

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT
MACET KUPEDES (KREDIT UMUM PEDESAAN) DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT
INDONESIA PERSERO TBK. UNIT PENGKOL
KANTOR CABANG JEPARA**

TESIS



Oleh:

RATNA KURNIAWATI

N.I.M : 20302000203
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT
MACET KUPEDES (KREDIT UMUM PEDESAAN) DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT
INDONESIA PERSERO TBK. UNIT PENGKOL
KANTOR CABANG JEPARA**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum



Oleh:

RATNA KURNIAWATI

N.I.M : 20302000203

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT
MACET KUPEDES (KREDIT UMUM PEDESAAN) DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT
INDONESIA PERSERO TBK. UNIT PENGKOL
KANTOR CABANG JEPARA**

TESIS

Oleh :

RATNA KURNIAWATI

N.I.M : 20302000203
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Disetujui Oleh
Penubimbing
Tanggal, Tanggal

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.
NIDN : 06-0504-6702

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.
NIDN : 06-1710-6301

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT
MACET KUPEDES (KREDIT UMUM PEDESAAN) DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT
INDONESIA PERSERO TBK. UNIT PENGKOL
KANTOR CABANG JEPARA**

TESIS


Oleh:

RATNA KURNIAWATI

N.L.M : 20302000203
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **18 Januari 2023**
Dan dinyatakan **LULUS**


Tim Penguji
Ketua,


Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.
NIDN: 06-1507-6202


Anggota I


Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.
NIDN : 06-0504-6702

Anggota II


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN : 06-0707-7601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum


Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.
NIDN : 06-1710-6301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Ratna Kurniawati

NIM : 20302000203

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Kupedes (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara

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

Semarang, 2 Maret 2023

Yang menyatakan

Ratna Kurniawati
NIM. 20302000203

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Ratna Kurniawati
NIM : 20302000203
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Kupedes (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara

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, 2 Maret 2023

Yang Menyatakan

Ratna Kurniawati
NIM. 20302000203

MOTTO

Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri. (QS. Ar Rad: 11).



PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua orang tercinta Bapak Suprayitno dan Ibu Budi Harti yang tidak pernah berhenti untuk selalu mendo'akan penulis, selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis.
2. Kakak kandungku Nanang Setyawan yang selalu memberikan dukungan dan Do'a kepada penulis.
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



ABSTRAK

KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan) adalah suatu fasilitas kredit yang disediakan oleh Kantor Unit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro kecil dan menengah yang layak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengapa terjadi kredit macet KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana penyelesaian kredit macet KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, metode pengambilan data dalam penelitian ini melalui observasi dan wawancara dengan narasumber, serta menganalisis bahan-bahan lapangan dan bahan pustaka. Sedangkan metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, dalam menganalisis rumusan masalah menggunakan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Terjadinya kredit macet KUPEDES disebabkan oleh: 1) Dari pihak perbankan: dalam melakukan analisis kurang teliti, adanya kolusi dari pihak analis kredit, bank tidak melakukan penyebaran resiko kredit, lemahnya pembinaan dan monitoring kredit. 2) Dari pihak debitur: debitur tidak memiliki kemauan dalam pembayaran angsuran, penggunaan dana kredit tidak sesuai dengan tujuan penggunaan, usaha debitur tidak dapat bersaing dengan pasar. Penyelesaian kredit macet KUPEDES dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dengan syarat dalam APHT dan SHT terdapat janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan, kreditur dapat melakukan eksekusi objek hak tanggungan secara langsung melalui KPKNL.

Kata Kunci: Penyelesaian, Kredit Macet, Hak Tanggungan, Wanprestasi

ABSTRACT

KUPEDES (Rural General Credit) is a credit facility provided by the Unit Office of PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. to develop or improve viable micro, small and medium enterprises. This study aims to find out and analyze why there are bad kupedes (rural general loans) with guaranteed dependent rights at PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Jepara Branch Office. To find out and analyze the settlement of KUPEDES bad debts (Rural General Credit) with guaranteed dependent rights at PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Jepara Branch Office.

This research is a type of empirical juridical research, with analytical descriptive research specifications, data collection methods in this study through observation and interviews with sources, as well as analyzing field materials and library materials. Meanwhile, the data analysis method in this study uses qualitative analysis methods, in analyzing the formulation of problem using the theory of legal certainty and the theory of legal protection.

The occurrence of KUPEDES bad debts is caused by: 1) from the banking side: in conducting a less thorough analysis, collusion on the part of credit analysts, bank does not spread credit risk, weak credit coaching and monitoring. 2) On the part of the debtor: the debtor has no will in the payment of installments, the use of credit funds is not in accordance with the purpose of use, the debtor's business cannot compete with the market. The completion of KUPEDES bad debts with the guarantee of dependent rights carried out by executing the object of dependent rights on the condition that in APHT and SHT there is a promise that the holder of the first dependent right has the right to sell on his own power the object of dependent rights, the creditor can execute the dependent rights object directly through the KPKNL.

Keywords: Settlement, Bad Debts, Dependent Rights, Default

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat serta hidayahnya kepada seluruh makhluk di alam semesta ini. Shalawat serta salam dihaturkan kepada baginda Nabi agung Muhammad SAW semoga kita mendapatkan syafa'atnya di akhirat kelak.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada pihak yang memberikan waktu serta jasanya dalam proses penyusunan tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Kupedes (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara”. Kepada yang saya hormati:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE.Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Ibu Dr.Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum Selaku Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum selaku pembimbing yang senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan motivasi penyelesaian Tesis.
4. Bapak dan Ibu Dosen Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membimbing dan memberikan ilmunya semoga bermanfaat.
5. Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha yang memberikan pelayanan kepada penulis.

6. Segenap keluarga besar BRI Unit Pengkol
7. Sahabat serta teman-teman yang memberikan semangat dan dukungan dalam proses penulisan Tesis.
8. Semua pihak yang ikut andil dalam penulisan Tesis ini tanpa dapat disebutkan satu persatu

Semoga amal dan kebaikan semua pihak dibalas oleh Allah SWT dengan pahala yang berlimpah sehingga dapat menjadi penolong kelak di akhirat. Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna, masih banyak kekurangan baik dari segi pembahasan maupun segi penulisannya, hal tersebut dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis.

Semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat dan menambah ilmu baik bagi penulis maupun pembaca, dan semoga mendapatkan ridha Allah SWT.

Semarang, 1 Desember 2022

Penulis

Ratna Kurniawati
NIM. 20302000203

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN..... | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH..... | v |
| MOTTO..... | vi |
| PERSEMBAHAN..... | vii |
| ABSTRAK..... | viii |
| ABSTRACT..... | ix |
| KATA PENGANTAR..... | x |
| DAFTAR ISI..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 8 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 8 |
| E. Kerangka Konseptual..... | 9 |
| F. Kerangka Teoritis..... | 17 |
| G. Metode Penelitian..... | 20 |
| 1. Metode Pendekatan..... | 20 |
| 2. Spesifikasi Penelitian..... | 21 |
| 3. Jenis dan Sumber Data..... | 22 |
| 4. Metode Pengumpulan Data..... | 25 |
| 5. Metode Analisis Data..... | 27 |
| H. Sistematika Penulisan Tesis..... | 28 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 30 |
| A. Perjanjian Kredit..... | 30 |
| 1. Pengertian Perjanjian Kredit..... | 30 |
| 2. Dasar Hukum Pejanjian Kredit..... | 32 |
| 3. Prinsip Pemberian Kredit..... | 33 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Jenis-Jenis Kredit | 34 |
| 5. Jaminan Kredit | 36 |
| 6. Berakhirnya perjanjian Kredit..... | 38 |
| B. Hak Tanggungan | 39 |
| 1. Pengertian Hak Tanggungan | 39 |
| 2. Dasar Hukum Hak Tanggungan..... | 40 |
| 3. Berakhirnya Hak Tanggungan..... | 41 |
| 4. Eksekusi hak Tanggungan..... | 42 |
| C. Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Islam..... | 43 |
| 1. Pengertian Perjanjian Dalam Perspektif Islam..... | 43 |
| 2. Pengertian Jual Beli Kredit Dalam Perspektif islam..... | 44 |
| 3. Dasar Hukum Jual Beli Kredit | 45 |
| 4. Berakhirnya Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Islam..... | 47 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 50 |
| A. Penyebab terjadinya Kredit Macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara..... | 50 |
| B. Penyelesaian Kredit Macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara..... | 68 |
| BAB IV PENUTUP | 84 |
| A. Kesimpulan | 84 |
| B. Saran..... | 86 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Guna mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan, termasuk di bidang ekonomi dan keuangan. Lembaga keuangan perbankan memiliki peran penting untuk pembangunan ekonomi di Indonesia. Peran tersebut adalah sebagai infrastruktur untuk mengumpulkan dana dan penyaluran dana masyarakat.¹

Menurut G.M. Verryn Stuart dalam bukunya *Bank Politik* mengemukakan bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat pembayarannya sendiri maupun dengan uang yang diperolehnya dari pihak lain atau dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral atau uang kartal. Selanjutnya menurut A. Abdurahman dalam *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan* mengemukakan bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-

¹Riskha Amaliya Lubis, dan Maryanto, Outcome Measures Non Performing Loans On BPR Sejahtera Klaten Of Central Java, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 3, 2018, h. 779.

benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain.² Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang sangat besar. Seiring dengan meningkatnya pembangunan meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan perkreditan.³

Kredit umum pedesaan (KUPeDES) adalah suatu fasilitas kredit yang disediakan oleh Kantor Unit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro kecil dan menengah yang layak. Kredit umum pedesaan diutamakan untuk membiayai usaha kecil di masyarakat namun demikian dapat pula diberikan kepada golongan berpenghasilan tetap. Dengan kehadiran Kredit umum pedesaan, diharapkan dapat membantu meningkatkan percepatan pertumbuhan sektor riil dan pemberdayaan usaha mikro kecil dan menengah. Sehingga penanggulangan kemiskinan dan perluasan kerja yang dicanangkan pemerintah dapat tercapai.⁴ Semakin tinggi pertumbuhan ekonomi, semakin besar pula peranan yang dilakukan oleh bank, baik dari segi

²Thamrin Abdullah dan Sintha Wahjusaputri, 2018, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Mitra Wacana Media, Jakarta, h. 2.

³Zakky Septian Irhami Maulana, dan Lathifah Hanim, Eksekusi Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Fidusia No. 42 Tahun 1999 (Studi di Kantor PT. Pegadaian Persero Cabang Pedurungan Kota Semarang), *Jurnal Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2021, h. 563.

⁴ Syahril Amaliah S., 2017, "*Prosedur Pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) Untuk Golongan Pengusaha Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pangkep Unit Timporongan Segeri*", Tugas Akhir, Program Studi Agribisnis Perikanan Jurusan Agribisnis Politeknik Pertanian Negeri Pangkep, h. 1.

pengerahan dana maupun dari segi arah dan volume kredit yang diberikan atau disalurkan.⁵

Pelaksanaan pemberian fasilitas kredit dari kreditur terhadap debitur pada umumnya dilakukan dengan mengadakan perjanjian, karena setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit wajib dituangkan ke dalam perjanjian kredit. perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan suatu hal yang konkret atas suatu peristiwa. Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian haruslah tunduk pada asas itikad baik (*bonafide /good faith*) dalam pelaksanaannya karena sifatnya yang mengikat seperti sebuah undang-undang.⁶

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dimana menentukan batal atau tidaknya suatu perjanjian, sebagai bukti batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur, kemudian juga sebagai alat untuk melakukan pengawasan terhadap pelunasan hutang debitur. Perjanjian kredit tersebut sering kali diikuti oleh perjanjian tambahan yang berupa jaminan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur.⁷

Bank umumnya secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menjaminkan suatu benda sebagai objek jaminan utang pihak peminjam. Sebelumnya, bank akan menilai jaminan hutang yang ditawarkan sebelum

⁵ Andrianto, Didin Fatihuddin, dan Anang Fitmansyah, 2019, *Manajemen Bank*, CV. Penerbit Qiara Media, Surabaya, h. 85.

⁶ Lathifah Hanim, dan MS. Noorman, Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai akibat Force Majeure Karena Gempa Di Yogyakarta, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, Nomor 2, 2016, h. 161-162.

⁷ Martin Anggiat Maranata Manurung, dan Jawade Hafidz, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Apabila Objek Jaminan Fidusia Ternyata Hilang Dan Debitur *Wanprestasi* (Studi Kasus Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Dinamika Bangun Arta Salatiga), *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 1, 2017, h. 37.

diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman uang yang diberikan. Penilaian yang dilakukan umumnya di bidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan dari kedua segi tersebut, diharapkan akan dapat menyimpulkan kelayakan jaminan itu sebagai jaminan hutang.⁸

Benda jaminan hutang dapat berupa barang sebagai jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan hutang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan berupa memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan (kreditur) dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah. Jaminan berupa hak atas tanah untuk pelunasan suatu kredit disebut hak tanggungan.⁹ Dalam prakteknya perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan hak tanggungan dibuat oleh bank selaku kreditur, sehingga jika debitur *wanprestasi* dalam melunasi hutangnya kepada kreditur, kreditur berhak melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan.¹⁰

Hak tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah hak milik, tanah hak guna bangunan atau tanah hak guna usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal si berutang (debitur) cidera janji atau *wanprestasi* dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *preferent* terhadap kreditur-kreditur lainnya. Proses pembebanan hak tanggungan agar memberikan kepastian

⁸ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 2.

