu perikatan hukum yang terjadi karena perbuatan pinjam meminjam dimana pemberi pinjaman menyerahkan suatu barang kepada penerima pinjaman sesuai dengan kesepakatan dan penerima pinjaman menjadi pemilik barang yang akan bertanggung jawab untuk mengganti barang tersebut seperti yang diterima pada awal perjanjian. Produk yang tunduk pada perjanjian ini adalah barang habis pakai, atau dapat dianggap sebagai barang yang dapat digunakan atau dimusnahkan sebagai akibat dari penggunaannya, misalnya meminjam uang atau yang biasa disebut dengan hutang piutang uang.

Kewajiban orang yang meminjamkan:

- a. Pemberi pinjaman tidak boleh menuntut pembayaran sebelum jangka waktu yang disepakati berakhir (Pasal 1759).
- b. Bila tidak ada waktu yang ditetapkan, Hakim berwenang, bila yang meminjamkan menuntut agar uang itu dikembalikan, memberi kelonggaran hanya kepada peminjam berdasarkan keadaan (Pasal 1760).
- c. Jika telah dibuat kesepakatan bahwa orang yang meminjam suatu benda atau sejumlah uang akan mengembalikannya jika dikehendakinya, maka Hakim menetapkan batas waktu tergantung pada keadaan (Pasal 1761).

Kewajiban Peminjam :

- a. Peminjam diharapkan untuk membayar kembali pinjaman mereka sesuai jadwal dan secara penuh (Pasal 1763). Jika batas waktu tidak

ditentukan, pengadilan berhak memberikan konsesi berdasarkan Pasal 1760.

- b. Jika peminjam tidak dapat mengembalikan barang yang dipinjam dengan jumlah dan syarat yang sama, atau ia harus membayar harga yang telah disepakati; dalam hal ini, ia harus mengetahui hari dan waktu pengembalian barang itu. Bila waktu dan tempat peminjaman belum ditentukan, harga barang-barang itu dapat diambil pada waktu dan tempat peminjaman (Pasal 1764).³³

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Pada Umumnya

1. Pengertian Jaminan

Collateral atau jaminan merupakan bank dapat melindungi diri dari bahaya kehilangan uang dengan memberikan kredit kepada peminjam mereka. Bank dapat menjamin bahwa jika debitur tidak membayar kembali dana yang dipinjamkan, bank akan dapat memulihkannya. Jaminan debitur dapat berupa benda (benda) atau perikatan untuk menjamin utangnya. Kebutuhan debitur untuk memberikan jaminan dalam rangka pinjaman tidak dapat dipisahkan dengan kesepakatan antara pihak yang meminjam uang.³⁴

Bank berkeyakinan bahwa debitur dapat mengembalikan jaminan kredit dalam jangka waktu yang telah disepakati karena Pasal 2 ayat (1)

³³ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 127-128.

³⁴ M.Bahsan, 2017, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.2.

Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Penjaminan Kredit. Jaminan, dalam pandangan ini, berfungsi terutama untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur akan dapat membayar kembali jumlah kredit yang telah disepakati.³⁵

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kreditur kepemilikan penuh atas suatu benda, yang melekat pada debitur secara langsung dan hanya dapat dipertahankan jika benda itu berhasil diperoleh kembali. Jaminan ini seringkali diberikan dalam bentuk hak atas objek tertentu dan bukan hanya jaminan bahwa kreditur akan dilunasi.³⁶

Pemberi pinjaman hak tanggungan sangat tertarik pada tanah yang sulit dijual atau mudah dialihkan, di mana harganya lebih tinggi dari rata-rata, dan di mana kepemilikan properti didokumentasikan. Menurut Liliawati, menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, yang mengatur tentang hak tanggungan atas harta benda dan harta benda yang berhubungan dengan negara kelahiran guna memenuhi kebutuhan masyarakat.³⁷

2. Fungsi Jaminan

Jaminan tentunya memiliki fungsi, dan adapun tujuan itu adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit

³⁵ Hermansyah, *Ibid*, hal 69-70.

³⁶ Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, hal. 46-47.

³⁷ Eugema Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, hal. 1.

Jaminan kredit digunakan untuk mengamankan kredit baru ketika kredit lama dianggap tidak dapat diandalkan. Apabila debitur melunasi kreditnya dan sesuai dengan syarat-syarat perjanjian kredit, jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur.

b. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur

Pengikatan utang melalui penggunaan harta milik debitur sendiri merupakan cara yang ampuh untuk menjamin agar debitur mampu mengembalikan pinjamannya. Ini akan membantu mendorong mereka untuk mencoba melunasi hutang mereka secepat mungkin, sehingga aset mereka tidak harus digunakan untuk mengamankan pinjaman.

3. Asas-Asas Hukum Jaminan

Berikut adalah lima asas penting dalam hukum jaminan:³⁸

- a. Asas *Publicitet* menyatakan bahwa semua hak, termasuk hak tanggungan, merupakan informasi publik dan harus diumumkan kepada publik. Hak fidusia, dan Hak Tanggungan harus di daftarkan. Dengan informasi tersebut, orang lain dapat memahami bahwa benda yang dijadikan jaminan sebenarnya adalah kewajiban hukum. Hak tanggungan dapat didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, Kantor Pendaftaran Fidusia Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, atau pencatat dan pencatat pengalihan syahbandar;

³⁸ Salim H.S, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal 9-10.

- b. Asas *Specialitet* menyatakan persyaratan penting yang harus diikuti antara lain dengan memperhatikan bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hak tanggungan hanya dapat diterapkan pada properti atau produk yang didaftarkan atas nama orang tertentu;
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi artinya asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, Hak Tanggungan dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
- d. Asas *Inbezittelling* yakni barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
- e. Asas horizontal tanah dan bangunan tidak disatukan menjadi satu kesatuan. Hal ini dapat diamati dalam bagaimana pemilik tanah menggunakan hak pakai hasil atas tanah publik dan pribadi. Bangunan itu milik orang atau penjamin, tetapi tanah (yang dipakai untuk bangunan itu) adalah milik orang lain, berdasarkan hak pakai hasil.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka digariskan syarat-syarat Hak Tanggungan sebagai berikut:

“ Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagai yang 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.”

