

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS BANGUN DRAJAT
WARGA GEDONGKUNING**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT – SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM**

OLEH :

**ABDUL MUIZ
10340093**

PEMBIMBING :

- 1. Dr. H. RIYANTA, M.Hum.**
- 2. ISWANTORO, S.H., MH.**

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2017**

ABSTRAK

Pemberian kredit perbankan merupakan proses yang didalamnya diatur oleh peraturan perundang-undangan mengenai perbankan maupun Aturan internal perbankan itu sendiri yang berupa Standar Operasional Prosedur (SOP). sebelum dilaksanakan pencairan kredit kepada nasabah, bank melakukan beberapa tahapan proses, mulai dari Analisa kelayakan nasabah, usaha, dan jaminan, setelah proses tersebut dilalui tahap terpenting adalah penandatanganan perjanjian kredit kedua belah pihak, sebagai dasar pijakan perbuatan hukum antara kedua belah pihak. Aspek legalitas dalam perjanjian kredit sangatlah penting ketika terjadi permasalahan kredit macet, Salah satu indikator kesehatan suatu bank adalah tingkat kredit macet atau biasa disebut NPL (*Non Performing Loan*).di BPRS BDW tingkat NPL mengalami kenaikan sejak tahun 2012-2016. Hal tersebut yang membuat BPRS BDW Gedongkuning yang harus segera dilakukan penyelamatan oleh pihak bank. Langkah penyelamatan tersebut berupa musyawarah seperti yang diamanatkan dalam peraturan BI maupun berupa pelelangan jaminan sebagaimana diatur dalam Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak tanggungan hendaknya dilaksanakan sesuai aturan, Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai aspek legalitas perjanjian kredit kedua belah pihak serta mekanisme penyelesaian kredit macet di BPRS BDW Gedongkuning.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). pendekatan yang digunakan adalah *juridis-empiris* yang didasarkan pada kenyataan yang ada di lapangan. Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara langsung dengan pihak BPRS BDW Gedongkuning. dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPRS BDW Gedongkuning telah sesuai dengan kontrak antara nasabah dengan bank Berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPRS BDW Gedongkuning. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum pada Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dalam hal penyelesaian kredit macet, BPRS BDW Gedongkuning menempuh langkah musyawarah yang dilanjutkan dengan pelelangan eksekusi jaminan hak tanggungan apabila terjadi kegagalan dalam hal musyawarah dengan nasabah. PT BPRS BDW menggunakan penyelesaian dengan cara di luar pengadilan (non litigasi) dengan tahap *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*. Hal ini sudah sesuai berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/12/BPP tanggal 28 Februari 1991.

Kata kunci: Perjanjian, Jaminan, dan Kredit Macet.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdul Muiz
NIM : 10340093
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini yang berjudul "Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di BPR Bangun Drajat Warga Gedongkuning" adalah asli hasil karya atau penelitian saya sendiri dan bukan hasil karya atau penelitian orang lain kecuali pada bagian-bagian tertentu yang saya lakukan dengan tindakan berdasarkan etika keilmuan. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 10 agustus 2017

Yang menyatakan,



Abdul Muiz
NIM.10340093



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Abdul Muiz

NIM : 10340093

Judul : Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bpr Bangun
Drajat Warga Gedongkuning

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UTN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 10 agustus 2017

Pembimbing I

Dr.H. Riyanta, M.Hum.

NIP. 19660415 199303 1 1002



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Abdul Muiz

NIM : 10340093

Judul : Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di BPR Bangun
Drajat Warga Gedongkuning

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 10 agustus 2017

Pembimbing II

Iswantoro, S.H., M.H.

NIP.19661010 199202 1 001



PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-421/Un.02/DS/PP.00.9/08/2017

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS BANGUN DRAJAT WARGA GEDONGKUNING

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ABDUL MUIZ
Nomor Induk Mahasiswa : 10340093
Telah diujikan pada : Senin, 14 Agustus 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A/B

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Dr. H. Riyanta, M.Hum.
NIP. 19660415 199303 1 002

Penguji I

Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
NIP. 19751010 200501 2 005

Penguji II

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004

Yogyakarta, 14 Agustus 2017

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

MOTTO

*“Kalau Hidup Hanya Sekedar Hidup, Hewan Di
Hutan Pun juga Hidup, Kalau Bekerja Hanya
Sekedar Bekerja, Hewan Pun Juga Bekerja”*

~Buya Hamka~



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi Ini Saya Persembahkan Kepada Keluarga Besarku,

Untuk Lingkungan Sosial Dan Lebih Khususnya Untuk Masa Depan & Insyaallah

Keluarga Masa Depan.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين، أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا عبده ورسوله، الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وأصحابه أجمعين.