⁹ Ana Silviana, Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan, *Diponegoro Private Law Review*, Volume 7, Nomor 1, 2020, h. 669.

¹⁰ Euis Listianti, dan Umar Ma'ruf, Criminal Law Protection Of Giving Rights Of Liability Is Not The Debtor, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 3, 2018, h. 592.

hukum menurut hukum wajib dihadiri pemberi hak tanggungan (debitur), penerima hak tanggungan (kreditur) untuk menandatangani akta pemberian hak tanggungan (APHT) dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).¹¹

Fokus perhatian dalam masalah jaminan hak tanggungan adalah apabila debitur *wanprestasi*. Dalam hukum perjanjian apabila debitur tidak memenuhi isi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang telah diperjanjikan, maka debitur tersebut telah *wanprestasi* dengan segala akibat hukumnya. *Wanprestasi* dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitur tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum.¹² Pelaksanaan penyaluran kredit yang dilakukan oleh bank tentunya tidak selalu berjalan lancar sesuai keinginan sehingga dalam pelaksanaannya bank harus berhati-hati. Bank harus mampu bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini bank wajib memperhatikan prinsip penyaluran atau pemberian kredit.¹³ Dalam penyaluran kredit, ada ancaman potensial yang disebut resiko kredit. Untuk mengurangi dan bahkan menghindari kemungkinan tersebut, tindakan pencegahan dilakukan sebelum, selama, bahkan setelah kredit diberikan yakni dengan melakukan analisis kredit secara menyeluruh, sehingga bank dapat menentukan

¹¹Oting Supartini, dan Anis Mashdurohatun, Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, Nomor 2, 2016, h. 204.

¹²Iswi Hariyani, 2010, *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*, PT. Gramedia, Jakarta, h. 28.

¹³Dhika Rachmat Pratama, dan Amin Purnawan, Default In And Credit Agreement And Implementation Of Solution Efforts (A Case Study Of Decision 336 / Pdt / G / 2016 / Pn.Smg), *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 2, 2018, h. 345.

kapasitas dan kebutuhan nasabah untuk dapat mengembalikan uang yang dipinjamkan.¹⁴

Apabila terjadi *wanprestasi*, kreditur dapat menuntut ganti rugi dan pembatalan. Ketentuan ganti rugi yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum dalam Pasal 1236 KUH Perdata yang menetapkan: “Si berhutang adalah berwajib memberikan ganti biaya rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”, Sedangkan dalam Pasal 1239 KUH Perdata mengatur tentang perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, yang menetapkan: “Tiap-tiap perikatan untuk bertindak sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan pengganti biaya rugi dan bunga”.¹⁵

Penyitaan dan pelelangan barang jaminan dilakukan oleh kantor pelayanan piutang dan lelang negara (KP2LN) yang berada di Ibu Kota Propinsi, dimana rekomendasi dan penentuan jaminan yang akan disita dan dilelang oleh kantor pelayanan piutang dan lelang negara tersebut merupakan wewenang dari pemimpin Bank Rakyat Indonesia di masing-masing kota dengan pertimbangan-pertimbangan yang diberikan oleh usul dan rekomendasi dari Kepala Unit.¹⁶

¹⁴Sriwati Sutomo, The Foreclosed Collaterals As A Resolution For Bad Credit In Indonesia Banking System, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 4, Nomor 4, 2018, h. 289.

¹⁵Herowati Oesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executive Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, h. 125 .

¹⁶Mochamad Nordin Zaenuri, 2011, “*Penyelesaian Kredit Macet Di Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang*”, Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, h. 9.

Kreditur dan debitur yang mengikatkan diri melalui perjanjian hutang piutang yang dilekatkan hak tanggungan. Apabila berdasarkan perjanjian tersebut terhadap debitur *wanprestasi* maka dapat dilakukan *parate* eksekusi.¹⁷ Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan cidera janji. Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang macam-macam pelaksanaan eksekusi, yaitu: *parate* eksekusi hak tanggungan, eksekusi *titel eksekutorial* hak tanggungan, penjualan sukarela di bawah tangan.¹⁸

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengetahui tentang penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit khususnya yang berada di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Kuperdes (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Pesero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara”.

¹⁷ Titania Della Arika, dan Lathifah Hanim, Kajian Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2021, h. 324.

¹⁸ Ari Priyanto, Rini Heryanti, dan Mukhatom, Analisis Proses Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Jaminan Kebendaan Tidak Bergerak Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Humani*, Volume 6, Nomor 2, 2016, h. 1.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian pada latar belakang tersebut di atas maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah:

1. Mengapa terjadi kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengapa terjadi kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana penyelesaian kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum perdata.

2. Secara Praktis

a. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan agar masyarakat lebih memperhitungkan dalam mengambil kredit di perbankan supaya tidak terjadi *wanprestasi* dikemudian hari.

b. Bagi perbankan

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi dalam memberikan kredit KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) sehingga tidak akan terjadi kredit macet.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan agar pemerintah dalam membuat kebijakan dapat melindungi pihak yang lemah yaitu dalam hal ini debitur.

E. Kerangka Konseptual

1. Tinjauan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata tinjauan berasal dari kata tinjau yang berarti melihat, menjanguk, memeriksa dan meneliti untuk kemudian menarik kesimpulan. Kemudian pengertian tinjauan adalah

mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).¹⁹

2. Yuridis

Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.²⁰ Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

3. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.²¹

4. Penyelesaian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Penyelesaian berasal dari kata dasar selesai, arti kata penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan).²²

5. Kredit

Kredit berasal dari kata *credere* yang berarti percaya atau *to believe/to trust*. Maksud dari kata tersebut bahwa kredit mengandung unsur kepercayaan dari bank kepada nasabah untuk dapat menggunakan kredit sebaik mungkin.

¹⁹Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa (Edisi Keempat)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 1470.

²⁰M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, h. 651.

²¹Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h. 83-88.

²²“Arti Penyelesaian di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)”, <https://kbbi-lekture.id/penyelesaian>.

Berbicara tentang definisi kredit, terdapat banyak definisi dari para ahli dalam mendefinisikan tentang kredit yaitu:

a. Anwar

Menyatakan bahwa kredit adalah pemberian prestasi (jasa) dari pihak yang satu (pihak pemberi kredit) kepada pihak yang lain (pihak yang menerima kredit) dan prestasinya akan dikembalikan dalam jangka waktu yang disepakati beserta uang sebagai kontraprestasinya (balas jasa).

b. Hasibuan

Menjelaskan bahwa semua jenis kredit adalah pinjaman yang harus dibayar bersama bunganya oleh peminjam seperti perjanjian yang disepakati bersama.

c. Kasmir

Menjelaskan bahwa kredit adalah pembiayaan yang bisa berupa uang, maupun tagihan yang nilainya dapat ditukar dengan uang.

d. Muljono

Kredit adalah kemampuan untuk melakukan pembelian atau melaksanakan suatu pinjaman dengan perjanjian untuk melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan.

e. Veithzal Rivai

Kredit adalah penyerahan uang, barang atau jasa kepada pihak lain atas dasar kepercayaan dengan perjanjian mampu atau dapat membayar pada tanggal yang sudah disepakati.²³

Berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, mendefinisikan kredit sebagai 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.²⁴

6. Kredit Macet

Kredit macet adalah situasi dimana debitur baik perorangan atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya. Dalam dunia perkreditan, kredit macet merupakan salah satu jenis kredit bermasalah dimana pengguna kredit tidak mampu membayar tunggakan pembayaran yang sudah jatuh tempo lebih dari 3 bulan.²⁵

²³Andrianto, 2020, *Menejemen Kredit (Teori Dan Konsep Bagi Bank Umum)*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan, h. 1-2.

²⁴ Purnomolastu dan Ratna Widyanti, 2018, *Manajemen Perkreditan (Bagi Bank Perkreditan Rakyat)*, Brilian Internasional, Surabaya, h. 1.

²⁵ Cermati.Com, “*Kredit Macet: Pengertian, Ilustrasi, Dan Efek Negatifnya*”, <https://www.cermati-com/artikel/amp/kredit-macet-pengertian-ilustrasi-dan-efek-negatifnya>, Diakses Pada 1 September 2015.

Menurut Suhardjono dan Kuncoro kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sedang tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikannya.²⁶

7. Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES)

Kredit umum pedesaan (KUPeDES) adalah kredit yang diberikan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha-usaha kecil yang sudah ada di pedesaan, baik usaha-usaha yang sebelumnya pernah dibantu dengan fasilitas kredit mini atau midi dan jenis kredit yang lain maupun usaha-usaha dari calon nasabah baru. Tujuan dari kredit kupedes yaitu untuk membiayai keperluan investasi maupun modal kerja dalam rangka peningkatan usaha di semua sektor ekonomi pedesaan.²⁷

8. Jaminan

Istilah jaminan berasal dari Bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie* yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barangnya.²⁸

Menurut Gatot Supramono jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku

²⁶ Suhardjono dan kuncoro, 2012, *Manajemen Perbankan*, BPFE, Yogyakarta, h. 2.

²⁷ Thomas Suyatno dkk., 2003, *Dasar-dasar Perkreditan, Edisi Kesepuluh*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 48.

²⁸ Anton Suyanto, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, h. 81.

apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang si debitur.²⁹

9. Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.³⁰

Menurut Kartini dan Gunawan Widjaja hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek

²⁹ Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 75.

³⁰ <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1996/4TAHUN~1996UUPenj.htm>. Diakses Tanggal 21 Juli 2017.

jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.³¹

10. PT. Bank Rakyat Indonesia

Bank Rakyat Indonesia atau biasa disingkat BRI adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. BRI didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja tanggal 16 Desember 1895 dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden*. Sejak 1895 BRI hadir untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat Indonesia, menjangkau dari yang tak terjangkau dan melayani dari yang tak terlayani. Dengan mengutamakan pelayanan kepada segmen usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) dan secara konsisten memberikan yang terbaik pada segmen tersebut, BRI digerakkan secara disiplin dengan budaya kerja yang baik. Dalam perkembangannya BRI sudah mengalami beberapa kali perubahan nama dan status, yang memiliki kaitan erat dengan sejarah perjuangan bangsa Indonesia. perubahan-perubahan yang dilakukan BRI tentunya mengandung arti penting bagi perkembangan dan pertumbuhan BRI.

Pada 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1992 status BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini,

³¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 13.

sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., yang masih digunakan sampai dengan saat ini.³²

11. Persero Tbk

Persero adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau sedikitnya 51% sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan. Selanjutnya Tbk atau Terbuka merupakan jenis perusahaan yang sahamnya telah didaftarkan dan ditawarkan kepada publik di pasar modal. Artinya, masyarakat mampu menanamkan modal pada perusahaan Tbk dengan cara membeli sahamnya di pasar modal.³³

12. Bri Unit Pengkol

BRI Unit adalah unit usaha BRI dibawah supervisi Kantor Cabang BRI dengan sistem operasional dan pembukuan yang secara *relatif* terpisah, sehingga merupakan suatu *profit center* tersendiri yang *accountable* bagi BRI Kantor Cabangnya. Bri Unit Pengkol berlokasi di Jalan Yos Sudarso Blok F, Kelurahan Jobokuto Kecamatan Jepara kabupaten jepara.

13. Bri Kantor Cabang Jepara

BRI Kantor Cabang Jepara dipimpin oleh seorang Pemimpin Cabang (PINCA), yang membawahi 19 BRI Unit dan 3 BRI Kantor Cabang Pembantu. BRI Kantor Cabang Jepara berlokasi di jalan pemuda Kelurahan Potroyudan kecamatan Jepara kabupaten Jepara.

³² <https://bri.co.id/tentang-bri>. Diakses Tanggal 15 Desember 2017.

³³ Irene Radius Saretta, "Pernah Dengar Istilah Persero? Ternyata Ini Pengertian, Karakteristik, dan Contohnya", Cermati.Com, <https://www.cermati.com/artikel/amp/perusahaan-persero>, Diakses Tanggal 1 Maret 2022.

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul *Einführung In Die Rechtswissenschaften*. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat tiga nilai dasar, yakni: keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).³⁴

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.³⁵

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.

³⁴Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 19.

³⁵C.S.T. Kansil, Christine S.T. Kansil, Engeliën R Palandeng, dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala permata, Jakarta, h. 385.

- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan³⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.³⁷

Teori kepastian hukum akan digunakan untuk menganalisis rumusan masalah pertama yakni mengapa terjadi kredit macet KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

³⁶ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, h. 85.

³⁷ Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, h. 46.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.³⁸

Pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.³⁹
- b. Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.⁴⁰
- c. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

³⁸ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.74.

³⁹ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta, h.121.

⁴⁰ Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h.10.