Undang-undang dirancang untuk membentuk organisasi/lembaga penjaminan untuk membantu kemajuan ekonomi. Ketentuan pertanahan dalam peraturan perundang-undangan sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda dan didasarkan pada peraturan perundang-undangan pertanahan sebelum era Hukum Pertanahan Nasional. Ketentuan ini dimaksudkan untuk sementara, sementara menunggu Undang-Undang sedang disusun sesuai dengan Pasal 51 UUPA.³⁹

Undang-Undang Hak Tanggungan akan menawarkan kepada para pihak posisi yang lebih kuat dalam perjanjian hak tanggungan dan kejelasan hukum yang lebih banyak tentang hak-hak mereka daripada yang dilakukan oleh lembaga jaminan. Dengan mengingat tujuan ini, Undang-Undang Hak Tanggungan menghilangkan klausul Hak Tanggungan dan mengatur dirinya sendiri. Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan untuk pinjaman atau jalur kredit, menjamin pembayaran dalam jumlah yang ditentukan.⁴⁰

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah salah satu dokumen hukum yang diperlukan untuk penerbitan hak tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pegawai pemerintah yang bertanggung jawab untuk membuat

³⁹ Franklin Montolalu, 2014, Kajian Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dari Debitur Yang Telah Dinyatakan Pailit, *Jurnal Unsrat*, Vol. 11, No. 2.

⁴⁰ H.M. Arba & Diman Ade, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 17-18.

dokumen ini (PPAT). Pejabat ini mematuhi undang-undang dan pedoman yang mengatur pemberian Hak Tanggungan. Kepastian hukum dan keterbukaan publik sama-sama mensyaratkan pencatatan hak tanggungan. Oleh karena itu, pendaftaran dapat mencegah hal-hal seperti Hak Tanggungan digunakan dua kali tanpa sepengetahuan kreditur, barang yang digadaikan dialihkan tanpa sepengetahuan kreditur, dan sebagainya.⁴¹

2. Objek Hak Tanggungan

Hak Tanggungan harus dijamin dengan kontrak atau perjanjian yang mengikat secara hukum oleh peminjam secara sah, seperti tanah. Hak Tanggungan harus memenuhi empat syarat untuk membebani peminjam dengan hak tanggungan atas tanah, yaitu⁴²:

- a. Hak Tanggungan dapat diperdagangkan dengan uang tunai dan karenanya memiliki nilai moneter.
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, objek dapat dialihkan kepada kreditur jika wanprestasi atas utangnya. Perlindungan ini juga diperluas terhadap benda jaminan apabila diperlukan untuk melunasi utang debitur.
- c. Dokumen hak tanggungan harus didaftarkan pada pendaftaran tanah untuk memastikan bahwa kreditur memiliki posisi yang lebih disukai daripada kreditur lainnya. Tindakan ini diperlukan untuk melindungi hak-hak pemegang hak tanggungan yang telah mengajukan klaim

⁴¹ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta, Erlangga, hal 82-85.

⁴² H.M. Arba & Diman, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 46.

mereka ke pendaftaran tanah yang sesuai. Mencatat hak tanggungan dalam akta dan sertifikat hak milik memastikan tidak ada yang bingung tentang siapa yang memiliki apa.

- d. Memerlukan penunjukan khusus, objek ini memenuhi syarat untuk cakupan khusus berdasarkan hukum.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, apa sebenarnya yang dimaksud dengan “Objek Hak Tanggungan”⁴³:

- a. Menurut Pasal 4 ayat (1), hak atas tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;

- b. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) adalah sebagai berikut:

Hak pakai atas tanah negara yang menurut aturan yang berlaku harus didaftarkan dan dapat dialihkan berdasarkan sifatnya. Hak pakai yang dimaksud adalah hak yang diberikan kepada orang dan badan hukum untuk jangka waktu tertentu karena alasan pribadi atau komersial.

- c. Ketentuan Pasal 4 ayat (4) objek-objek adalah:

Hak Tanggungan juga memungkinkan untuk pembebanan tanah, serta struktur dan tanaman di atasnya. Sebagaimana diketahui, hukum pertanahan nasional kita berpijak pada hukum adat yang menerapkan konsep pemisahan horizontal terhadap bangunan dan tumbuhan.

⁴³ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 212.

Menurut asas ini, bangunan dan tanaman di atas tanah bukan merupakan bagian dari harta benda yang dipermasalahkan. Akibatnya, proses hukum yang menyangkut tanah tidak selalu mencakup bangunan dan/atau tumbuhan di atasnya.

d. Hak atas tanah dan bangunan juga termasuk dalam hak tanggungan menurut Pasal 27 Undang-undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985:

- 1) Kondominium yang dibangun di atas tanah yang telah diberikan kepemilikan, penggunaan konstruksi, dan hak pakai hasil oleh pemerintah asing;
- 2) Hak atas tanah dan semua kondominium dan bangunan lain yang dibangun di atasnya.

Secara hukum, Hak Tanggungan tidak dapat ditempatkan pada hak pakai hasil yang telah diberikan kepada pemerintah federal, otoritas negara bagian atau lokal, kelompok agama atau amal, atau pejabat negara lain. Hak pakai hasil tidak mempunyai wewenang untuk membebani hak tanggungan. Hasil karena bersifat melawan hukum. Hak jaminan yang dapat dikenakan adalah fidusia karena merupakan hak yang diakui (Undang-Undang Rumah Susun Pasal 12 & 13).

3. Subjek Hak Tanggungan

Berbeda dengan kata Belanda, "*Rechtssubject*," yang diterjemahkan menjadi "*Legal Subject*" dalam bahasa Inggris, istilah bahasa Inggris "*Legal Subject*", dan berperan penting dalam lalu lintas hukum karena para

subjek hukumlah yang akan melakukan perbuatan hukum.⁴⁴ Setiap orang atau badan hukum yang memiliki, memperoleh, atau melaksanakan hak dan kewajiban hukum sehubungan dengan hak tanggungan yang dilakukan atas tanah hak tanggungan adalah subjek hak tanggungan.

Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur hak tanggungan. Ruang lingkup hak tanggungan pemberi pinjaman ditentukan oleh dua artikel berikut:

a. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Ayat (1) dan (2) Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, Penerima Hak Tanggungan adalah setiap orang atau badan yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap barang yang digadaikan (2). Pasal 8 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa debitur adalah ahli waris Hak Tanggungan. Subjek hukum lain dapat menjamin kewajiban debitur jika Pemberi Hak Tanggungan telah berdiri untuk menggugat objek Hak Tanggungan Surat kuasa harus sudah ada pada saat Hak Tanggungan dicatat agar sah. Sebagai hasil dari proses pendaftaran, hak tanggungan dibuat. Oleh karena itu, penerima hak tanggungan harus dapat menempuh jalur hukum terhadap barang jaminan tersebut. yang digadaikan sambil mempertanggungjawabkan tanah yang digadaikan (pendaftaran).

⁴⁴ Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, hal. 56.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Orang atau badan hukum yang memegang hak tanggungan sesuai dengan Ayat 1 Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan dianggap telah menjadi debitur. Dengan kata lain, penerima Hak Tanggungan dapat berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, lembaga pemerintah, korporasi, perseroan terbatas, atau badan lain yang diakui oleh undang-undang. Pemegang Hak Tanggungan tidak boleh menggunakan tanah yang dijaminakan secara fisik, sehingga tanah tersebut tetap menjadi milik penerima Hak Tanggungan. Dalam hal debitur lalai membayar, pemegang Hak Tanggungan wajib mengurus hal-hal yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, termasuk letak hartanya, kecuali syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) huruf C Undang-Undang Hak Tanggungan berlaku.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pemegang hak tanggungan berwenang untuk membebankan hak tanggungan atas barang tetap sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) dan (5) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas harta yang diserahkan harus tentukan beban pada hal-hal ini untuk menjaga prinsip pemisahan horizontal.

Ada 2 (dua) tahapan dalam proses pemaksaan Hak Tanggungan:

- a. Perjanjian pinjaman antara peminjam dan pemberi pinjaman datang berikutnya dalam prosedur hak tanggungan setelah sertifikat APHT diterbitkan oleh PPAT.

Semua hak tanggungan diberikan kepada PPAT yang telah diberikan kelayakan APHT. Dimasukkan dalam permohonan pendaftaran apabila hak tanggungan merupakan hak atas tanah yang timbul melalui peralihan hak atas tanah dalam jangka waktu yang lama.

- b. Hak Tanggungan lahir pada saat proses pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Lengkapi buku tanah hak tanggungan Kantor Pertanahan dan lampirkan pada buku hak tanggungan untuk mendaftarkan hak tanggungan disertai fotokopi sertifikat tanah yang masih berlaku.⁴⁵

1. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam hal terjadi pemutusan hak tanggungan, hak tanggungan dapat dialihkan karena alasan-alasan seperti cessie, subrogasi, pewarisan, dan lain-lain (Pasal 16 ayat 1 UU Hak Tanggungan).

“*Cessie*” adalah perbuatan hukum formal dimana kreditur yang mempunyai hak tanggungan mengalihkan piutangnya kepada pihak lain. Ketika pihak selain kreditur asli melakukan pembayaran untuk pelunasan utang, ini disebut subrogasi. Pengambilalihan atau penggabungan usaha yang mengakibatkan beralihnya piutang perusahaan lama kepada perusahaan

⁴⁵ Purwahid Patrik & Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 126.

baru; “faktor lain” ini dibahas dalam catatan penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT.⁴⁶

Sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, disebut juga dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan hapus karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Pembatalan dan pembebasan utang Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan..
- c. Pembebasan hak tanggungan bergantung pada Ketua Pengadilan Negeri yang menentukan peringkatnya.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.

Ayat (1) Pasal 19 menetapkan hak hukum pembeli Hak Tanggungan untuk mengusahakan agar pemegang Hak Tanggungan membebaskan beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Pasal 19 ada untuk melindungi kepentingan orang yang membeli objek Hak Tanggungan. Ini melindungi mereka dari Hak Tanggungan yang semula melekat pada objek yang dibeli. Jika harga beli tidak cukup untuk melunasi cicilan, tetap akan menjadi beban objek. Bila tidak dilakukan pembersihan, Hak Tanggungan tetap berlaku atas barang yang dibelinya.⁴⁷

D. Jaminan Dalam Perspektif Islam

Jaminan yang ditawarkan kepada kreditur bahwa debitur akan melunasi hutang, denda, atau kewajiban lainnya dikenal dengan *Kafalah* dalam hukum

⁴⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.447-448.

⁴⁷ Boedi Harsono, *Ibid*, hal.451.

Islam. Dalam *kafalah*, pihak ketiga yang menjadi penanggung menjadi penanggung jawab suatu utang yang semula tidak dibayar oleh orang yang memiliki perikatan, dan kadar atau luasnya perjanjian penanggung harus diungkapkan dan tidak dapat dipaksakan. Serta jaminan pelunasan utang jika utang. Dalam kasus utang, *kafalah* dan rihn terkait namun memiliki tujuan yang berbeda. Pihak ketiga menjadi bertanggung jawab untuk membayar kewajiban berdasarkan kontrak yang disepakati bersama selama kontrak *Kafalah*. Demikian pula, dalam transaksi komersial lainnya, properti kreditur harus digunakan sebagai jaminan.

Jaminan pribadi juga dapat diminta oleh kreditur dari pihak ketiga mana pun. Jika debitur lalai membayar, kreditur wajib menagih pembayaran. Kreditur dapat meminta pembayaran baik dari debitur maupun dari penjamin, dan jika penjamin diharuskan membayar, jaminan itu juga harus dibayar oleh debitur. Jika debitur lalai membayar, maka penjamin wajib membayar kreditur dan dapat berhak atas zakat bahkan sedekah.