Tiada kata yang paling indah yang dapat penulis ucapkan melainkan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan segala kenikmatan dan anugerahNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik sebagai bukti tanggung jawab akademik untuk memenuhi tugas akhir yang diberikan oleh Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi guna memperoleh gelar sarjana Strata Satu di bidang Hukum.

Selanjutnya ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penyusunan skripsi ini. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, MA., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, beserta para Wakil Dekan I, II, dan III beserta staf-stafnya.
3. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum sekaligus pembimbing akademik, terimakasih atas bimbingannya selama berproses studi.

4. Bapak Dr. H. Riyanta, M.Hum., dan bapak Iswantoro, S.H., M.H selaku dosen Pembimbing yang dengan kesabaran dan kebesaran hati telah rela meluangkan waktu, memberikan arahan serta bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu starf pengajar / Dosen yang telah tulus ikhlas membekali dan membimbing penulis untuk memperoleh ilmu yang bermanfaat hingga terselesaikan serangkaian studi ini.
6. Kedua Orangtua tercinta, yang tiada henti memberikan doa memberikan kasih sayang, serta dukungan “moril dan materiil”, pelajaran hidup, serta dorongan terhadap pendidikan penulis, terutama dalam menyelesaikan studi ini.
7. Seluruh Keluarga Bani Irfan dan Bani Mukhlis, yang selalu memberikan doa dan motivasi hidup.
8. Seluruh mahasiswa Prodi Ilmu Hukum khususnya angkatan 2010 atas segala motivasi, suka-duka yang terbagi dan semangat yang saling menulari dalam menyelesaikan serangkaian studi.
9. Seluruh rekan-rekan kerja dan rekan bisnis dari tahun 2010 yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih sudah mengajarkan hidup realistik.
10. Seluruh Crew Radio SAKA FM Masjid Gedhe Kauman Yogyakarta yang sudah menyediakan tempat serta semangatnya untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Seluruh genk musik step+, akamsi ISI, genk foto, genk piknik, mbaTi lovers, kontrakan uii, kosan Marisol, dan markas planet bekasi, Dll. Tanpa

mengenal kalian-kalian hidupku tidak ada dinamikanya, alias monoton mblo.. hehe

12. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas pelajaran kehidupannya, tidak ada yang instan, Yang instan pun ada prosesnya.

Semoga apa yang telah diberikan oleh semua pihak menjadi amal kebaikan dan mendapat balasan terbaik dari Sang Maha Rahim, Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih sederhana dan masih banyak kekurangan. Namun tiada suatu hal apapun yang sempurna yang diciptakan seorang hamba karena kesempurnaan itu hanyalah milik-Nya. Akhir kata, harapan penulis semoga apa yang ditorehkan ini membawa manfaat baik bagi penulis sendiri maupun pembaca lainnya. Amin.

Yogyakarta, 7 Agustus 2017
Penulis

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Abdul Muiz
NIM: 10340093

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN SKRIPSI	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Telaah Pustaka	10
E. Kerangka Teoritik	12
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, KREDIT, DAN JAMINAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	23
1. Pengertian.....	23
2. Azas Perjanjian	24
3. Subjek dan Objek Perjanjian	26
4. Wanprestasi	30
B. Kredit Perbankan Syariah.....	33
1. Pengertian	33
2. Manfaat.....	34
3. Unsur-unsur	36

4. Kelayakan Penyaluran.....	37
5. Jenis-jenis Kredit	40
C. Kredit di Perbankan Konvensional	42
D. Produk Perbankan Syariah.....	46
E. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	58
F. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	60
1. Definisi Hak Tanggungan	60
2. Unsur-unsur Hak Tanggungan.....	61
3. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan	62
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	69
5. Tahap-tahap Pembebanan Hak Tanggungan	76
6. Dasar Hukum Hak Tanggungan	77