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴¹

Teori perlindungan hukum akan digunakan untuk menganalisis rumusan masalah kedua yakni mengenai bagaimana penyelesaian kredit macet KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

G. Metode Penelitian

Menurut Rifai Abubakar metodologi penelitian adalah upaya menyelidiki dan menelusuri suatu masalah dengan menggunakan cara kerja ilmiah secara cermat dan teliti untuk mengumpulkan, mengolah, melakukan analisis data dan mengambil kesimpulan secara sistematis dan objektif guna memecahkan suatu masalah atau menguji hipotesis untuk memperoleh suatu pengetahuan yang berguna bagi kehidupan manusia.⁴²

Penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.⁴³ Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Menurut Suharsimi Arikunto penelitian yuridis

⁴¹Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, h. 3.

⁴²Rifai Abubakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, SukaPress UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, h. 2.

⁴³Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, h.1.

empiris adalah penelitian yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.⁴⁴

Selanjutnya menurut Abdulkadir Muhammad Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁴⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Menurut Zainudin Ali penelitian deskriptif analitis merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁶

Penelitian ini dikatakan deskriptif karena hasil-hasil yang diperoleh dari penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dikatakan analitis karena terhadap data yang diperoleh selanjutnya akan dilakukan analisis dari aspek yuridis dan sosio ekonomis terhadap penyebab terjadinya permasalahan hukum yang

⁴⁴ Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 126.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 134.

⁴⁶ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 223.

timbul akibat kredit macet serta upaya hukum apa saja yang ditempuh pihak bank untuk menyelesaikannya.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

1) Data Primer

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara).⁴⁷ Sumber data primer diperoleh dari hasil observasi dan wawancara secara langsung dengan pihak terkait yakni Bapak Cipto Dwi Aristyo sebagai Kepala Unit BRI Unit Pengkol, Bapak Addy Kurniawan sebagai SPV BRI Unit Pengkol, Ibu Lailin Nikmah sebagai Marketing Analis dan Mikro (MANTRI), Ibu Anik Setiyowati sebagai debitur pinjaman (KUPEDES), Bapak Anis Putra sebagai debitur pinjaman (KUPEDES), dan Ibu Sukartika sebagai debitur pinjaman (KUPEDES).

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain).⁴⁸

⁴⁷ Nur Indrianto dan Bambang Supomo, 2013, *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi Dan Manajemen*, BPF, Yogyakarta, h.142.

⁴⁸ *Ibid.*, h. 143.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang berarti mempunyai otoritas atau dapat diartikan sebagai bahan hukum yang digunakan sebagai sumber utama dalam penelitian.⁴⁹

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- 1) UUD 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- 5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- 6) KUH Perdata.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum,

⁴⁹ Johnny Ibrahim, 2008, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, h. 141.

yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.⁵⁰

Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder sebagai berikut:

- 1) Buku-buku *literature* bacaan yang menjelaskan mengenai penyelesaian kredit umum pedesaan (KUPEDES).
 - 2) Buku-buku *literature* bacaan yang menjelaskan mengenai masalah hak tanggungan.
 - 3) Artikel jurnal ilmiah mengenai penyelesaian kredit macet (KUPEDES).
 - 4) Laporan penelitian.
 - 5) Tesis yang berkaitan dengan materi yang diteliti.
- c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁵¹

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan hukum tersier sebagai berikut:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).
- 2) Ensiklopedia.
- 3) Indeks Kumulatif.

⁵⁰*Ibid.*,h. 295.

⁵¹*Ibid.*

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi dua yakni:

a. Data primer

1) Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan menggunakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap segala yang tampak pada objek penelitian.⁵²

2) Wawancara

Menurut Farida Nugrahani wawancara adalah penggalan data melalui percakapan yang dilakukan dengan maksud tertentu, dari dua pihak atau lebih, yaitu pewawancara adalah orang yang memberikan pertanyaan, sedangkan orang yang diwawancarai berperan sebagai narasumber yang akan memberikan jawaban atas pertanyaan yang disampaikan.⁵³

Selanjutnya menurut Farida Nugrahani terdapat berbagai model wawancara yakni sebagai berikut:

a) Wawancara mendalam

Wawancara mendalam merupakan wawancara yang dilakukan dengan lentur dan terbuka, tidak berstruktur ketat, dan tidak dalam suasana formal.

⁵² Margono S, 2004, *Metode Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 158.

⁵³ Farida Nugrahani, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif, (Dalam Penelitian Pendidikan Bahasa)*, Cakra Books, Solo, h.125.

b) Wawancara dengan petunjuk umum

Wawancara dengan petunjuk umum merupakan jenis wawancara yang mengharuskan pewawancara menyusun kerangka atau garis besar pokok pembicaraan dalam bentuk petunjuk wawancara.

c) Wawancara baku terbuka

Wawancara baku terbuka merupakan wawancara yang dilakukan dengan menggunakan seperangkat pertanyaan baku, yaitu pertanyaan dengan kata-kata, urutan, dan cara penyajian yang sama untuk semua informan yang diwawancarai.

d) Wawancara terstruktur

Wawancara terstruktur merupakan wawancara yang dilakukan dengan menetapkan sendiri masalah dan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan dengan disusun secara ketat.

e) Wawancara tidak terstruktur

Wawancara tidak terstruktur merupakan wawancara yang bertujuan untuk menemukan informasi bukan baku atau bukan informasi tunggal.⁵⁴

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan jenis wawancara terstruktur. Adapun pihak-pihak yang diwawancarai dalam penelitian tesis ini diantaranya:

⁵⁴ *Ibid.*, h. 125-127.

- 1) Bapak Cipto Dwi Aristyo sebagai Kepala Unit BRI Unit Pengkol,
- 2) Bapak Addy Kurniawan sebagai SPV BRI Unit Pengkol,
- 3) Ibu Lailin Nikmah sebagai Marketing Analis dan Mikro (MANTRI),
- 4) Ibu Anik Setiyowati sebagai debitur pinjaman (KUPEDDES),
- 5) Bapak Anis Putra sebagai debitur pinjaman (KUPEDDES),
- 6) Ibu Sukartika sebagai debitur pinjaman (KUPEDDES).

b. Data sekunder

1) Studi dokumen

Menurut Sugiyono studi dokumen merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian.⁵⁵

2) Studi kepustakaan

Menurut M. Nazir studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, *literatur-literatur*, catatan-catatan dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.⁵⁶

5. Metode Analisa Data

Penulisan tesis ini menggunakan metode analisis data kualitatif.

Menurut Lexy J. Moleong penelitian kualitatif adalah penelitian yang

⁵⁵ Sugiyono, 2015, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, Alfabetha, Bandung, h. 329.

⁵⁶ M. Nazir, 2003, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 27.

bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.⁵⁷

Analisis data pada penelitian kualitatif yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Tujuan dari penelitian kualitatif ini adalah untuk memahami kondisi suatu konteks dengan mengarahkan pada pendeskripsian secara rinci dan mendalam mengenai potret kondisi dalam suatu konteks yang alami (natural setting), tentang apa yang sebenarnya terjadi menurut apa adanya di lapangan studi.⁵⁸

H. Sistematika Penulisan Tesis

BAB I PENDAHULUAN

Penulis menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka Teoritis, Metode Penelitian, Sistematika Isi Tesis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit, meliputi Pengertian perjanjian Kredit, Dasar Hukum Perjanjian Kredit, Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit, Jenis-Jenis Kredit,

⁵⁷ Lexy J. Moleong, 2017, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, h.6.

⁵⁸Farida Nugrahani, *Op.Cit.*, h. 4.

Jaminan Kredit dan Berakhirnya Perjanjian Kredit Bank. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan, meliputi Pengertian Hak Tanggungan, Dasar Hukum Hak Tanggungan, Berakhirnya Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan, Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Islam, meliputi Pengertian Perjanjian Dalam Perspektif Islam, Pengertian Jual Beli Kredit Dalam Perspektif Islam, Dasar Hukum Jual beli Kredit, dan Berakhirnya Perjanjian Dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai penyebab terjadinya kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dan penyelesaian kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan simpulan-simpulan yang di dapat dan diambil dari penelitian dan saran-saran sebagai tindak lanjut dari simpulan.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1213 KUH Perdata: “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya teradap orang atau lebih”. Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian tersebut menerbitkan perikatan, oleh karena itu perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan dalam bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁵⁹

Istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere* (lihat pula *credo* dan *creditum*) yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.⁶⁰

Menurut Gatot Supramono perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena

⁵⁹ Komariah, 2013, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, h. 140.

⁶⁰ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, h. 236.

didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUH Perdata dan secara khusus diatur oleh Undang-undang Perbankan).⁶¹

Menurut Ajmad Yani dan Gunawan Wijaya perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Apabila kreditur dan debitur telah membuat perjanjian, maka lahirlah hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Kreditur berkewajiban mengeluarkan atau menyerahkan uang yang diperjanjikan dengan hak untuk menerima kembali uang tersebut dari debitur tepat pada waktunya disertai bunga dan biaya.⁶²

Kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya. Selanjutnya untuk dapat terjadinya suatu perjanjian, maka ada beberapa syarat yang harus dipenuhi salah satunya adalah sepakat, sehingga dengan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut berarti berlakulah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.⁶³

⁶¹Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, h. 106.

⁶² Ahmad Yani dan Gunawan Wijaya, 2000, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 75.

⁶³ Ashadi L. Diab, Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro), *Jurnal Al-Adl*, Volume 10, Nomor 1, 2017, h. 7-8.

2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Salah satu dasar yang cukup kuat atas keharusan adanya suatu perjanjian dalam pemberian kredit terhadap nasabahnya, diperoleh dari pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang rumusannya sebagai berikut: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam- meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”. Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara kreditur dan debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketiga belas (tentang pinjam meminjam) KUH Perdata pada khususnya.
- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan

tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.⁶⁴ .

3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum fasilitas kredit diberikan, maka bank harus yakin bahwa kredit yang diberikan akan kembali, keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan, untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan pinjaman dilakukan dengan analisis 5 C, penilaian dengan analisis 5 C adalah sebagai berikut :

a. *Character*

Character merupakan sifat atau watak seseorang, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Pemberian kredit didasari atas dasar kepercayaan yang berasal dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif.

b. *Capacity*

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit, dari penilaian dapat terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis, kemampuan ini dihubungkan dengan pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

⁶⁴ Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 181.

c. *Capital*

Capital digunakan untuk melihat penggunaan modal, apakah efektif atau dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran dari segi *likuiditas* dan *solvabilitasnya*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya.

d. *Condition*

Menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang, penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah *relatif* kecil.

e. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik, jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Karena dengan hal tersebut, tentu akan mengamankan pemberian kredit jika terjadi kegagalan pembayaran dari nasabah.⁶⁵

4. Jenis-Jenis Kredit

Penjelasan jenis kredit dapat dilihat dari tujuannya, jangka waktunya, dan tujuan penggunaannya.

a. Jenis Kredit Dilihat Dari Tujuan

1) Kredit konsumtif

⁶⁵Andrianto. *Op.Cit.*, h. 25-29.

Kredit konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan lainnya guna memenuhi kepuasan dalam konsumsi. Kredit konsumtif yang diterima oleh umum dapat memberikan fungsi-fungsi yang bermanfaat, terutama dalam mengatasi saat-saat kegiatan produksi atau distribusi mengalami gangguan.

2) Kredit Produktif

Kredit produktif adalah bentuk kredit yang bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, sampai pada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.

b. Jenis Kredit Dilihat Dari Jangka Waktunya

- 1) *Short term Credit* (Kredit Jangka Pendek) adalah kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun. Termasuk dalam kredit jangka pendek adalah tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun. Dilihat dari sisi perusahaan.
- 2) *Intermediate term credit* (kredit jangka menengah) adalah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu dari 1-3 tahun.
- 3) *Long term credit* (kredit jangka panjang) adalah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.

c. Jenis Kredit Dilihat Dari Tujuan Penggunaan

1) Kredit modal kerja (KMK)

Adalah kredit untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan, seperti pembelian bahan

baku atau mentah, bahan penolong atau bahan pembantu, barang dagangan, biaya *eksploitasi* barang modal, piutang dan lain-lain.

2) Kredit Investasi

Adalah kredit (berjangka menengah atau panjang) yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, seperti pembelian mesin, bangunan, tanah untuk pabrik. Kredit investasi ini digunakan untuk pengadaan barang modal, seperti pembelian, bangunan, tanah untuk pabrik, pembelian alat-alat produksi baru, perbaikan alat-alat produksi secara besar-besaran.

3) Kredit Konsumsi

Adalah kredit yang diberikan untuk keperluan konsumsi berupa barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa, atau dengan cara yang lain. Kredit konsumsi ini meliputi kredit kendaraan pribadi, kredit perumahan (untuk diri sendiri), kredit untuk pembayaran sewa atau kontrak rumah, pembelian alat-alat rumah tangga.⁶⁶

5. Jaminan Kredit

Jaminan kredit adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku

⁶⁶ Andrianto, Didin Fatihuddin, dan M. Anang Firmansyah, *Op.Cit.*, h. 92-97.

apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.⁶⁷

Jaminan kredit dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian penanggungan utang di mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank atau *wanprestasi*.
- b. Jaminan perusahaan adalah suatu perjanjian penanggungan utang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank atau *wanprestasi*.
- c. Jaminan kebendaan adalah penyerahan hak oleh debitur atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan agunan atas kredit yang diperoleh debitur. Ditinjau dari jenisnya, jaminan kebendaan terbagi atas dua jenis, yaitu sebagai berikut:
 - 1) Jaminan kebendaan atas barang bergerak
Barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah tangankan, kecuali karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

⁶⁷ Gatot Supramono, *Op.Cit.*, h. 75.