Jika penanggung telah setuju untuk menanggung kewajiban debitur semula, maka dampaknya adalah pengalihan utang - jika debitur asal diberikan penundaan waktu untuk melunasi utangnya, penanggung juga diberikan penundaan waktu. Namun, keterlambatan penjamin bukanlah penundaan debitur semula, dan perjanjian penjaminan dapat dilaksanakan dengan memberikan jaminan jika penggugat diterima. Pada umumnya hanya ada satu jaminan untuk satu kewajiban, yang dikenal dengan jaminan bersama atau jaminan bersama. Setiap mitra wajib membayar kewajiban masing-masing

secara proporsional. Jika ada lebih dari satu penjamin pinjaman, masing-masing akan bertanggung jawab atas jumlah total. Jika kedua belah pihak setuju untuk bertindak sebagai penjamin satu sama lain, masing-masing harus memikul seluruh kewajiban. Jika banyak obligor berfungsi sebagai penjamin satu sama lain, masing-masing menerima seluruh utang.⁴⁸

Kafiiil, Ashiil, Makfullahu, dan Makfulbihi semuanya harus hadir selama negosiasi utang. Penjamin (*Kafiiil*), debitur (*Ashiil*), kreditur (*Makfullahu*), dan tanggungan (*Makfulbihi*) adalah semua istilah yang digunakan dalam konteks keuangan Islam. *Makfullahu* adalah orang yang meminjamkan uang.⁴⁹

Dijelaskan pula dalam QS. Al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ
أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

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 itu sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang

⁴⁸ Rezki Syahri Rakhmadi, 2019, Konsep dan Penerapan Sistem Jaminan Pada Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal Madani Syari'ah*, Vol. 2 No.1, hal. 24-25.

⁴⁹ Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, hal. 131.

menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang

Dari perspektif pembangunan ekonomi, dapat kita lihat bahwa perbankan sangat berperan penting dalam kegiatan perjanjian kredit, baik dalam negeri maupun luar negeri. Ada lembaga keuangan yaitu melalui pemberian pinjaman uang, termasuk dalam bentuk pinjaman bank, dan sekarang, sebagai aturan, kredit sering diminta dengan setoran jaminan utang atau jaminan pinjaman (jaminan). Dimana tujuan utama penjaminan dimaksudkan untuk membujuk lembaga pemberi pinjaman atau kreditur akan mengembalikan pinjamannya sesuai dengan kesepakatan pinjaman.

Pelaksanaan perjanjian kredit yang harus diperhatikan ialah subjek atau para pihak yang terlibat. Perjanjian kredit minimal menyebut para subjek (bank/perorangan), bunga, jangka waktu, nominal yang bisa diperjanjikan, penggunaan untuk apa, pinalti atau denda apabila terlambat membayar, penyelesaian perselisihan, objek jaminan, penyelesaian utang melalui objek jaminan atau biasa disebut Lelang. Kewajiban pihak notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang pertama melihat peluang akta perjanjian, harus teliti dalam kepemilikan jaminan, pengecekan sertifikat, penyelesaian kredit.⁵⁰

⁵⁰Wawancara dengan Bapak Suluh Sedyantomo, Notaris Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 29 November 2022.

Praktek Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang dalam perjanjian pinjaman mensyaratkan penyerahan jaminan pinjaman oleh pemohon pinjaman. Dalam hal ini, wali amanat memberikan jaminan BPKB untuk barang-barang pribadi seperti sepeda motor dan kendaraan dalam hal barang tidak bergerak seperti tanah dan barang-barang yang terkait dengan properti melalui gadai. Jika salah satu tujuan lembaga gadai adalah untuk memudahkan dan mengamankan pelaksanaan jaminan dalam hal terjadi wanprestasi debitur, lalai membayar utang yang telah diperjanjikan.⁵¹

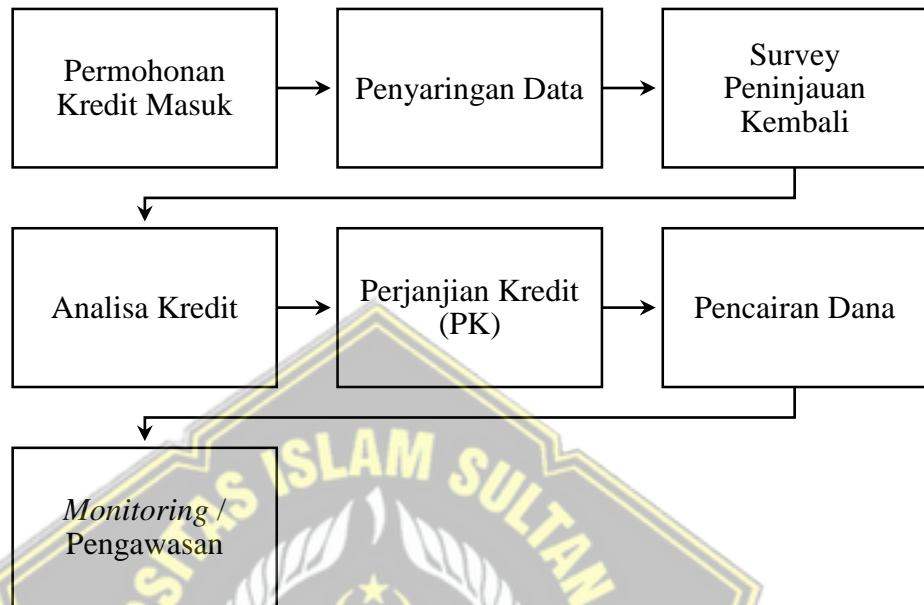
Sebagai badan yang mampu memberikan kredit kepada debitur, bank harus mengambil langkah-langkah atau pengamanan agar debitur yang bersangkutan dapat mengembalikan kreditnya. Bank. Kerugian yang relatif besar mempengaruhi kesehatan dan kemampuan bank untuk melanjutkan kelangsungan usahanya.