BAB III GAMBARAN UMUM BPRS (BANGUN DRAJAT WARGA)

GEDONGKUNING

A. Profil BPRS BDW Gedongkuning	79
1. Sejarah.....	79
2. Visi dan Misi	80
3. Budaya Kerja	81
4. Pendiri	81
5. Pengurus	83
6. Struktur Organisasi PT BPRS BDW.....	84
B. Produk dan Jasa BPRS BDW	85
1. Kredit iB Jual Beli	85
2. Kredit iB BDW Sewa.....	86
3. Kredit iB BDW Multi Jasa	87
4. Kredit iB BDW Modal Kerja.....	88
5. Kredit iB BDW Modal Kerja Bersama	89
C. Standar Operasional Proses Pemberian Kredit di BPRS BDW	90
1. Kebijakan Proses Pembiayaan.....	90
D. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit.....	98

E. Bentuk Jaminan yang Diterima BPRS BDW	99
F. Hal-hal yang Menyebabkan Cedera Janji dalam Perjanjian Kredit Di BPRS BDW.....	102
G. Akibat Hukum atas Wanprestasi Nasabah kepada Bank	103
BAB IV ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN KREDIT MACET DI BPRS BANGUN DRAJAT WARGA GEDONGKUNING	
A. Aspek Legalitas Perjanjian Kredit antara Bank dengan Nasabah	104
B. Penyelesaian Kredit Macet di BPRS BDW Gedongkuning	119
1. Musyawarah	119
2. Lelang Agunan	120
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	123
B. Saran	124
DAFTAR PUSTAKA	126
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lalu lintas kredit sudah menjadi hal yang tak asing lagi di dalam masyarakat, banyak orang yang menggunakan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh sistem perbankan sebagai solusi pengembangan usaha maupun cara penyelesaian masalah keuangan, baik mikro maupun makro, umumnya pemberian pinjaman yang bersumber dari bank yang mengalir kepada masyarakat disebut dengan kredit. Kehadiran fasilitas perbankan yang membiayai kebutuhan masyarakat dapat dilihat sebagai tanda meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik pada bidang ekonomi.

Sebagai langkah pengembangan ekonomi dan pengembangan usaha tersebut diperlukan biaya yang cukup. Untuk menjalankan usaha diperlukan biaya yang cukup besar. Untuk itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar kegiatan produksi yang diantaranya melalui pemberian kredit bank. Bank adalah lembaga keuangan yang diperlukan yang dapat memberikan dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang untuk sementara pula kekurangan dana (*defisit spending group*). Arti dari perantara tersebut adalah bank menghimpun dana masyarakat dari masyarakat yang untuk sementara kelebihan dana, melalui piranti-pirantinya yaitu giro, tabungan dan deposito. Selanjutnya Bank menyalurkan dana masyarakat yang telah terhimpun itu, dalam

bentuk kredit kepada masyarakat yang untuk sementara memerlukan dana.¹

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menyatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau Kredit.

Pengertian mengenai kredit tercantum dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Dilihat dari arti kata kredit yakni kepercayaan, untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit

¹Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: B. Cipta Jaya, 2006), hlm. 11.

²Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perbankan.

sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat ada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.³

Menurut Mariam Darus Badruzaman bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil dari pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Dengan demikian perjanjian ini bersifat konsesui (*pacta de contrahendo*) obligatoir, yang dikuasai oleh Undang-Undang Tahun 1992 dan bagian umum KUHPerduta.⁴

Di dalam prosedur pemberian kredit, bank memerlukan pengetahuan mengenai kemampuan dan kemauan nasabah untuk mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu. Hal ini sesuai dengan amanat Undang – Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 23:

(1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk

³Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: B. Cipta Jaya, 2006), hlm. 12.

⁴Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1985), hlm. 28.

melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.