2) Jaminan kebendaan atas barang tidak bergerak

barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak.

Barang yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit harus memenuhi kriteria yaitu:

- a. Harus mempunyai nilai *ekonomis*, artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b. Harus dapat dipindah tangankan kepemilikannya dari pemilik semula ke pihak lain.
- c. Harus mempunyai nilai *yuridis*, dalam arti dapat diikat sehingga kreditur memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil pevelangan barang tersebut.⁶⁸

6. Berakhirnya Perjanjian Kredit Bank

Hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1381 KUH Perdata, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan apabila terjadi:

- a. Pembayaran, merupakan kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan.
- b. Subrogasi, diatur dalam Pasal 1400 KUH perdata dimana disebutkan bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

⁶⁸Sumarti, dan Misti Hariasih, 2018, *Manajemen Perbankan*, UMSIDA Press, Sidoarjo, h. 88-90.

- c. Pembaruan hutang (*novasi*), yaitu dibuatnya perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama. Dalam Pasal 1413 KUH perdata disebutkan ada tiga cara untuk terjadinya *novasi* yaitu:
- 1) Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti kreditur lama dengan kreditur baru.
 - 2) Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru.
 - 3) Membuat perjanjian baru yang bertujuan untuk memperbaharui atau merubah objek atau isi perjanjian. Pembaharuan objek perjanjian ini terjadi jika kewajiban tertentu dari debitur diganti dengan kewajiban lain.
- d. Perjumpaan hutang atau kompensasi, menurut Pasal 1425 KUH Perdata adalah suatu keadaan di mana pihak kreditur dan debitur memperjumpakan atau memperhitungkan hutang piutang sehingga perjanjian kredit tersebut menjadi hapus.⁶⁹

B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud hak

⁶⁹ Salim HS, 2011, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 163.

tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria berikut atau tidak berikut atau benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.⁷⁰

Menurut Budi Harsono, Hak Tanggungan adalah Penguasa hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk dijualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁷¹

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat 1 dinyatakan bahwa: “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

⁷⁰ Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 95-96.

⁷¹ Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 97.

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”. Berdasarkan definisi Hak Tanggungan yang dijabarkan dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut, dapat diketahui bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Yang dimaksud dengan kreditur tertentu adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut.⁷²

3. Berakhirnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang membebani tanah dan atau bangunan dapat hapus sebagaimana diatur dalam pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, Apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Hutang yang dijaminakan sudah lunas.
- b. Hak tanggungan tersebut dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penghapusan penetapan peringkat yang telah ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.⁷³

⁷² Fani Martiawan Kumara Putra, Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Yuridika*, Volume 28, No 2, 2013, h. 4.

⁷³ Irma Devita Purnama Sari, 2014, *Hukum Jaminan Perbankan*, PT Mizan Pustaka, Bandung, h.70-71.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara, yaitu:

- a. Pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
- b. Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2. Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata.
- c. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.⁷⁴

⁷⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Op.Cit.*, h. 190-191.

C. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Perjanjian Dalam Perspektif Islam

Perjanjian dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'*, atau akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.⁷⁵

Menurut para ahli hukum islam (jumhur ulama), kata akad didefinisikan sebagian “pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya”. Ulama mazhab dari kalangan Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah mendefinisikan akad sebagai suatu perikatan atau perjanjian. Menurut Ibnu Taimiyah akad adalah setiap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan aktivitas perdagangan, perwakafan, hibah, perkawinan, dan pembebasan.⁷⁶

Muhamad Asro dan Muhamad Kholid menyimpulkan bahwa akad adalah perikatan atau perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih mengenai transaksi tertentu yang diatur hukum Islam atas dasar saling merelakan untuk terjadinya perpindahan hak milik objek tertentu

⁷⁵ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h. 51.

⁷⁶ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, h. 243.

disebabkan manfaat yang diperoleh kedua belah pihak dan berakibat hukum yang sama.⁷⁷

2. Pengertian Jual Beli Kredit Dalam Perspektif Islam

Jual beli angsur merupakan pengembangan dari jual beli tangguh (*ba'i al'nasi'ah* atau *ba'i mu'ajal*). Dari segi praktik, jual beli ini dalam Lembaga Keuangan Syari'ah dikenal dengan jual beli *murabahah*. terkait dengan jual beli angsur terdapat beberapa syarat, di mana syarat-syarat tersebut dibedakan menjadi tiga, yaitu; Syarat terkait harga (*tsaman*), cara angsuran (*taqsit*), dan karakter akad (*muqtada al-'aqd*).

a. Syarat-syarat terkait harga (*tsaman*) dalam jual beli angsur adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli angsuran harus bukan pertukaran benda ribawi, harus jelas jumlah hutangnya dan harus jelas pula uang yang harus dibayarnya setiap angsuran (setiap bulannya).
- 2) Jumlah angsuran yang dibayar setiap periodik harus merupakan utang dalam bentuk uang (bukan barang).
- 3) *Mutsman* (barang yang diperjualbelikan) harus diserahkan pada saat akad (tidak boleh diserahkan secara tangguh), karena apabila *mutsmam* diserahkan secara tangguh, ada resiko terjadinya jual beli hutang dengan hutang.⁷⁸

⁷⁷ Muhamad Asro, dan Muhamad Kholid, 2011, *Fiqh Perbankan*, Pustaka Setia, Bandung, h. 74.

⁷⁸ Jaih Mubarak, dan Hasanudin, 2017, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Jual-Beli*, Simbiosis Rekatama Media, Bandung, h. 119.

- b. Syarat-syarat mengenai cara mengangsur (*taqsit*) adalah sebagai berikut:
- 1) Jangka waktu pembayaran hutang harus jelas, baik jangka waktu totalitasnya dan waktu pembayarannya.
 - 2) Jual beli angsuran (*taqsit*) harus termasuk akad *munjiz*. Oleh karena itu, jual beli angsur harus terhindar dari hal atau syarat yang sifat *mu'allaq*.⁷⁹
- c. Syarat-syarat mengenai karakter akad (*muqtada al-'aqd*) dalam jual beli angsuran
- 1) Pemindahan kepemilikan *mutsmān* (barang yang diperjualbelikan, yakni berpindah dari milik penjual menjadi milik pembeli) terjadi sejak akad dilakukan.
 - 2) Barang yang diperjualbelikan harus diserahkan dari penjual kepada pembeli pada saat akad dilakukan.
 - 3) Dokumen atau akta perjanjian jual beli angsuran sekurang-kurangnya harus memuat pernyataan (tertulis), bahwa jual beli yang pembayaran *tsamannya* dilakukan secara angsur, adanya jaminan dan agunan, baik jaminan pribadi maupun harta.⁸⁰

3. Dasar Hukum Jual beli Kredit

Dalam Islam penetapan hukum jual beli kredit harus berdasarkan aturan syariat yang sudah ditetapkan Allah SWT. Adapun dasar hukum kebolehan jual beli kredit berdasarkan Surat Al-Baqarah Ayat 275,

⁷⁹*Ibid.*, h. 110.

⁸⁰*Ibid.*

وَاحِلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^ق

Artinya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Berdasarkan ayat diatas menegaskan bahwa Allah SWT menghalalkan keuntungan yang diperoleh dalam perdagangan, baik dalam pembelian maupun dalam penjualan. Ayat ini juga menegaskan tambahan dalam riba dan jual beli tidaklah sama, baik secara praktek, bahaya dan manfaatnya. Allah SWT tidak akan mengharamkan sesuatu kecuali mengandung bahaya, dan tidak menghalalkan sesuatu kecuali yang memberikan manfaat. keuntungan yang diperoleh dalam proses jual beli baik tunai maupun tidak tunai atau kredit asalkan bersumber dari kegiatan jual beli maka hukumnya adalah boleh dan sebaliknya seluruh pendapatan atau keuntungan yang didapatkan dari proses hutang-piutang dengan tambahan riba hukumnya haram.

Kesimpulan diatas diperkuat dengan Surat An-Nisaa Ayat 29 berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Berdasarkan ayat diatas maka semua transaksi jual beli atas dasar suka sama suka dibolehkan oleh Allah SWT termasuk juga jual beli kredit jika berdasarkan prinsip kerelaan kedua pihak atau suka sama suka, terkait prinsip suka sama suka ini menjadi satu syarat penting dalam transaksi jual beli kredit, karena harga yang dibayarkan dengan diangsur atau kredit selalu lebih mahal dari pada jika dibayarkan secara tunai, maka harga dalam jual beli kredit harus disepakati dengan suka sama suka sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.⁸¹

4. Berakhirnya Perjanjian Dalam Perspektif Islam

Menurut hukum Islam, akad berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut:

a. Berakhirnya Akad Karena Terpenuhinya Tujuan Akad (*Tahqiq Gharadh Al-'Aqd*)

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuan. Selain itu, sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir.⁸²

b. Berakhirnya Akad Karena *Terminasi* (Pemutusan Akad)

Terminasi dalam kamus ilmiah kontemporer diartikan dengan pembatasan, pengakhiran. Yang dimaksud dengan pemutusan akad (*terminasi* akad) adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah

⁸¹ Rachmad Risqy Kurniawan, Dan Kharisma Putri, Jual Beli Kredit Dalam Perspektif Ekonomi Islam, file:///C:/users/HP/Downloads/Jualbeli%20kredit_Rachmat_//Kharisma%20(1).pdf, Diakses Tanggal 12 September 2021.

⁸² Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h. 37.

tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Istilah yang digunakan oleh ahli-ahli hukum Islam untuk pemutusan akad ini adalah *fasakh*. Pengertian *fasakh* ialah melepaskan ikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan ikatan kontrak secara menyeluruh seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi. Dengan *fasakh*, para pihak yang berkontrak kembali ke status semula sebelum terjadi kontrak.⁸³

c. Salah Satu Pihak Yang Berakad Meninggal Dunia

Kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad. Hal ini terutama menyangkut hak-hak perseorangan dan bukan hak-hak kebendaan. Jadi, apabila akad yang menyangkut hak-hak perorangan, bukan hak-hak kebendaan, kematian salah satu pihak mengakibatkan berakhirnya akad, seperti perwalian, perwakilan, dan sebagainya.⁸⁴

d. Tidak Ada Izin Dari Yang Berhak

Dalam akad *maukuf* (akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain), seperti akad *bai' fudulli* dan akad anak yang belum dewasa, akad berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak. Sebelum adanya pembenaran oleh pihak yang berhak, hukum akad *maukuf* itu adalah sah, hanya saja akibat hukumnya digantungkan. Artinya akibat hukumnya masih ditangguhkan hingga akad itu

⁸³ Nilam Sari, 2015, *Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, PENA, Banda Aceh, h.42.

⁸⁴ Gemala Dewi, 2006, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, h. 93.

dibenarkan atau sebaliknya dibatalkan (tidak diakui) oleh pihak yang berhak untuk memberikan *ratifikasi* atau pembatalan tersebut. Apabila pihak yang berhak tidak *meratifikasi*, maka akad tersebut batal demi hukum.⁸⁵



⁸⁵ Zumrotul Wahidah, Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata, *Jurnal Peradaban Islam Dan Hukum Islam*, Volume 3, Nomor 2, 2020, h. 32.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Terjadinya Kredit Macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) adalah kredit yang bertujuan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro yang layak, dalam rangka meningkatkan kesejahteraan debitur. Kredit umum pedesaan merupakan jenis pinjaman bersifat umum yang ditujukan untuk individu maupun pelaku usaha dan berlaku untuk segala sektor, seperti pertanian, perdagangan, industri, jasa, dan lainnya. Produk pinjaman kredit umum pedesaan (KUPeDES) bisa diperoleh di seluruh BRI Unit dan Teras BRI.⁸⁶

Keuntungan yang dapat diperoleh nasabah pinjaman kredit umum pedesaan (KUPeDES) antara lain:

1. Dana pinjaman kredit umum pedesaan (KUPeDES) dapat digunakan untuk memenuhi beragam kebutuhan, seperti biaya pendidikan, perbaikan rumah, hingga pembelian kendaraan.
2. Dapat digunakan sebagai modal usaha berbagai sektor, seperti pertanian, perdagangan, perindustrian, hingga jasa lainnya.⁸⁷

⁸⁶ *Kupedes BRI*, Dalam <https://promo.bri.co.id/main/promo/detail/KUPeDESBRI>, Diakses Tanggal 05 Juli 2021.

⁸⁷ Wawancara dengan Ibu Anik Setiyowati Debitur Pinjaman Kupedes BRI Unit Pengkol, Tanggal 21 Juli 2022.