Pelaksanaan pinjam meminang uang sendiri sudah banyak dilakukan namun pelaksanaan yang dapat diketahui memerlukan proses atau tahap – tahap yang diperlukan antara debitur dengan kreditur.

⁵¹ Wawancara dengan Ibu Sri Handayani, Pimpinan Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 25 November 2022.

Bagan 3.1. Proses Perjanjian Kredit di Bank Jateng KCP Satriowibowo

Semarang⁵²:



Sumber: Hasil wawancara dengan Kanit Pemasaran Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang.

Tahap - Tahap Perjanjian Kredit di Bank Jateng KCP Satriowibowo

Semarang yakni:

1. Permohonan Kredit Masuk

Langkah pertama pada saat pelaksanaan perjanjian kredit yakni mengajukan surat yang dibuat oleh pemohon untuk digunakan sebagai pengajuan permohonan pinjaman yang berupa uang kepada pihak bank.

⁵² Wawancara dengan Bapak Dading, Kanit Pemasaran Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 25 November 2022.

2. Screening Data atau Penyaringan Data

Langkah kedua pada pelaksanaan perjanjian kredit yakni dilakukannya *screening* data atau penyaringan data yang biasanya dapat dilihat dari data diri, izin usaha, pendapatan dan dapat dilihat dari Sistem OJK mengelola Layanan Informasi Keuangan (SLIK) untuk memahami sifat nasabah atau debitur.

3. Survey atau Peninjauan Kembali

Langkah ketiga pada pelaksanaan perjanjian kredit yakni dilakukannya peninjauan kembali untuk bisa melihat kredit usaha, jaminan atau agunan, tujuan wawancara kemampuan debitur, dan kelayakan usaha. Atau biasa disebut 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*).

4. Analisa kredit

Langkah keempat pada pelaksanaan perjanjian kredit yakni dilakukannya analisa kredit yang dapat dilihat dari kemampuan bayar dalam jangka waktu yang panjang, kemudian taksasi jaminan atau perkiraan nilai atau harga jual suatu objek jaminan kredit.

5. Perjanjian Kredit (PK)

Langkah kelima pada pelaksanaan pinjam meminjam uang yakni dilakukannya Perjanjian Kredit (PK) dimana pada langkah kelima ini merupakan sebuah inti dari pinjam meminjam. Perjanjian harus memenuhi Persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

a. Kesepakatan Para Pihak

Jika kedua belah pihak telah menyetujui syarat-syarat perjanjian, maka itu mungkin dianggap sah. Kontrak pinjaman mencakup persyaratan berikut antara bank (pemberi pinjaman) dan peminjam (debitur):

- 1) Nilai plafon
- 2) Suku Bunga
- 3) Jangka waktu pinjaman yang disepakati
- 4) Ketentuan umum dari pihak Bank

b. Kecakapan Para Pihak

Subjek hukum adalah orang dan badan hukum ataupun siapa pun yang berusia sekurang-kurangnya 21 tahun atau menikah dan berpikiran sehat dapat membuat perjanjian dan dianggap cakap secara hukum. Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang sebagai sebuah badan hukum dengan akta pendirian perusahaan.

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Hak dan kewajiban para pihak yang terlibat diatur dalam perjanjian. dan apa yang tertulis dalam perjanjian tersebut menentukan jenis dan barang apa yang dapat diperdagangkan, dan apa yang ditandatangani dalam perjanjian menentukan jenis dan barang apa yang dapat dipertukarkan. ditukar. Pinjaman uang adalah salah satu hal yang mungkin tunduk pada perjanjian.

d. Sebab Yang Halal

Karena apa yang halal berkaitan dengan inti perjanjian itu sendiri, maka hal itu dapat dianggap demikian jika tujuannya konsisten dengan, dan tidak bertentangan dengan, undang-undang dan peraturan yang relevan, dan khususnya jika tidak berjalan. bertentangan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum.

6. Pencairan Dana

Jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan tentang perjanjian kredit, langkah selanjutnya adalah pencairan uang tunai, yang akan ditangani oleh administrasi hukum bank.

7. Monitoring atau mengawasi

Setelah pencairan dana pihak bank akan mengawasi debitur apakah benar biaya yang telah diberikan digunakan sesuai tujuan atau tidak.

Dengan mengamankan penggunaan sertifikat tanah, bank khususnya Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang dapat melayani pinjaman dengan jaminan hak tanggungan. Jika Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang tidak mengambil tanah yang belum diverifikasi, hal ini untuk mencegah kemungkinan debitur wanprestasi.

Saat pemberian kredit di Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, pihak bank melakukan kredit di hadapan notaris untuk disahkan. Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Notaris/PPAT atau Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) kemudian ditandatangani oleh bank (APHT). Notaris atau PPAT hadir untuk penandatanganan kontrak, dan

dokumen yang ditampilkan adalah KTP. Bank dan calon debitur selanjutnya akan memberikan penjelasan kepada notaris atau PPAT. Kontrak kemudian ditandatangani oleh debitur sendiri. Terakhir, surat tanda terima pinjaman, surat penarikan uang, dan dokumen lainnya perlu ditandatangani oleh debitur.⁵³

Pendaftaran ini merupakan langkah yang diperlukan untuk memperoleh Hak Tanggungan. Setelah pendaftaran, maka harus memberikan verifikasi hak Hak Tanggungan. Setelah semua persyaratan hukum dipenuhi, kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

Terkait pencairan kredit, setelah pengumpulan berkas dan semua syarat pinjaman terpenuhi, dilanjutkan dengan akad kredit. Debitur dan pimpinan bank menandatangani Perjanjian Kredit (PK) dalam perjanjian kredit ini sebagai cara masuk ke dalam pengaturan pinjaman uang yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit (PK). Kemudian akan diproses lebih lanjut oleh bagian admin legal bank. Pemberian kredit di bank dalam bentuk uang dibukukan ke rekening tabungan atas nama debitur yang bersangkutan, selanjutnya debitur dapat mengambil uang tunai ke bagian *teller*.⁵⁴

⁵³ Wawancara dengan Bapak Suluh Sedyantomo, Notaris Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 29 November 2022.