(2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Pengetahuan mengenai kemampuan kredit merupakan salah satu syarat mutlak pemberian kredit. Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Pemberian jaminan dalam perjanjian kredit diharuskan dalam dunia perbankan, karena pada dasarnya, sumber dana yang disalurkan berasal dari masyarakat atau tabungan masyarakat. Dengan demikian, dana kredit yang disalurkan secara hari-hati (*prudent*). Sebelum memperoleh fasilitas kredit calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya dengan adanya jaminan kredit. Karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang barang jaminan tersebut, bila

debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁵

Namun demikian untuk mengamankan kepentingan bank, jaminan harus tetap ideal, karena sesuai dengan fungsinya jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut apabila debitur wanperstasi.⁶ Adapun jaminan yang ideal tersebut menurut Soebekti terlihat dari:⁷

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) Si penerima kredit untuk meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada Kreditur, dalam arti bahwa bila perlu mudah diluangkan untuk melunasi hutangnya Si Debitur.

Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan, dengan berlakunya undang-undang hak tanggungan tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUHperdata dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai

⁵Thomas Suyanto, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung: PT.Alumni, 2004), hlm. 184.

⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya bakti, Cetakan Kedua 1996), hlm. 247.

⁷ Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia*, (Bandung: Alumni Cetakan Ketiga 1989), hlm. 29.

jaminan hutang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah. Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.⁸

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan”, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 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 lain”.

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Salah satu indikator kesehatan suatu bank adalah tingkat kredit macet atau biasa disebut NPL (*Non Performing Loan*). NPL maksimal yang

⁸ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 22.

diperbolehkan oleh Bank Indonesia Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/10/PBI/2004 tanggal 12 April 2004 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum, menetapkan bahwa rasio kredit bermasalah (NPL) adalah sebesar 5%.

Tabel 1.1 dibawah ini menjelaskan mengenai jumlah kredit pada PT BPRS BDW Gedongkuning Yogyakarta pada tahun 2012-2016:

Tabel 1.1
Jumlah Kredit BPRS BDW Tahun 2012 – 2016
(dalam milyar rupiah)

No	Perkiraan	2012	2013	2014	2015	2016
1	Lancar	93,78	95,731	94,035	92,021	91,052
2	Kurang Lancar	0,394	0,416	0,634	1,221	1,342
3	Diragukan	0,718	0,351	0,453	1,072	1,127
4	Macet	3,501	2,954	3,503	4,170	5,180

Pada tabel 1.1 terlihat bahwa di BPRS BDW tingkat NPL mengalami kenaikan sejak tahun 2012-2015. Di tahun 2012 sebesar Rp 3,501 Milyar atau 0,0353% dari total *outstanding* sebesar Rp 98,39 Milyar, tahun 2013 sebesar Rp 2,954 Milyar atau 0,029% dari total *oustanding* sebesar Rp 99,452 Milyar, tahun 2014 sebesar Rp 3,503 Milyar atau 0,0355% dari total *outstanding* sebesar Rp 98,662 Milyar, tahun 2015 sebesar Rp 98,489 Milyar atau 0,042% dari total *outstanding* sebesar Rp 98,489 Milyar, tahun 2016 sebesar Rp 5,18 Milyar atau 0,052% dari total *outstanding* sebesar Rp 98,701 Milyar. Kredit macet berarti terjadi wanprestasi dari nasabah yaitu dalam pemenuhan isi perjanjian kredit. Aspek legalitas dalam

perjanjian kredit sangatlah penting ketika terjadi permasalahan kredit macet, karena akan menentukan langkah selanjutnya yang bisa ditempuh pihak bank dalam penyelamatan aset. Perjanjian kredit harus benar-benar dipastikan sah dan mengikat, baik dari sisi legalitas isi, maupun legalitas jaminan. Selain itu perlu dipastikan juga perjanjian asesior yang melekat pada perjanjian kredit tersebut, yaitu perjanjian pembebanan hak tanggungan, yang erat kaitannya dengan perjanjian pokoknya, sebagai langkah akhir penyelamatan aset bank dalam pemenuhan prestasi perjanjian kredit dengan nasabah. Hal ini menarik penulis untuk melakukan penelitian, penulis ingin mengetahui aspek legalitas perjanjian kredit pada BPRS BDW dan mekanisme penyelesaian kredit macet pada BPRS BDW.

Dari beberapa hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul **PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS BANGUN DRAJAT WARGA GEDONGKUNING.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPRS BDW Gedongkuning sudah sesuai dengan kontrak antara nasabah dengan bank?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet di BPRS BDW Gedongkuning?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

Dalam penyusunan hukum ini Penulis mempunyai tujuan yaitu:

- a. Untuk menemukan kesesuaian pelaksanaan pemberian kredit di BPRS BDW dengan kontrak yang dibuat antara nasabah dengan bank.
- b. Untuk menjelaskan mekanisme penyelesaian kredit macet di Bank BDW Gedongkuning.