3. Bunga yang dibayarkan terbilang kompetitif/bersaing dengan bunga pinjaman lainnya.
4. Memperoleh asuransi seperti asuransi jiwa kredit, asuransi jiwa, asuransi kesehatan dan meninggal dunia hingga asuransi kecelakaan.
5. Proses pengajuan hingga pencairan pinjaman mudah dan cepat.⁸⁸
6. Pembayaran angsuran mudah dapat dilakukan melalui beberapa metode yakni:
 - a) Penyetoran secara langsung di semua BRI Unit
 - b) Pembayaran angsuran melalui ATM BRI
 - c) Pembayaran angsuran melalui aplikasi BRI *mobile* (BRIMO)
 - d) Bagi nasabah yang bertempat tinggal jauh dari Kantor BRI maupun ATM, solusi pembayaran yang paling mudah adalah melalui agen BRILink.⁸⁹

Plafond pinjaman kupedes mulai dari Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) hingga Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan jangka waktu yakni untuk kredit modal kerja (KMK) hingga 60 bulan, Sedangkan untuk kredit investasi (KI) hingga 120 bulan. Nasabah yang hendak mengajukan permohonan kredit umum pedesaan (KUPEDES) harus memenuhi beberapa syarat diantaranya:

- 1) Sudah berusia 21 tahun atau sudah menikah
- 2) Maksimal usia 75 tahun
- 3) Warga Negara Indonesia

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Anis Putra Debitur Pinjaman Kupedes BRI Unit Pengkol, Tanggal 21 Juli 2022.

⁸⁹ Wawancara dengan Ibu Sukartika Debitur Pinjaman Kupedes BRI Unit Pengkol, Tanggal 21 Juli 2022.

- 4) Tidak cacat hukum
- 5) Beralamat di domisili setempat
- 6) Memiliki usaha minimal satu tahun⁹⁰

Proses pengerjaan usulan kredit nasabah, marketing dan analisis mikro menggunakan aplikasi BRISPOT. Bank BRI melakukan migrasi proses kredit mikro dari proses input manual menjadi *full digital*. Proses migrasi ini dilakukan sejak tahun 2018 dan telah terealisasi 100% pada tahun 2019. BRISPOT merupakan aplikasi khusus para tenaga pemasar mikro BRI untuk memproses pinjaman. Aplikasi ini berguna untuk menyederhanakan, mengotomasi dan mendigitalisasi proses pengajuan hingga pencairan pinjaman di BRI. BRISPOT akan memberikan desain dan interaksi yang unik bagi pengajuan layanan kredit konsumen yang bisa digunakan di mana dan kapan saja dengan mudah, cepat, dan transparan.⁹¹

Prosedur peminjaman adalah tahapan yang harus dilalui sebelum terjadinya putusan penyaluran kredit. Tujuannya adalah untuk memudahkan bank dalam menilai kelayakan suatu pinjaman.⁹² Berikut adalah prosedur pelaksanaan pemberian perjanjian pinjaman kredit umum pedesaan (KUPEDES) di BRI Unit pengkol:

⁹⁰ Wawancara dengan Ibu Lailin Nikmah, Mantri BRI Unit Pengkol, Tanggal 20 Juli 2022.

⁹¹ Kontan.co.id, "*Jurus BRI Mendigitalisasi Penyaluran Kredit Mikro Via BRISPOT*", [https://Keuangan-kontan.co.id/news/jurus-bri-mendigitalisasi-penyaluran-kredit-mikro-via -brispot](https://Keuangan-kontan.co.id/news/jurus-bri-mendigitalisasi-penyaluran-kredit-mikro-via-brispot), Diakses Tanggal 19 Februari 2020.

⁹² Kustriyo, dan Aryani Witasari, Abuse Of Authority In Position And Redemption Of Credit Fictitious Apparatus For Civil State (ASN) PD. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sumber Cirebon District, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2018, h. 753.

1. Persyaratan Dokumen Permohonan Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES)

Calon nasabah peminjam yang ingin mengajukan permohonan pengajuan pinjaman kredit umum pedesaan (KUPeDES) bisa langsung ke bagian *Customer Service* untuk mendaftarkan pengajuan pinjamannya dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan, seperti:

- a. *Fotocopy* kartu tanda penduduk (KTP)
- b. *Fotocopy* kartu keluarga
- c. *Fotocopy* buku nikah (bagi nasabah yang sudah menikah)
- d. Surat keterangan izin usaha dari balai desa setempat
- e. *Fotocopy* NPWP
- f. Pas foto
- g. *Fotocopy* bukti kepemilikan Agunan

2. Identifikasi Data

Setelah berkas yang diajukan oleh calon debitur tersebut masuk, langkah selanjutnya adalah identifikasi data dengan melakukan pengecekan keaslian berkas yakni dengan mengecek asli atau tidaknya KTP dan KK. kemudian input data calon debitur melalui *BI Checking*, guna mengetahui riwayat pinjaman nasabah untuk pinjaman di seluruh lembaga keuangan.

3. Peninjauan Lapangan (*On The Spot*) Dengan Aplikasi BRISPOT

Setelah data calon nasabah lolos, maka pihak BRI Unit pengkol dalam hal ini marketing dan analis mikro (MANTRI) akan melakukan *survey* dan peninjauan langsung ke lapangan untuk mengetahui layak atau tidaknya calon debitur, kegiatan tersebut meliputi:

- a. Memastikan domisili kesesuaian tempat tinggal dengan yang tercantum di KTP.
- b. Memastikan usahanya benar-benar ada sesuai dengan yang dicantumkan oleh calon debitur.
- c. Menanyakan hal-hal yang berhubungan dengan usaha calon debitur yakni mengenai:

- 1) Profil usaha
- 2) Lama usaha
- 3) Modal
- 4) Omset Usaha
- 5) Biaya harga pokok penjualan
- 6) biaya sewa
- 7) biaya lain-lain.

Tujuannya adalah untuk menganalisis apakah usahanya layak atau tidak untuk dibiayai.

- d. Melakukan pemeriksaan dan penilaian agunan yang akan dijadikan jaminan kredit. Kegiatan pemeriksaan dan penilaian terhadap aset yang akan dijadikan jaminan guna menentukan besaran pinjaman maksimal. Hal-hal yang perlu diperhatikan pada saat peninjauan adalah:

- 1) Memastikan status sertifikat tanah
- 2) Memastikan nama yang tercantum dalam sertifikat harus sama dengan nama nasabah (debitur/istri/suami), dikecualikan untuk sertifikat tanah atas nama pihak lain (penjamin) harus mempunyai

hubungan yang dekat dan jelas dengan nasabah seperti keluarga atau saudara dan harus dibuatkan surat kuasa untuk menjaminkan agunan.

- 3) Memastikan kondisi tanah yang akan dijadikan agunan meliputi:
 - a) Kondisi tanah berbentuk tanah kosong atau berupa tanah dan bangunan
 - b) Akses jalan masuk ke lokasi tanah
 - c) Bentuk tanah
 - d) Batas atau patok tanah
 - e) keadaan lingkungan sekitar tanah atau jaminan.

Beberapa metode dalam penilaian jaminan diantaranya adalah

- 1) Metode nilai reproduksi baru (*new reproduction value*)

Biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan benda baru yang sama berdasarkan harga yang berlaku saat ini dengan menggunakan bahan yang sama/sejenis dengan benda yang dinilai.
- 2) Metode nilai sehat (*sound value*)

Nilai benda yang diperoleh berdasarkan nilai reproduksi baru dikurangi dengan nilai penyusutan.
- 3) Metode nilai pasar (*market value*)

Nilai benda tersebut ditentukan atas transaksi yang terjadi dipasaran antara pembeli dengan penjual dengan harga yang wajar.
- 4) Metode nilai likuidasi (*liquidation value*)

Nilai benda tersebut yang ditentukan atas transaksi yang terjadi

dalam kondisi penjualan mendesak, mengingat berbagai keterbatasan.

BRI Unit Pengkol cenderung memakai metode nilai pasar dan metode nilai likuidasi. Besarnya nilai pasar adalah berbeda dengan nilai likuidasi, perbedaan kedua nilai ini ditentukan oleh beberapa faktor, antara lain:

- 1) Untuk benda tidak bergerak seperti tanah, tanah/bangunan, harus diperhatikan jenis sertifikat (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa, hak pakai, tanah girik) dan tingkat *marketability*nya.
- 2) Untuk benda bergerak seperti mobil, sepeda motor, harus diperhatikan fisik barang dan *marketability*nya.

Secara umum, pedoman perhitungan besarnya nilai likuidasi sebagai berikut:

- 1) Untuk jaminan tanah dan tanah/bangunan maksimal 80 % dari nilai pasar.
 - 2) Untuk jaminan mobil dan sepeda motor, maksimal 75 % dari nilai pasarnya.
- e. Pengambilan foto dokumentasi dan titik koordinat lokasi melalui aplikasi BRISPOT meliputi:
- 1) Pengambilan foto dokumentasi asli KTP, KK, NPWP dan sertifikat asli
 - 2) foto *selfie* bersama calon debitur di lokasi tempat tinggal disertai

mengambil titik koordinat lokasi tempat tinggal

- 3) foto *selfie* bersama calon debitur di lokasi usaha disertai mengambil titik koordinat lokasi tempat usaha
- 4) foto *selfie* bersama calon debitur di lokasi jaminan disertai mengambil titik koordinat lokasi jaminan.

4. Analisa Data Keuangan

Setelah menyelesaikan kegiatan *On the Spot* tersebut dan terbukti kebenarannya, maka kemudian marketing dan analis mikro (MANTRI) akan menganalisa data keuangan nasabah pada aplikasi BRISPOT, pengisian data tersebut meliputi:

- a. Omset
- b. Biaya harga pokok penjualan (HPP)
- c. Biaya tenaga kerja
- d. Biaya pajak
- e. Biaya sewa
- f. Biaya listik
- g. Biaya rumah tangga
- h. Total laba dan rugi

Setelah selesai input data keuangan nasabah, kemudian marketing dan analis mikro (MANTRI) melanjutkan input data rekomendasi kredit hal ini mengenai berapa besar nominal pinjaman, jangka waktu kredit dan besarnya angsuran yang kiranya sesuai dengan pendapatan per bulan dan jaminan yang diagunkan oleh nasabah yang bersangkutan. Pengisian data tersebut

dapat dilakukan pada saat kegiatan *On The Spot* berlangsung.

5. Keputusan Kredit

Usulan Kredit yang sudah lolos *Scoring* akan diteruskan ke Kepala Unit. Keputusan apakah permohonan kredit disetujui atau di tolak, dalam hal ini Kepala Unit memberikan keputusan berdasarkan hasil analisis kredit yang dilakukan oleh marketing dan analisis mikro (MANTRI), apabila permohonan kredit disetujui maka pinjaman calon debitur bisa dicairkan, dan apabila permohonan kredit ditolak maka marketing dan analisis mikro (MANTRI) akan segera menghubungi dan memberitahu calon debitur. Kepala Unit memiliki wewenang terbatas untuk melakukan fiat terhadap sejumlah pinjaman yang diajukan. Adapun wewenang fiat putusan pinjaman kredit umum pedesaan (KUPEDES) adalah sebagai berikut:

- a. Pinjaman Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) hingga Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) wewenang putusan pinjaman oleh Kepala Unit
- b. Pinjaman Rp. 76.000.000 (tujuh puluh enam juta rupiah) hingga Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) wewenang putusan pinjaman oleh Asisten Manager Pemasaran (AMP)
- c. Pinjaman Rp. 201.000.000 (dua ratus satu juta rupiah) hingga Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) wewenang putusan pinjaman oleh Manager Pemasaran (MP).

6. Perjanjian Kredit

Setiap kredit yang telah mendapatkan putusan kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit). Pembuatan perjanjian kredit dibuat secara

tertulis lalu dicatat dalam surat pengakuan hutang (SPH). Dalam perjanjian kredit debitur (suami atau istri) ikut menandatangani diatas materai dengan tujuan bahwa suami atau istri mengetahui bahwa telah mengadakan perjanjian kredit dengan BRI Unit Pengkol. Dalam surat pengakuan hutang (SPH) wajib tercantum:

- a. Jangka waktu kredit, merupakan batas waktu bagi bank untuk menagih pengembalian kredit dari nasabah dan batas waktu bagi bank untuk melakukan analisis apakah fasilitas kredit tersebut perlu diperpanjang atau segera dilakukan tagihan.
- b. Bunga pinjaman, untuk memberikan kepastian mengenai hak bank untuk memungut bunga pinjaman dengan jumlah yang telah disepakati para pihak.
- c. Barang agunan kredit, bertujuan agar pihak debitur tidak melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, melainkan ada kesepakatan dengan pihak bank.
- d. Asuransi, dimaksudkan untuk pengalihan resiko yang mungkin terjadi, baik atas barang agunan maupun kreditnya sendiri.
- e. Denda (*Penalty Clause*), dimaksudkan untuk mempertegas hak- hak bank untuk melakukan pungutan baik mengenai besarnya maupun kondisinya.
- f. *Dispute Settlement Clause*, yang berisikan mengenai metode penyelesaian jika terjadi perselisihan antara kreditur dan debitur.
- g. *Klausula Opeisbaarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitur untuk

mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas. Klausula tersebut antara lain:

- 1) Debitur tidak membayar kewajiban secara sebagaimana mestinya atau
- 2) Debitur pemilik jaminan pailit
- 3) Debitur/pemilik jaminan meninggal dunia
- 4) Harta kekayaan debitur/pemilik jaminan dilakukan penyitaan

7. Pembebanan Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu:

- a. Nama dan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan

- c. Nilai tanggungan
- d. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan blangko permohonan pemberian hak tanggungan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui bagian pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib memperhatikan muatan dan masa berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT). Apabila muatan dari SKMHT tidak memenuhi syarat dan/atau jangka waktu berlakunya SKMHT telah lewat, maka PPAT wajib menolak dalam pembuatan APHT yang bersangkutan. Menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah isi dari SKMHT yang wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan harus dibuat dengan akta notaris atau PPAT
- b. Surat kuasa mana tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain selain dari membebaskan hak tanggungan. jadi, hanya khusus tunggal tentang membebaskan hak tanggungan
- c. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan, tidak boleh memuat kuasa

dengan hak substitusi

- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan harus secara jelas menyebutkan obyek hak tanggungan
- e. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan harus jelas dan pasti
- f. Menyebutkan jumlah hutangnya
- g. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib jelas menyebutkan identitas krediturnya berikut namanya
- h. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib pula dengan tegas menyebutkan nama dan identitas debiturnya
- i. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir, selain karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya.