⁵⁴ Wawancara dengan Ibu Sri Handayani, Pimpinan Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 16 Desember 2022.

B. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Kendala Saat Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Serta Solusi

Bank adalah perusahaan yang menerima uang tunai dari masyarakat sebagai tabungan dan memberikan uang kepada masyarakat sebagai kredit. Kedua usaha tersebut terdapat adanya keterkaitan dalam aktivitasnya yang sama – sama melalui bank, dimana satu sisi sebgai masyarakat memerlukan bank sebagai tempat menyimpan dana yang dimilikinya agar tetap aman, disisi yang lain sebgai masyarakat memerlukan dana dari bank. Dalam menyalurkan dananya, bank tentu tidak terlepas adanya risiko. Kredit dengan jaminan KPR tidak selalu mudah didapatkan di Bank Jateng KCP Satrio Wibowo. Debitur mungkin terlambat membayar cicilan tertentu pada waktu-waktu tertentu.

Ada dua unsur yang berkontribusi pada sulitnya meminjam uang, faktor internal yakni yang berasal dari bersangkutan sendiri misalnya karena masalah keluarga atau biaya sekolah sedangkan faktor eksternal yakni penjualan atau usaha yang dijalankan sedang turun drastis, adanya Pemutus Hubungan Kerja (PHK), Bencana Alam.⁵⁵

Masalah keuangan debitur, yang mencegah mereka membayar bunga atau cicilan adalah penyebab utama kredit negatif. Masalah keuangan debitur yang mengakibatkan kredit macet menjadi buruk dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis: ⁵⁶

⁵⁵ Wawancara dengan Ibu Sri Handayani, Pimpinan Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 25 November 2022.

⁵⁶ Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 263.

1. Faktor Intern atau *Managerial factor*

Termasuk dalam faktor intern adalah:

- a. Kelemahan dalam kebijaksanaan pembelian dan penjualan

Apabila stok barang sangat tinggi, yang disebabkan karena barang tidak laku di pasaran yang berakibat perusahaan mengalami kesulitan dalam membayar kewajibannya kepada bank, atau adanya kemungkinan lain, yaitu tidak adanya stok yang disebabkan karena kesulitan memperoleh bahan baku.

- b. Tidak efektifnya pengawasan atas biaya dan pengeluaran

Perusahaan memiliki terlalu banyak beban di pundaknya atas biaya lembur, biaya pengiriman barang yang berlebihan, biaya untuk keperluan relasi yang kurang beralasan, biaya sewa dan sebagainya. Biaya yang membengkak tanpa kontrol yang baik dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kesulitan untuk membayar bunga dan angsuran kepada bank.

- c. Kebijaksanaan piutang yang tidak baik

Apabila perusahaan mempunyai banyak piutang yang tertunda pembayarannya atau tidak tertagih, hal ini akan mempengaruhi pembelian bahan baku dan juga penurunan produksi. Pada akhirnya perusahaan akan mengalami kesulitan keuangan untuk membayar kewajibannya kepada bank.

- d. Penempatan yang berlebihan pada aktiva

Kesalahan penggunaan kredit yang diperoleh dari bank, yang seharusnya untuk membiayai modal kerjanya dipergunakan untuk pembiayaan investasi, sehingga tidak dapat langsung menghasilkan keuntungan yang sebagian akan dipergunakan pula untuk membayar kewajiban bunga kepada bank. Hal ini akan terjadi berlarut- larut dalam jangka waktu yang cukup lama, sedemikian rupa sehingga berpengaruh dalam kemampuan perusahaan dalam membayar segala kewajibannya, termasuk kewajiban terhadap bank.

e. Pemodalannya yang tidak cukup

Bantuan kredit dari bank tidak akan sebesar 100% dari kebutuhan modal kerjanya, selalu harus ada modal sendiri yang sudah dapat disediakan untuk menunjang rencana pengembangan usahanya, sesuai dengan analisa pemberian kredit oleh bank yang telah disepakati oleh debitur. Namun apabila ternyata modal kerja yang dipergunakan hanya sebanyak kredit yang diterima dari bank tanpa ditambah modal sendiri, hal ini akan berakibat target produknya tidak tercapai, sehingga hasil penjualan dan keuntungan usaha juga tidak mencukupi untuk menutupi biaya-biaya termasuk biaya bunga dan angsuran kepada bank.

2. Faktor Ekstern

Penyebab dari faktor ekstren adalah:

a. Adanya Bencana Alam

Meskipun debitur telah berusaha melindungi harta miliknya dan perusahaannya dengan menutup asuransi, dan juga telah mendapat

pengganti dari pihak asuransi, namun selama perusahaan tidak menjalankan usahanya, kewajibannya terhadap pihak lain termasuk kepada bank tetap harus dipenuhi. Hal ini berakibat debitur mengalami kesulitan keuangan, dan bila terlalu lama dapat mengakibatkan kredit menjadi macet.

b. Peperangan

Seperti halnya bencana alam, peperangan juga menimbulkan kerusakan yang sulit diperkirakan sebelumnya, seperti halnya demonstrasi, pembakaran, dan sebagainya. Kerugian material yang ditimbulkan sulit dihindari dan dapat menyulitkan posisi keuangan perusahaan. Kewajiban kepada pihak lain termasuk kepada bank tetap harus dipenuhi, sehingga menimbulkan kesulitan keuangan bagi perusahaan.

c. Adanya perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan.

Adanya perubahan peraturan pemerintahan yang sangat mendadak seperti halnya ketentuan larangan ekspor kayu gelondongan yang sebelumnya diijinkan, sangat mempengaruhi usaha nasabah yang harus membeli tambahan peralatan guna mengolah kayunya, melatih tenaga kerjanya, menyediakan lahan pengolahan kayu dan sebagainya, yang semula memerlukan waktu dan biaya untuk memulihkan usahanya. Hal ini dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kemunduran.

d. Perubahan teknologi

Bila debitur tidak mengikuti perkembangan teknologi, sementara perusahaan lainnya yang sejenis telah mempergunakan peralatan yang lebih maju, bisa mengakibatkan debitur kalah bersaing dalam produksinya, sehingga barangnya tidak laku di pasaran dan usahanya mengalami kesulitan, keuntungan menurun, akhirnya debitur kesulitan dalam memenuhi kewajibannya kepada bank.