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai manfaat bagi keberadaan dan perkembangan ilmu hukum, pada khususnya hukum perdata.

b. Secara Praktis

- 1) Menambah wawasan dan cakrawala khususnya bagi penulis dalam kaitannya dengan pelaksanaan pemberian Kredit dengan jaminan hak tanggungan dan permasalahannya yang ada dalam pratiknya.

- 2) Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi penulisan hukum dan diharapkan dapat memberikan masukan dalam menyelesaikan permasalahannya.
- 3) Dapat digunakan sebagai pedoman / referensi bagi penelitian-penelitian berikutnya.

D. TELAAH PUSTAKA

Sebagai bentuk menjaga orisinalitas dari penulisan skripsi ini, penulis telah mencari dan menelaah beberapa tulisan terkait dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Adapun beberapa karya ilmiah tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, penelitian oleh Susanti, yang berjudul “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus BRI Cabang Temanggung Unit Kandungan)*”, Tahun 2014, Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.⁹ Didalam penelitian ini menjelaskan tentang upaya perlindungan hukum bagi Kreditur macet melalui penilaian terhadap calon debitur menggunakan prinsip 5C dalam asas kehati-hatian sebelum memberikan fasilitas kredit, akan tetapi perjanjian kredit dengan akta otentik menelan biaya banyak juga waktu

⁹Susanti, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum (2014), hlm. 21.

yang lama. Skripsi ini juga menjelaskan dengan mekanisme penyelesaian kredit macet yaitu dengan penjadwalan kembali atau *reschedulling*. Bahwa upaya saat terjadi kredit macet sebagaimana kredit macet pada tahun 2003-2005, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis yaitu dalam bentuk perjanjian akta otentik dan perjanjian dan di bawah tangan.

Kedua, Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit pada Bank Pembiayaan Rakyat di Kabupaten Dati II Sleman” yang disusun oleh Ganis Winarno, Universitas Janabadra Yogyakarta. Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor penyebab kredit macet yang terjadi di BPR dan bagaimana tindakan-tindakan BPR terhadap nasabah-nasabahnya yang mengalami kemacetan dalam kredit.

Ketiga, Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit yang Macet Studi Kasus Nomor 011/TMZ_BTL/351/V/2013 di BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta” yang disusun oleh Muhamad Sahlan, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penelitian membahas tentang proses penyelesaian kredit / kedit macet apabila debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit dan kendala yang dihadapi BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta. BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta menggunakan penyelesaian dengan cara damai / diluar pengadilan (*non litigasi*) yang berpedoman berdasarkan surat edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP

tanggal 29 Mei 1993 dengan tahap *reschedulling*, *reconditioning*, *restructuring* dengan melalui pendekatan lisan.

E. Kerangka Teoritik

Sejalan dengan permasalahan diatas, untuk memecahkan persoalan sekaligus menjawab pokok masalah yang ada penyusun menggunakan beberapa teori yaitu :

1. Teori Jaminan

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga pemberi fasilitas kredit memerlukan jaminan demi keamanan pemberi kredit tersebut kredit atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan¹⁰.

Dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Perbankan tidak ada perumusan arti hukum jaminan secara tegas, tetapi dalam perpustakaan hukum perdata beberapa ahli hukum berpendapat tentang arti jaminan, antara lain:

Jaminan khusus adalah jaminan yang dikhususkan bagi piutang tertentu hanya berlaku bagi Kreditur tertentu juga. Jaminan khusus ini ada yang bersifat kebendaan maupun perseorangan. Jaminan khusus yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari Debitur dapat

¹⁰Muhamad, *Manajemen Kredit Bank Syariah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2005), hlm 250.

dipertahankan terhadap siapapun. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan. Sedang jaminan khusus yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya.