Dengan demikian akta otentik menjadi syarat dalam pemberian hak tanggungan. Disamping itu juga jika tidak memuat apa yang harus secara wajib dicakup dalam APHT, maka hak tanggungan tersebut batal demi hukum.

8. Pencairan atau Penarikan Dana

Pencairan atau penarikan dana merupakan realisasi dari pemberian kredit. Penggunaan kredit harus sesuai dengan tujuan kredit yang tercantum dalam perjanjian kredit, BRI Unit Pengkol bersedia melakukan pencairan kredit kepada debitur apabila syarat-syarat yang ditentukan telah dipenuhi oleh debitur, debitur telah menandatangani perjanjian kredit dan telah dilakukan

pembebanan jaminan hak tanggungan.⁹³

Dalam penyaluran kredit, tidak selamanya kredit yang diberikan bank kepada debitur akan berjalan dengan lancar sesuai dengan yang diharapkan di dalam perjanjian kredit. Terjadinya kredit macet disebabkan oleh yakni sebagai berikut:

1. Dari pihak perbankan (kreditur)

- a. Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Misalnya, kredit diberikan tidak sesuai dengan kebutuhan, sehingga nasabah tidak mampu membayar angsuran yang melebihi kemampuan.
- b. Adanya kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif. Misalnya, pihak analis kredit melakukan *over* taksasi terhadap nilai agunan.
- c. Bank melakukan kebijakan pemberian kredit yang terlalu *ekspensif* dan *agresif* untuk mengejar target pemberian dan pertumbuhan kredit yang tinggi dan *relatif* singkat hingga prosedur pemberian kredit yang sehat terabaikan.
- d. Bank tidak melakukan penyebaran resiko dalam kebijakan pemberian kredit.
- e. Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.
- f. Tindakan *internal* bank yang dengan sengaja tidak menerapkan prinsip kehati-hatian

⁹³ Wawancara dengan Ibu Lailin Nikmah, Mantri BRI Unit Pengkol, Tanggal 20 Juli 2022.

2. Dari pihak Debitur

a. Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh debitur

- 1) Debitur sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.
- 2) Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan usaha debitur dalam memenuhi kebutuhan modal kerja.
- 3) Penyelewengan yang dilakukan debitur dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan. Misalnya, dalam pengajuan kredit, disebutkan kredit untuk investasi, ternyata dalam praktiknya setelah dana kredit dicairkan, digunakan untuk modal kerja.

b. Unsur ketidaksengajaan

- 1) Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian kredit, akan tetapi kemampuan usaha debitur sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
- 2) Usaha debitur tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga hasil penjualan menurun dan rugi.
- 3) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur.
- 4) Bencana alam yang menyebabkan usaha debitur mengalami kerugian.

Faktor-faktor penyebab kredit macet yang berasal dari pihak bank adalah faktor yang dapat ditiadakan atau setidaknya diminimalkan, untuk itu bank wajib menerapkan manajemen kredit yang baik. Siklus manajemen kredit terdiri dari:

1. Permohonan kredit
2. Analisa kredit
3. Keputusan kredit
4. Pencairan kredit
5. Administrasi kredit
6. Pengawasan kredit
7. Penyelesaian kredit bermasalah.

Kredit yang baik dimulai dari seleksi nasabah yang baik, begitu pula bank yang sehat dalam pemberian kredit hanya akan memberikan kredit kepada nasabah yang mempunyai kemauan dan kemampuan. Nasabah yang terseleksi adalah nasabah yang memiliki kemampuan dan kemauan berusaha serta mengembalikan kredit berikut bunganya. Aspek kemampuan dan kemauan dapat diketahui apabila bank melakukan analisa dengan lengkap dan baik. Keputusan yang baik dapat diambil apabila tersaji informasi yang lengkap dari hasil analisa kredit dan mengacu pada kebijakan kredit yang baik. Berikut faktor internal yang perlu selalu diperhatikan:

1. Integritas pegawai maupun pejabat pemutus kredit;
2. Kompetensi pegawai dan pejabat;
3. Kebijakan kredit yang baik.
4. Motivasi yang baik untuk pengelolaan bank yang sehat.

Untuk meminimalkan dan menghindari faktor penyebab kredit macet yang berasal dari pihak debitur dapat dilakukan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian

dan giat melakukan pengawasan dan *edukasi* kepada debitur untuk menghindari risiko yang timbul dikemudian hari.⁹⁴

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis rumusan masalah pertama yakni Mengapa terjadi kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

Berbicara masalah kepastian hukum maka dapat diperhatikan pendapat yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek *yuridis* yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁹⁵

Bentuk perjanjian kredit perbankan dikaitkan dengan teori kepastian hukum, dalam pemberian kredit yang pada dasarnya dibuat dengan akta autentik. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur apabila terjadi sesuatu dikemudian hari. Dengan bentuk perjanjian kredit tertulis para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah diperjanjikan, dan ini merupakan bukti kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu terhadap kredit yang telah disalurkan atau juga dalam hal terjadi ingkar janji oleh para pihak. Perjanjian

⁹⁴ Wawancara dengan Ibu Lailin Nikmah, Mantri BRI Unit Pengkol, Tanggal 20 Juli 2022.

⁹⁵ Zainal Asikin, *Op.Cit.*, h. 67.

kredit termasuk salah satu jenis/ bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti.⁹⁶

Berdasarkan perjanjian kredit, pihak kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi dari debitur, sedangkan bagi debitur berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Walaupun perjanjian dibuat dengan harapan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun dalam prakteknya pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut *wanprestasi*. Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁹⁷

Berdasarkan ketentuan dalam perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut kepastian hukum dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak

⁹⁶ Suharno, 2008, *Analisa Kredit*, Djambatan, Jakarta. h. 15.

⁹⁷ Huala Adolf, 2006, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, h. 15.

lain atau sebaliknya.⁹⁸

B. Penyelesaian Kredit Macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

Hak Tanggungan merupakan pengganti dari hipotek hak atas tanah dan *creditverband* yang diatur di dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak tanggungan dibangun dengan mengacu pada asas-asas dan ketentuan yang berlaku pada hipotek.⁹⁹

Pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur mendapatkan fasilitas kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikud atau tidak berikud benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan secara fisik kepada kreditur (bank), artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan hutang dengan diadakannya perjanjian hak tanggungan sehingga kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatan lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan hak

⁹⁸ Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank Perspektif Hukum dan Ekonomi*, Mandar Maju, Bandung, h. 19.

⁹⁹ Ahmad Fikri Assegaf dan Elijana Tanzah, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Grosse Akte*. National Legal Reform Program, Jakarta, h. 34.

tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan tersebut. Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik tanah atau pemberi hak tanggungan, sehingga bank hanya mempunyai hak tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Pelaksanaan jaminan ini merupakan akibat dari adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.¹⁰⁰

Terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan yang mengacu pada Pasal-Pasal dari Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut:

1. Sifat dari hak tanggungan, yaitu:
 - a. Mempunyai sifat hak didahulukan.

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dan juga dinyatakan didalam penjelasan umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 pada angka 4, yaitu:

“Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada

¹⁰⁰ Andrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, h. 130.

kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

- b. Mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.

Sifat tidak dapat dibagi-bagi dijelaskan di dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

“Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”.

Dan juga ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

- c. Mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Hak tanggungan dapat saja dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.¹⁰¹

d. Mempunyai sifat *accessoir*.

Sifat *accessoir* hak tanggungan dijelaskan di dalam penjelasan umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 angka 8, yaitu:

“Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

Dan di dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yaitu:

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut”.

¹⁰¹Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, h. 26.

Dan juga di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi:

“Hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan”.

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Maka berdasarkan penjelasan tersebut, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

e. Mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang.

Mengenai hak tanggungan sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang tertuang di dalam Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

“Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”.

Dalam Pasal 3 Ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tersebut, memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk:

- 1) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang.
- 2) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang piutang bilateral antara

masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

- f. Mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Sifat hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, dijelaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

“Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihak lain.

- g. Mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi :

“Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.

Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.¹⁰²

- h. Mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah.

Sesuai Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi:

¹⁰² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Op Cit, h. 105.

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Oleh karena itu, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

2. Asas dari hak tanggungan, yaitu:

a. Hak tanggungan menganut asas spesialisitas

Hal ini dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi “di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak

Tanggungjawab dianggap sebagai domisili yang dipilih.

- 3) Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin.
- 4) Nilai hak tanggungan.
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.”

Dan juga terdapat dalam penjelasan Pasal 11 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yaitu:

“Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin”.

Dari rumusan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dapat diketahui bahwa hak tanggungan menganut asas spesialisasi dalam arti mengenai subjek harus diuraikan secara jelas mengenai identitas dan domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, sedangkan mengenai objek hak tanggungan berupa tanah dan nilai hutang yang dijamin harus secara jelas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Sutarno menyatakan bahwa: “Uraian yang jelas dan terperinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah, tanggal penerbitannya, tentang luasnya,

letaknya, batas-batasnya, jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan”.¹⁰³

b. Hak tanggungan menganut asas publisitas

Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi:

“Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”.

Dan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu:

“Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga”.

Mengenai hak tanggungan menganut asas publisitas, Remi Sjahdeini menyatakan bahwa untuk memberikan keadilan bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan, yaitu dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu

¹⁰³Sutarno, Op Cit., h. 161.

hak atas tanah.¹⁰⁴

Kreditur selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam prakteknya, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitur tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit antara pihak debitur dan kreditur.¹⁰⁵

Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *nonperforming loan* adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali pada waktunya. Penggolongan kredit bermasalah dapat dikatakan apabila debitur cidera janji atau tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Penggolongan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dilakukan berdasarkan beberapa kategori yakni sebagai berikut:

1. Lancar (Kolektabilitas 1)

Adalah kredit yang memiliki kriteria:

- a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu.
- b. Memiliki mutasi rekening yang aktif.

¹⁰⁴ Remi Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, h. 44.

¹⁰⁵ Sutarno, Op Cit., h. 265.

c. Bagian kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).

2. Dalam Perhatian Khusus (Kolektabilitas 2)

Adalah kredit yang memiliki kriteria:

- a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
- b. Kadang-kadang terjadi cerukan
- c. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
- d. Mutasi rekening relatif rendah.
- e. Didukung dengan pinjaman baru.

3. Kurang Lancar (Kolektabilitas 3)

Adalah kredit yang memiliki kriteria:

- a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang melampaui 90 hari.
- b. Sering terjadi cerukan.
- c. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
- d. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
- f. Dokumen pinjaman yang lemah.

4. *Non Performing Loan* (Kolektabilitas 4)

NPL adalah Kredit diragukan yang memiliki kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari.
- b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen.

- c. Terjadi *wanprestasi* lebih dari 180 hari.
- d. Terjadi kapitalisasi bunga.
- e. Dokumen hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

5. Daftar Hitam (Kolektabilitas 5)

Adalah kredit yang memiliki kriteria:

- a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
- c. Dari segi hukum dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

Apabila debitur *wanprestasi* dalam pelaksanaan perjanjian kredit pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan *persuasif* terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi. Penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) adalah penjadwalan kembali sebagian

atau seluruh kewajiban debitur. Hal tersebut disesuaikan dengan proyeksi arus kas yang bersumber dari kemampuan usaha debitur yang sedang mengalami kesulitan. Penjadwalan tersebut bisa berbentuk:

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit
- b. Memperpanjang jangka waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan setiap 3 bulan kemudian menjadi 6 bulan
- c. Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka kredit.

2. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Persyaratan kembali (*reconditioning*) merupakan usaha pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya dengan cara mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) yang semula disepakati bersama oleh pihak debitur dan kreditur yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit. Perubahan kondisi kredit dibuat dengan memperhatikan masalah-masalah yang dihadapi oleh debitur dalam pelaksanaan usahanya. Dalam hal ini perubahan tersebut meliputi:

- a. Kapitalisasi bunga yaitu bunga yang dijadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti utang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui. Sehingga perlu peningkatan fasilitas kredit disamping itu bunga tersebut dihitung bunga majemuk yang pada dasarnya akan memberatkan nasabah. Cara ini dapat dilakukan jika prospek usaha nasabah baik.