Meskipun semua penyebab tersebut tidak dapat dihindarkan atau tanpa adanya unsur kesengajaan, bahkan dapat dikatakan dalam keadaan memaksa (*overmacht*), namun debitur tetap harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang dicapai antara para pihak, terutama kreditur (bank) dan debitur.

Selain penyebab dari faktor intern dan ekstren diatas, penyebab lain yang sangat sulit untuk dihindari pada saat pelaksanaan perjanjian pinjaman di Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang dalam prakteknya, dimana kredit bermasalah yang disebabkan oleh karena karakter debitur yang tidak baik yakni debitur yang melarikan diri atau pindah domisili tanpa memberitahukan alamat baru debitur tersebut kepada pihak Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang sehingga pihak kreditur mengalami kesulitan dalam hal memberikan surat peringatan ataupun pemanggilan debitur ke kantor Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang untuk menyelesaikan tunggakan debitur yang

bersangkutan, selain itu penyebab lain yang sulit dikendalikan ketika debitur telah meninggal dunia.⁵⁷

Penyelesaian pinjaman bermasalah melalui Jaminan Hak Tanggungan memerlukan beberapa langkah, antara lain:

Dalam hal mengatasi kredit bermasalah, kredit macet menimbulkan kerugian yang cukup besar. Setiap kebijakan bank itu berbeda-beda, sasalkan hal itu tidak melanggar undang-undang atau peraturan yang berlaku. Bank Jateng Cabang Satriowibowo langkah awal yang dapat dilakukan sebelum kredit debitur dikatakan macet yaitu pendekatan secara langsung oleh Bank Jateng KCP Satriowibowo kepada debitur, apabila pendekatan secara langsung ini tidak berhasil kemudian langkah selanjutnya yaitu dengan pemberian surat peringatan beserta penagihan tunggakan kepada debitur.⁵⁸

Tata cara penanganan pinjaman yang diberikan telah diatur berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991. Semua rabat berikut termasuk dalam kebijakan :⁵⁹

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali) ketentuan perjanjian kredit seperti durasi masa tenggang dan jumlah pembayaran. Jika diperlukan, perusahaan dapat meningkatkan kredit yang tersedia.
2. *Reconditioning* (persyaratan kembali), yang mengacu pada upaya perusahaan untuk menyesuaikan syarat-syarat perjanjian, seperti rencana

⁵⁷ Wawancara dengan Ibu Sri Handayani, Pimpinan Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 25 November 2022.

⁵⁸ Wawancara dengan Ibu Sri Handayani, Pimpinan Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang, Pada tanggal 25 November 2022.

⁵⁹ Nenden Herawati Suleman, 2016, Upaya Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, hal. 12.

pembayaran atau ketentuan kredit, kredit dapat digunakan apa adanya, tanpa harus menukar dana apa pun dengan ekuitas di perusahaan.

3. *Restructuring* (penataan kembali) kreditnya untuk meningkatkan kapasitas pinjamannya. Alternatifnya, sebuah bisnis dapat mengubah sebagian atau seluruh hutangnya menjadi ekuitas, memberikannya kontrol dan fleksibilitas yang lebih besar.

Untuk rincian tentang cara menutup utang yang tidak tertagih, lihat Pasal 7 Huruf C UU Nomor 7 Tahun 1992: “.....Bank umum dapat pula melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit dengan cara harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

Pertumbuhan bank akan difasilitasi oleh ketentuan ini penyertaan modalnya pada perusahaan sebagai tanda komitmennya terhadap keberhasilan perusahaan. Jika perusahaan tetap sehat, bank akan segera menarik investasinya. Kepemilikan ekuitas bank dalam suatu korporasi disebut sebagai penyertaan modal (*equity participation*).

Secara umum, kredit macet diselesaikan dengan berbagai cara:⁶⁰

1. Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)

Ada pinjaman bermasalah tertentu di antara pinjaman bermasalah yang melibatkan Bank BUMN, dan upaya untuk menagih atau menyelesaikannya

⁶⁰ Nenden Herawati Suleman, 2016, Upaya Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, hal. 13.

secara damai sebagian besar gagal. Lembaga keuangan selanjutnya akan mengajukan pembayaran melalui Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Bank selanjutnya akan menjual barang agunan tersebut secara lelang atau tertutup apabila belum mendapatkan “Surat Kuasa Menjual” dari BUPLN.

Pengembalian kredit dari hasil lelang tidak mudah diperoleh, dan seringkali cukup mahal bagi bank. Ini karena lelang seringkali sulit untuk menjual aset, dan pembeli seringkali tidak mau membayar harga tinggi untuk aset tersebut. Undang-undang perbankan, khususnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang jika dibandingkan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 dapat memberikan pilihan bagi bank untuk mengurangi kerugian yang tidak dapat dibenarkan dapat mengikuti lelang sebagai pembeli lelang, karena dapat menguasai agunan hasil lelang. Jika bank memiliki kendali atas agunan, bank dapat menjualnya secara bertahap dengan harga pasar saat ini.

2. Proses Litigasi di Pengadilan

Jika pinjaman macet dikeluarkan oleh pemberi pinjaman swasta, perselisihan harus diselesaikan di pengadilan. Pihak bank harus melalui proses hukum pengajuan gugatan jika debitur beritikad baik dan dengan sengaja menyembunyikan sebagian besar hartanya untuk melunasi kreditnya. Meskipun Surat Edaran Mahkamah Agung melarang lembaga penyandera, yang secara historis dipandang sangat berguna dalam membujuk debitur untuk melunasi utangnya, publik sering menganggap

prosedur hukumnya memakan waktu bertahun-tahun. Baik UU No 4 Tahun 1975 maupun Surat No 2 Tahun 1964 menyatakan demikian. Jika terjadi sengketa utang, lembaga keuangan harus menggunakan sistem peradilan untuk mencapai penyelesaian.