Menurut Sri Soedewi Masjchoens jaminan itu terbagi atas jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.¹¹

- a. Jaminan kebendaan atau dalam istilah hukum disebut *zaklijke zekerheid*, jaminan ini merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu berupa bagian dari harta kekayaan Debitur atau penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* (diutamakan) kepada Kreditor daripada kreditor lainnya atas benda tersebut. Jadi, jika Debitur wanprestasi (kredit macet), ada benda yang secara khusus untuk dijual oleh Kreditor agar dapat melunasi hutang tersebut.
- b. Jaminan perseorangan atau dalam istilah hukum disebut *persoonlijke zekerheid*, jaminan perseorangan menimbulkan hak-hak perseorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara Kreditor dan orang yang menjamin pelunasan utang Debitur (penjamin).

Selain itu menurut hukum perdata yang berlaku di Indonesia terdapat penggolongan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak yang mempunyai arti penting di dalam penentuan jenis - jenis lembaga jaminan yang dapat dipasang untuk kredit yang

¹¹ Sri Soedewi Masjchoens Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok- Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Liberty: Yogyakarta, 1975), hlm 81.

akan diberikan oleh pihak bank. Jika barang jaminan itu berupa benda bergerak maka dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk fiducia atau gadai bila barang jaminan itu berupa benda tidak bergerak (tetap, maka dapat dipakai lembaga jaminan yang berbentuk hak tanggungan dan *creditverband*.

2. Teori Perjanjian

Perjanjian jaminan kredit bukan merupakan perjanjian pokok, sehingga perjanjian jaminan kredit dikatakan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokoknya (*principal*). Akibatnya bila perjanjian kredit (perjanjian pokoknya) batal maka perjanjian jaminan kredit pun (perjanjian *accessoir*-nya) ikut batal pula karena perjanjian jaminan kredit adanya tergantung pada adanya perjanjian kredit. Jaminan ini lebih bersifat khusus dibandingkan jaminan menurut pasal 1131 KUHPerdara yang bersifat umum dan didalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat khusus adalah yang sering digunakan, oleh karena jaminan yang bersifat umum tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. sedangkan jaminan khusus dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan. Jaminan kebendaan yaitu adanya benda-benda tertentu yang diakui sebagai jaminan, yang merupakan hak mutlak atas suatu benda yang

ditunjukkan secara khusus dari sebagian harta kekayaan debitur untuk pelunasan hutangnya, sedangkan jaminan perseorangan yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, dengan demikian Kreditur tersebut mempunyai hak didahulukan dari kreditur-kreditur lain. kreditur yang mempunyai hak didahulukan tersebut disebut kreditur *prevellege*.

3. Teori Hak tanggungan

Fungsi jaminan ini adalah untuk menjamin kepastian pengembalian kredit apabila ternyata kemudian hari nasabah tidak dapat melaksanakan prestasi yang dijanjikan, sedangkan tujuan jaminan ini adalah supaya nasabah tidak mudah mengingkari apa yang telah dijanjikan dan bagi bank tidak mudah untuk dirugikan.

Hak tanggungan ini merupakan jaminan kebendaan yang bersifat khusus dimana Kreditur diberi kedudukan yang istimewa (*privilege*) dibandingkan Kreditur lain. Kedudukan ini memberi kepastian bagi Kreditur terhadap piutang yang diberikan kepada debitur.

Selain itu hak tanggungan mempunyai sifat yang sangat kuat, oleh karena itu hak tanggungan hanya mempunyai kaitan dengan tanah saja dimana tanah tersebut merupakan benda tetap yang mempunyai sifat hak mutlak bagi yang memegangnya. Hak tanggungan, menurut ketentuan pasal 1 butir 1 Undang – Undang

No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :¹²

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)-nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang –Undang Pokok Agraria.

Untuk memperoleh kredit dari bank, hal yang perlu diperhatikan adalah jaminan merupakan syarat yang harus di penuhi dalam pemberian kredit, ada beberapa macam jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum. Antara lain hak tanggungan Pada tanggal 9 April tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) diundangkan sebagai realisasi dari Pasal 51 Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA).¹³

¹²Muljadi dan Kartini – Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Kekayaa, Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana 2006), hlm. 13.

¹³Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2004), hlm 9.

UUHT ini mencabut ketentuan ketentuan hipotek sepanjang mengenai tanah (KUHPer buku II) dan ketentuan *creditverband* S.1908-542 jo S. 1909-584 sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190 jo. S. 1908-191 dan mengantarkan kita era hak tanggungan yang bersifat nasional.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam arti bahwa jika debitur cidera janji Kreditur pemegang hak tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur yang lain.