- b. Penundaan pembayaran bunga yaitu bunga tetap dihitung, tetapi penagihan atau pembebanannya kepada nasabah tidak dilaksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan. Atas bunga yang terutang tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak menambah plafon kredit.
- c. Penurunan suku bunga yaitu dalam hal nasabah dinilai masih mampu membayar bunga pada waktunya, tetapi suku bunga yang dikenakan terlalu tinggi untuk tingkat aktifitas dan hasil usaha pada waktu itu. Cara ini ditempuh jika hasil operasi nasabah memang menunjukkan laba dan *likuiditas* memungkinkan untuk membayar bunga.
- d. Pembebasan bunga yaitu dalam hal nasabah memang dinilai tidak sanggup membayar bunga karena usaha nasabahnya mencapai tingkat kembali pokok. Pembebasan bunga ini dapat dilakukan untuk sementara, selamanya ataupun untuk seluruh hutang bunga.
- e. Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.
- f. Jaminan kredit/agunan, beberapa jaminan yang semula harus diberikan atau diserahkan.

3. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Penataan kembali (*restructuring*) yaitu upaya upaya pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya dengan cara melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling*.

Penyelamatan kredit macet yang dilakukan BRI Unit Pengkol salah satunya adalah melalui penataan kembali (*restructuring*) kredit. Penyelamatan kredit melalui *restructuring* memerlukan itikad baik dari debitur, dan debitur bersedia untuk mengikuti syarat-syarat yang ditentukan bank, karena *restructuring* atau restrukturisasi kredit menggunakan negosiasi dan solusi yang ditawarkan oleh pihak bank. Fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan *restructuring* atau restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh Bank BRI Unit Pengkol terdiri dari:

1. Penurunan Suku Bunga Kredit

Penurunan suku bunga kredit merupakan satu diantara bentuk *restrukturisasi* yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit besarnya bunga yang harus dibayar debitur setiap tanggal pembayaran menjadi lebih kecil dibanding suku bunga yang ditetapkan sebelumnya, misalnya bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian kredit pertahun 20% diturunkan menjadi 15%. Dengan keringanan suku bunga maka pembayaran bunga setiap bulan akan menjadi lebih kecil sehingga pendapatan dan hasil usaha debitur dapat dialokasikan untuk membayar angsuran kredit.

2. Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit

Untuk penyelamatan kredit macet atau kredit bermasalah, *restrukturisasi* kredit dapat dilakukan dengan memperingan beban debitur dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus sebagian atau seluruh tunggakan bunga kredit.

3. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit

Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk *restrukturisasi* kredit yang bertujuan memberikan kemudahan bagi debitur untuk mengembalikan hutang, misalnya hutang debitur harus dikembalikan paling lambat pada bulan Februari 2022 diperpanjang menjadi Februari 2026, dengan perpanjangan jangka waktu kredit memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usaha.

4. Penambahan Fasilitas Kredit

Penambahan fasilitas kredit diharapkan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang yang akan menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan hutang, untuk memberikan tambahan fasilitas kredit harus dilakukan analisis yang cermat, akurat dan dengan perhitungan yang tepat mengenai prospek usaha debitur karena debitur menanggung hutang lama dan hutang baru.

Apabila upaya penyelamatan kredit tidak berhasil, maka BRI Unit Pengkol akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan (lelang hak tanggungan). Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, mengatur tentang:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana di maksud dalam Pasal 6 atau;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Alasan BRI Unit Pengkol memilih melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan (lelang hak tanggungan) yaitu:

1. Melindungi dan memudahkan kreditur dalam upaya mendapatkan pelunasan piutangnya. Kreditur selaku pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur selaku pemberi hak tanggungan dan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.
2. Diharapkan dapat diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar dengan dilakukannya lelang secara terbuka.
3. Adanya penawaran-penawaran pada saat lelang diharapkan akan memancing peserta lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran.

Upaya penyelesaian yang dilakukan BRI Unit Pengkol dalam mengatasi masalah kredit macet yang jaminannya di hak tanggungan sebagai berikut:

1. BRI Unit Pengkol akan mengingatkan debitur baik secara lisan dengan mengunjungi debitur maupun menggunakan alat komunikasi lainnya mengenai keterlambatannya dalam pembayaran pinjaman pokok dan bunga.
2. Penagihan secara rutin ke tempat tinggal debitur dengan mengisi model 152, daftar kunjungan kredit macet nasabah dan mengingatkan tentang kewajiban hutangnya serta meminta janji pembayarannya.
3. Melakukan Pembinaan dan memberikan model 61 sehingga dapat memberikan pengertian kepada debitur untuk segera membayar utang kreditnya.

4. Apabila debitur tidak mampu membayar pokok pinjamannya maka diusahakan dapat membayar bunga pinjamannya agar kolektabilitas pinjamannya tidak berubah.
 5. BRI Unit Pengkol membentuk tim khusus untuk menanggulangi tunggakan maupun kredit macet tersebut dengan mendata ulang debitur bermasalah dan melakukan kunjungan dan penagihan serta memberi penjelasan mengenai akibat hukum dan upaya hukum yang terjadi apabila debitur tidak menyelesaikan kewajibannya tersebut.
 6. Apabila debitur tidak mengindahkan pemberitahuan tersebut, maka pihak bank akan memberikan somasi/teguran terhadap debitur yang menunggak pembayaran kredit yang berisi:
 - a. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit
 - b. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan bank.
 - c. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran
- Peneguran dilakukan dengan pemberian surat peringatan 1 (SP 1) yang dikirim kepada debitur. Jika surat peringatan 1 (SP 1) ini tidak direspon oleh debitur maka 7 hari kemudian pihak bank akan melanjutkan pemberian surat peringatan 2 (SP 2). Jika surat peringatan 2 (SP 2) ini juga tidak direspon, dilanjutkan dengan surat peringatan 3 (SP 3).
7. Apabila sampai surat peringatan 3 (SP 3) debitur tidak melaksanakan kewajibannya kepada Bank maka permasalahan tersebut akan ditempuh

melalui jalur hukum, yaitu dengan menyerahkan berkas kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).¹⁰⁶

Semua pinjaman kredit yang mengalami kemacetan dan tidak ada itikad baik dari debitur untuk menyelesaikannya, agunannya dapat di lelang sesuai dengan usulan Pemimpin Cabang Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jepara kepada KPKNL, tidak ada batasan jumlah tertentu yang dapat di lelang oleh Bank Rakyat Indonesia, hanya prosedur dan mekanisme pelelangannya yang berbeda, Akan tetapi untuk pelelangan jaminan dengan plafond dibawah 50 juta jarang dilakukan dan lebih mengedepankan penyelesaian secara kekeluargaan. Sehubungan dengan pelaksanaan lelang maka Bank BRI Unit Pengkol akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan objek hak tanggungan yang akan dimohonkan lelang kepada KPKNL, kemudian permohonan lelang akan diteliti oleh KPKNL dalam jangka waktu 14 hari sejak diterimanya permohonan lelang kepada KPKNL. Persyaratan yang harus dilengkapi oleh BRI Unit Pengkol dalam rangka pelaksanaan lelang, adalah:

1. Bukti debitur *wanprestasi*, berupa surat peringatan 1 (SP 1) sampai surat peringatan 3 (SP 3) yang dilakukan oleh pihak Bank.
2. Salinan bukti perincian jumlah hutang yang harus dipenuhi debitur
3. Salinan perjanjian kredit
4. Salinan sertifikat hak tanggungan
5. Salinan sertifikat hak milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan hak.

¹⁰⁶ Wawancara dengan Cipto Dwi Aristyo sebagai, Kepala Unit BRI Unit Pengkol, Tanggal 20 Juli 2022

6. Salinan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat 1 hari sebelum lelang dilaksanakan.

Prosedur operasional lelang Hak Tanggungan mengacu pada Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 adalah sebagai berikut:

1. Permohonan penilaian agunan ke Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) guna mengetahui nilai terkini dari asset debitur yang akan dilelang
2. Pengajuan permohonan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terdekat dimana agunan tersebut berada.
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengajukan permohonan pendaftaran kepada BPN sesuai dengan lokasi agunan untuk dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
4. Berkas permohonan lelang dari Bank yang telah lengkap dan telah diverifikasi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selanjutnya diterbitkan tanggal pelaksanaan lelangnya dengan mencantumkan data agunan, limit lelang dan setoran jaminan lelang.
5. Pihak Bank selanjutnya memberi Surat Pemberitahuan Lelang kepada debitur.
6. Calon peminat lelang dapat menyetor setoran jaminan lelang maksimal 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang, hal ini berlaku untuk jumlah setoran jaminan lebih dari Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), untuk setoran jaminan dengan jumlah sampai dengan Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta

rupiah) dapat dilakukan pada hari yang sama atau sebelum lelang dimulai.

7. Pemenang lelang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi dari beberapa calon peminat, jika hanya ada 1 (satu) peminat lelang maka ditetapkan sebagai pemenang lelang selama penawarannya memenuhi syarat yang ditentukan.
8. Pemenang lelang diberi waktu 5 (lima) hari kerja untuk melunasi kekurangan sesuai dengan penawarannya dikurangi dengan setoran jaminan yang telah disetorkan.
9. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selanjutnya menerbitkan Risalah Lelang dan diserahkan kepada pemenang lelang guna proses balik nama sertifikat.

Pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh KPKNL harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus memuat janji yaitu apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama.
3. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
4. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.

5. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang
6. Nilai limit lelang sedapat mungkin ditentukan oleh badan penilai
7. Pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat melibatkan balai lelang pada jasa pra lelang.

Selanjutnya dalam pengumuman lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 paling sedikit memuat :

1. Identitas penjual
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan.
3. Jenis dan jumlah barang
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.
5. Spesifikasi barang (khusus untuk barang bergerak).
6. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*.
7. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran.
8. Nilai limit, kecuali lelang non eksekusi sukarela untuk barang bergerak.
9. Cara penawaran lelang.
10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli
11. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang melalui aplikasi lelang atau alamat surat elektronik (e-mail) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (e-mail).

12. Syarat tambahan, dalam hal penjual mengajukan.¹⁰⁷

Dalam hal akan dilaksanakan lelang oleh KPKNL, berdasarkan ketentuan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual diwajibkan untuk:

1. Penjual menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
2. Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual dapat tidak menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan walaupun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual.
3. Dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai.
4. Dalam hal pada lelang dengan kehadiran peserta dan penjual hanya memperlihatkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1). Penjual memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai dan membuat surat pernyataan bermaterai.
5. Surat pernyataan bermaterai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat surat pernyataan asli dokumen kepemilikan berada dalam penguasaan penjual dan akan diserahkan kepada pembeli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹⁰⁷ Wawancara dengan Bapak Addy Kurniawan, SPV BRI Unit Pengkol, Tanggal 20 Juli 2022

Berikut adalah hak dan kewajiban peserta lelang dan pemohon lelang, yaitu :

1. Hak peserta lelang
 - a. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang
 - b. Melihat barang atau benda yang akan dilelang
 - c. Meminta petikan lelang
 - d. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumen apabila di rujuk sebagai pemenang lelang.
2. Kewajiban peserta lelang
 - a. Menyetor uang jaminan lelang apabila dipersyaratkan untuk itu.
 - b. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
 - c. Mengisi surat penawaran diatas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan.
 - d. Membayar bea lelang dan uang miskin dalam hal menjadi pemenang lelang
 - e. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang
3. Hak pemohon lelang
 - a. Memilih cara penawaran lelang
 - b. Menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu
 - c. Menerima uang hasil lelang
 - d. Meminta salinan risalah lelang

4. Kewajiban pemohon lelang
 - a. Mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
 - b. Mengkaji syarat-syarat yang diperlukan
 - c. Menetapkan nilai limit yang wajar atas harga barang yang akan dilelang
 - d. Membayar biaya lelang penjual
 - e. Menyerahkan barang beserta dokumennya kepada pemenang yang ditunjuk melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
 - f. Mentaati tata tertib lelang.

Sebagaimana tersebut di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kemudian kepada pembeli maka diberikan hak-hak yaitu sebagai berikut :

1. Pembeli obyek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.
2. Pembersihan obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya hak tanggungan yang membebani obyek hak tanggungan yang melebihi

harga pembelian.

3. Apabila obyek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Permohonan pembersihan obyek hak tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Penawaran lelang dalam hal lelang eksekusi harus dilakukan secara langsung pada saat lelang dilaksanakan, semua peserta lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Apabila telah disepakati harga lelang terhadap objek barang yang di lelang tersebut, maka akan ditetapkan pemenang lelang, dimana pembayaran harga

lelang dilakukan secara tunai atau cash atau cek/ giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (5) PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Setelah diterimanya pembayaran oleh bendahara penerima Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka hasil bersih penjualan lelang diserahkan kepada penjual dalam hal ini BRI Unit Pengkol sebagai pengganti pelunasan piutangnya.¹⁰⁸

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Hak tanggungan secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak tanggungan. Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi hak tanggungan, yaitu:

1. *Parate* Eksekusi (Eksekusi Langsung) Objek Hak Tanggungan

Parate eksekusi hak tanggungan diatur Pasal 20 ayat (1) a Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) e Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 20 ayat (1) a jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur *wanprestasi* maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Prosedur *parate* eksekusi yang dimaksud oleh Pasal 20 ayat (1) a Undang-Undang Hak tanggungan jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas

¹⁰⁸ Wawancara dengan Cipto Dwi Aristyo sebagai, Kepala Unit BRI Unit Pengkol, Tanggal 20 Juli 2022

kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) e Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Eksekusi Dengan Pertolongan Hakim Objek Hak Tanggungan

Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 ayat (1) b jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) b Undang-Undang Hak Tanggungan berupa permohonan eksekusi oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti. Eksekusi dilakukan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertifikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjelasannya.