3. Arbitrase atau Perwarisan

Di kalangan profesional perbankan dan hukum, ada dorongan untuk mempekerjakan lembaga "arbitrase" untuk menyelesaikan hutang yang belum terbayar. Bank dan nasabah debitur dapat mencantumkan kata-kata dalam perjanjian Pinjaman dari Bank yang mengatakan bahwa perselisihan antara bank dan klien (termasuk yang melibatkan Kredit Macet) akan diselesaikan oleh kelompok arbitrase luar. Badan Arbitrase Negara Indonesia (BANI) yang didirikan oleh KADIN pada tahun 1977 merupakan salah satu contoh badan hukum yang didirikan sebagai tempat arbitrase. Kali ini, panitia dapat dibentuk secara tidak sengaja atas permintaan pihak tertentu yang berpartisipasi dalam penyelesaian sengketa.

Berikut ini adalah beberapa keuntungan menggunakan lembaga arbitrase: ⁶¹

- a. Penyelesaian membutuhkan waktu yang relatif singkat,
- b. Karena sifatnya yang tertutup, maka nama baik para pihak harus dijaga,
- c. Para pihak dapat menunjuk seorang arbiter yang, menurut penilaian mereka, memiliki kualifikasi, pengalaman, dan latar belakang yang sesuai untuk menangani perselisihan, jujur dan adil, serta tidak memihak,

⁶¹ Zainal Asikin, 2014, Pengantar Hukum Perbankan Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 211.

- d. Para pihak dapat memilih undang-undang yang berlaku untuk masalah mereka, serta prosedur dan lokasi penyelesaian sengketa melalui arbitrase,
- e. Putusan arbitrase adalah keputusan yang mengikat yang dapat segera ditegakkan oleh para pihak.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang memiliki tahapan pada prinsipnya ada dua yakni perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian pokok sepakat para pihak untuk melakukan hubungan hukum perjanjian kredit. Sedangkan perjanjian tambahan adanya pengikatan jaminan. Dalam konteks ini, Hak Tanggungan adalah lembaga penjaminan atas barang tidak bergerak seperti tanah atau bangunan di atas tanah, serta hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Salah satu tujuan Lembaga Pegadaian adalah untuk mempermudah dan memastikan pelaksanaan jaminan utang jika debitur lalai membayar kewajibannya sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati.
2. Faktor - faktor penyebab terjadinya kendala saat pelaksanaan perjanjian kredit disebabkan oleh dua sebab, internal dan eksternal berasal dari bersangkutan sendiri misalnya karena masalah keluarga atau biaya sekolah sedangkan faktor eksternal yakni penjualan atau usaha yang dijalankan sedang turun drastis, adanya Pemutus Hubungan Kerja (PHK), Bencana Alam. Pelunasan piutang tak tertagih dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Jateng KCP Satrio Wibowo Semarang langkah pertama yang dilakukan ialah pendekatan secara langsung kepada debitur, namun jika

langkah pertama belum berhasil langkah selanjutnya yaitu pemberian surat peringatan beserta penagihan tunggakan kepada debitur.

B. Saran

1. Untuk Pihak Perbankan

Bank adalah perusahaan korporasi yang mendistribusikan uang tunai melalui pinjaman, alangkah baiknya untuk menghindari adanya masalah kredit yang akan merugikan pihak bank nantinya, Bank harus lebih kritis lagi dalam menganalisis pemberian kredit agar visi dari Bank Jateng KCP Satriowibowo Semarang sendiri dapat tercapai dengan baik dalam pengembangan usaha mikro, usaha kecil, maupun usaha menengah.

2. Untuk Pihak Masyarakat / Nasabah

Pinjaman atau kredit bank harus digunakan dengan tepat sebagai modal untuk bisnis oleh debitur, dan perencanaan yang matang harus dibuat untuk menghindari masalah wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran / Hadits

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Eugema Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta.
- Farida Nugrahani, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cakra Books, Solo.
- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tindakan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- H.M. Arba & Diman Ade, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya.
- Purwahid Patrik dan Kashadi Hukum, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang.

Salim H. S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.

Salim H.S, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Sentosa Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan*, Mandar Manju, Bandung.

Siti Ummu Adillah and M SH, 2010, *Hukum Kontrak*, Unissula Press, Semarang.

Sorjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Peroranga*, Liberty Offset, Yogyakarta.

Subekti dan Tjitrosudibio, 2007, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*, Cet. 38, Pradnya Paramita, Jakarta.

Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.

Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sunayarti Hartono, 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir abad ke-20*, Alumni, Bandung.

Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung.

Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang N0.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Franklin Montolalu, 2014, Kajian Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dari Debitur Yang Telah Dinyatakan Pailit, *Jurnal Unsrat*, Vol. 11, No. 2.

Indra Setia Bakti, 2019 Nirzalin dan Alwi, Sumerisme dalam Perspektif Jean Baudrillard, *Jurnal Sosiologi USK*, Vol.13 No.2.

Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, 2020, Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Unib*, Vol.10, No.2.

Putri Alam Prabancani, Desak Gde Dwi Arini, dan I Gusti Ketut Sri Astit, 2019, Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1, No.1.

Rezki Syahri Rakhmadi, 2019, Konsep dan Penerapan Sistem Jaminan Pada Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal Madani Syari'ah*, Vol. 2 No.1.

Nenden Herawati Suleman, 2016, Upaya Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*.

Yohanes Benny Apriyanto, 2015, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*

Internet

“Duta Dakwah”, Hukum Pinjam Uang di Bank Menurut Pandangan islam, Tersedia di: <https://www.dutadakwah.co.id/hukum-pinjam-uang-di-bank/> , diakses pada tanggal 03 Oktober 2022 pada Pukul 15.38.

“Puti Yasmin”, Hukum dan Rukun Pinjam Meminjam dalam Islam, Tersedia di <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-5375934/hukum-dan-rukun-pinjam-meminjam-dalam-islam> , diakses pada 18 oktober 2022, Pukul 18.02.