3. Eksekusi Penjualan Di Bawah Tangan Objek Hak Tanggungan

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan diatur Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi

yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui *parate* eksekusi atau eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.¹⁰⁹

BRI unit pengkol sebagai pemohon eksekusi dapat melakukan eksekusi objek hak tanggungan melalui *parate* eksekusi, dengan syarat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terdapat janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan. Dengan adanya janji menjual atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), maka jika debitur cidera janji, kreditur dapat melakukan eksekusi objek hak tanggungan secara langsung melalui Kantor Lelang Negara (dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL) tanpa perlu fiat Pengadilan Negeri.¹¹⁰ Prinsip yang mendasari *parate* eksekusi sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur, adalah prinsip

¹⁰⁹Yulia Risa, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Normative*, Volume 5, Nomor 2, 2017, h. 88-89.

¹¹⁰ Wawancara dengan Ibu Lailin Nikmah, Mantri BRI Unit Pengkol, Tanggal 20 Juli 2022

perlindungan hukum bagi pemegang hak jaminan pertama. Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut, tercermin dalam pelaksanaan *parate* eksekusi, yaitu adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan piutang kreditur.¹¹¹

Teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis rumusan masalah kedua yakni mengenai pelaksanaan penyelesaian kredit macet (KUPEDES) dengan jaminan hak tanggungan di BRI Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara.

Berbicara masalah perlindungan hukum maka dapat diperhatikan pendapat yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹¹²

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur *wanprestasi* dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah diawali dengan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu dengan membuat perjanjian kredit dengan klausul

¹¹¹ Deasy Soekromo, Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2016, h. 52.

¹¹² Satjipto Raharjo, *loc. Cit.*

pemberian hak tanggungan dimana perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok. Pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: “pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”. Proses selanjutnya pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana hal ini tercantum di dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan janji-janji melindungi kreditur yang terdapat pada Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai sifat wajib sahnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) untuk memenuhi asas spesialisitas hak tanggungan namun apabila tidak dicantumkan secara lengkap maka dapat batal demi hukum. Setelah proses pengikatan jaminan maka dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui dua tahap yaitu tahap pertama dengan pendaftaran hak tanggungan. Kemudian tahap kedua dengan penerbitan hak tanggungan.¹¹³

Selanjutnya perlindungan hukum yang diberikan Undang-Undang Hak

¹¹³Putu Ikaputri Ayu Paramitha, Marwanto, I Nyoman Darmadha, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Bni Cabang Gatsu Barat), Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Dalam File:///C:/Users/Hp//Downloads/35012-1033-68791-1-10-20171023%20(1).Pdf, h. 6.

Tanggungjawab kepada kreditur tercantum dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan Kantor Pertanahan wajib menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketentuan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate* eksekusi sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.¹¹⁴

¹¹⁴Helmi Akbar Jungjunan, dan Fauzie Yusuf Hasibuan, Penerapan Parate Eksekusi Atas Hak Tanggungan Oleh Perusahaan Modal Ventura, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 1, Nomor 2, 2016, h. 56.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya kredit macet KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara antara lain:

Terjadinya kredit macet disebabkan oleh yakni sebagai berikut:

- a. Dari pihak perbankan (kreditur)
 - 1) Dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit.
 - 2) Adanya kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.
 - 3) Bank melakukan kebijakan pemberian kredit yang teralu *ekspensif* dan *agresif* untuk mengejar target pemberian dan pertumbuhan kredit yang tinggi dan *relatif* singkat hingga prosedur pemberian kredit yang sehat terabaikan.
 - 4) Bank tidak melakukan penyebaran resiko dalam kebijakan pemberian kredit.
 - 5) Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.
 - 6) Tindakan *internal* bank yang dengan sengaja tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

b. Dari pihak Debitur

Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh debitur yakni:

- 1) Debitur sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.
- 2) Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan usaha debitur dalam memenuhi kebutuhan modal kerja.
- 3) Penyelewengan yang dilakukan debitur dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan.

Unsur ketidaksengajaan yakni:

- 1) Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian kredit, akan tetapi kemampuan usaha debitur sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
- 2) Usaha debitur tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga hasil penjualan menurun dan rugi.
- 3) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur.
- 4) Bencana alam yang menyebabkan usaha debitur mengalami kerugian.

2. Penyelesaian kredit macet KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Unit Pengkol Kantor Cabang Jepara antara lain:

- a. Upaya penyelamatan kredit bermasalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali

(*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*), penyelamatan kredit tentunya memerlukan itikad baik dari debitur, dan debitur bersedia untuk mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak bank.

- b. Apabila upaya penyelamatan kredit tidak berhasil, maka akan dilakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan. Kreditur dapat melakukan eksekusi objek hak tanggungan dengan syarat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terdapat janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan. Dengan adanya janji menjual atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), maka jika debitur cidera janji, kreditur dapat melakukan eksekusi objek hak tanggungan secara langsung melalui Kantor Lelang Negara (dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL).

B. Saran

1. Ditujukan bagi pihak kreditur

Sebaiknya dalam penyaluran kredit kepada calon debitur, diharapkan marketing dan analisis mikro (MANTRI) tidak melakukan analisa kredit secara subyektif, hendaknya melakukan penilaian kredit berdasarkan analisis 5 C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) diharapkan penerapan analisis 5 C tersebut dengan lebih cermat dan cerdas. Hal tersebut

untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah/macet pada masa yang akan datang.

2. Ditujukan bagi pihak debitur

Sebaiknya setelah menerima dana kredit diharapkan debitur dapat mengatur penggunaan kredit yang telah diterima, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan dana. Karena hal tersebut akan menyebabkan terjadinya penyimpangan dari tujuan pemberian kredit yang sebenarnya yakni untuk pengembangan usaha. Untuk itu debitur agar mampu mengatur penggunaan kredit tersebut sesuai dengan kebutuhan seharusnya untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah atau *wanprestasi* di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdullah, Thamrin dan Sintha Wahjusaputri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.
- Abubakar, Rifai, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: SukaPress UIN Sunan Kalijaga, 2021.
- Adolf, Huala, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Refika Aditama, 2006.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Andrianto, Didin Fatihuddin, dan Anang Fitmansyah, *Manajemen Bank*, Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media, 2019.
- Andrianto, *Menejemen Kredit (Teori Dan Konsep Bagi Bank Umum)*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2020.
- Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2012.
- Asikin, Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.
- Asro, Muhamad dan Muhamad Kholid, *Fiqh Perbankan*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- C.S.T. Kansil, Christine S.T. Kansil, Engeliem R Palandeng, dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala permata, 2009.
- Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- Hadjon, Philipus M., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.
- Handoko, Priyo, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, Jember: Centre for Society Studies, 2006.
- Hariri, Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.

- Hariyani, Iswi, *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta: PT. Gramedia, 2010.
- Ibrahim, Johannes, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank Perspektif Hukum dan Ekonomi*, Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Ibrahim, Johnny, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008.
- Indrianto, Nur dan Bambang Supomo, *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi Dan Manajemen*, Yogyakarta: BPFE, 2013.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: UMM Press, 2013.
- Margono S, *Metode Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum*, Surabaya: Reality Publisher, 2009.
- M. Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- Moleong, Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017.
- Mubarok, Jaih dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Jual-Beli*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Nugrahani, Farida, *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*, Solo: Cakra Books, 2014.
- Oesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executive Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.

- Purnomolastu dan Ratna Widyanti, *Manajemen Perkreditan (Bagi Bank Perkreditan Rakyat)*, Surabaya: Brilian Internasional, 2018.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- _____, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2003.
- _____, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Salim HS, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- _____, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Sari, Irma Devita Purnama, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2014.
- Sari, Nilam, *Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, Banda Aceh: PENA, 2015.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, 2006.
- Setiono, *Supremasi Hukum*, Surakarta: UNS, 2004.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2013.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, Bandung: Alfabeta, 2015.
- Suhardjono dan kuncoro, *Manajemen Perbankan*, Yogyakarta: BPFE, 2012.
- Suharno, *Analisa Kredit*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Sumarti, dan Misti Hariasih, *Manajemen Perbankan*, Sidoarjo: UMSIDA Press, 2018.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, 2003.
- Sutedi, Andrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Suyanto, Anton, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Kencana, 2016.

Suyatno, Thomas dkk., *Dasar-dasar Perkreditan, Edisi Kesepuluh*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2001.

Yani, Ahmad dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Jakarta: Raja Grafindo, 2000.

B. Peraturan Perundang-undangan

UUD 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

C. Karya Ilmiah (Makalah, Laporan Hasil Penelitian, Artikel Jurnal, Tesis, dll)

Arika, Titania Della dan Lathifah Hanim, Kajian Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2021.

Diab, Ashadi L., Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro), *Jurnal Al-Adl*, Volume 10, Nomor 1, 2017.

Hanim, Lathifah dan MS. Noorman, Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai akibat Force Majeure Karena Gempa Di Yogyakarta, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, Nomor 2, 2016.

Jungjunan, Helmi Akbar dan Fauzie Yusuf Hasibuan, Penerapan Parate Eksekusi Atas Hak Tanggungan Oleh Perusahaan Modal Ventura, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 1, Nomor 2, 2016.

Kurniawan, Rachmad Risqy Dan Kharisma Putri, Jual Beli Kredit Dalam Perspektif Ekonomi Islam, file://C:/users/HP/Downloads/Jualbeli%20-kreditRachmat_//Kharisma%20(1).pdf, Diakses Tanggal 12 September 2021.

Kustriyo, dan Aryani Witasari, Abuse Of Authority In Position And Redemption Of Credit Fictitious Apparatus For Civil State (ASN) PD. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sumber Cirebon District, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2018.

Listianti, Euis dan Umar Ma'ruf, Criminal Law Protection Of Giving Rights Of Liability Is Not The Debtor, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 3, 2018.

Lubis, Riskha Amaliya dan Maryanto, Outcome Measures Non Performing Loans On BPR Sejahtera Klaten Of Central Java, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 3, 2018.

Manurung, Martin Anggiat Maranata dan Jawade Hafidz, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Apabila Objek Jaminan Fidusia Ternyata Hilang Dan Debitor Wanprestasi (Studi Kasus Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Dinamika Bangun Arta Salatiga), *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 1, 2017.

Maulana, Zakky Septian Irhami dan Lathifah Hanim, Eksekusi Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Fidusia No. 42 Tahun 1999 (Studi di Kantor PT. Pegadaian Persero Cabang Pedurungan Kota Semarang), *Jurnal Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2021.

Paramitha, Putu Ikaputri Ayu, Marwanto, I Nyoman Darmadha, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak

Tanggungjan (Studi Di Bank Bni Cabang Gatsu Barat), Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Dalam File:///C:/Users/Hp//Downloads/35012-1033-68791-1-10-20171023%20(1).Pdf.

Pratama, Dhika Rachmat dan Amin Purnawan, Default In And Credit Agreement And Implementation Of Solution Efforts (A Case Study Of Decision 336 / Pdt / G / 2016 / Pn.Smg), *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1, Nomor 2, 2018.

Priyanto, Ari, Rini Heryanti, dan Mukhatom, Analisis Proses Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Jaminan Kebendaan Tidak Bergerak Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Humani*, Volume 6, Nomor 2, 2016.

Putra, Fani Martiawan Kumara, Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Yuridika*, Volume 28, No 2, 2013.

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

Saretta, Irene Radius, "Pernah Dengar Istilah Persero? Ternyata Ini Pengertian, Karakteristik, dan Contohnya", Cermati.Com, <https://www.cermati.com/artikel/amp/perusahaan-persero>, Diakses 1 Maret 2022.

Silviana, Ana, Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan, *Diponegoro Private Law Review*, Volume 7, Nomor 1, 2020.

Soeikromo, Deasy, Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2016.

Supartini, Oting dan Anis Mashdurohatun, Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, Nomor 2, 2016.

Sutomo, Sriwati, The Foreclosed Collaterals As A Resolution For Bad Credit In Indonesia Banking System, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 4, Nomor 4, 2018.

Syahril Amaliah S., “Prosedur Pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) Untuk Golongan Pengusaha Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pangkep Unit Timporongan Segeri”, Tugas Akhir, Program Studi Agribisnis Perikanan Jurusan Agribisnis Politeknik Pertanian Negeri Pangkep. 2017.

Wahidah, Zumrotul, Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata, *Jurnal Peradaban Islam Dan Hukum Islam*, Volume 3, Nomor 2, 2020.

Zaenuri, Mochamad Nordin, “Penyelesaian Kredit Macet Di Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang”, Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. 2011.