Lahirnya undang-undang hak tanggungan dimaksudkan untuk memenuhi keberadaan lembaga jaminan dalam menopang pembangunan ekonomi. Hal ini dimaksudkan menggantikan lembaga jaminan yang sudah ada dalam KUH perdata, yaitu hipotek dan *credietverband*. Ketentuan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan diatas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlakunya sebelum adanya hukum tanah nasional, sebagaimana pokok-pokok agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukannya hanya sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud oleh pasal 51 UUPA.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Artinya, data yang menjadi rujukan atau dasar dalam penelitian ini adalah hasil dari fakta lapangan yaitu hasil penelitian terhadap BPRS BDW Gedongkuning.¹⁴

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, dengan pendekatan yang digunakan *yuridis-empiris*, yaitu suatu penelitian yang diawali sari menganalisa permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan. Kemudian dilakukan analisis terhadap praktik tersebut dengan cara mengumpulkan, menyusun, memaparkan serta menjelaskan kesesuaiannya dengan UU atau aturan hukum yang berlaku.

3. Sumber Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh guna penyusunan penulisan hukum lebih lanjut yang meliputi :

a. Data Primer

¹⁴Roni Hanitjo Soemintoro, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang: Graha Indonesia, 1998), hlm. 106.

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari informan dengan cara wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara maupun mengambil data dari BPRS BDW.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis terhadap pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Disamping itu tidak menutup kemungkinan diperoleh bahan hukum lain, dimana pengumpulan bahan hukumnya dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menelaah data yang terdapat dalam buku, literatur, tulisan-tulisan ilmiah, dokumen-dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut berupa :

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas:

- a) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- b) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria
- c) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

d) Undang-Undang No. 1 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

e) Undang – Undang No. 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

f) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah.

g) Surat Edaran Bank Indonesia No.14/ 26 /DKBU Tanggal 19 September 2012

1) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer antara lain buku, tulisan ilmiah, hasil penelitian ilmiah.

2) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum sekunder yang terdiri atas:

a) Kamus Hukum

b) Kamus Besar Bahasa Indonesia

4. Metode Analisis Data

Dari data yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu analisis data yang didasarkan pernyataan dari responden baik secara lisan maupun tertulis yang kemudian dituangkan dalam kalimat-kalimat, dengan metode berpikir ;

- a. Deduksi, yaitu pola berfikir yang berdasarkan fakta yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.
- b. Induksi, yaitu pola berfikir yang berdasarkan fakta yang bersifat khusus untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.¹⁵

G. Sistematika Penulisan

Di dalam penulisan hukum ini terdiri dari 5 (lima) bab. Masing-masing perinciannya sebagai berikut:

Bab *pertama* tentang Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, kegunaan penelitian dan diakhiri dengan sistematika skripsi yang bertujuan untuk mengantarkan pikiran pembaca ke pokok permasalahan yang akan dibahas.

Bab *kedua* tentang Tinjauan Pustaka, Bab ini berisi teori dan kerangka berpikir yang berkaitan dengan masalah pokok yang diteliti. Di sini Penulis menguraikan tinjauan tentang perjanjian kredit yang meliputi pengertian, bentuk perjanjian kredit, prinsip-prinsip dari perjanjian kredit. Dalam bab II ini juga diuraikan pengertian dari perjanjian, kredit, jaminan, dan hak tanggungan.

Bab *ketiga* tentang Gambaran umum BPRS BDW Gedongkuning, didalamnya berisi profil bank, produk dan jasa bank, Standar Operasional

¹⁵ Hermawan Wasito, et al, *Pengantar Metodologi Penelitian Universitas Atma Jaya*, (Yogyakarta: 1996), hlm, 34.

pemberian kredit, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit, bentuk jaminan, dan akibat hukum.

Bab *keempat*, pada bab IV ini mengenai analisa hukum pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan dengan harapan dapat dijadikan masukan bagi praktisi hukum dan bagi masyarakat yang membutuhkan.

Bab *Kelima* berisi tentang Penutup kesimpulan dan saran. Pada bab ini, penyusun akan merangkum pembahasan dalam bab keempat, sebagai analisa permasalahan. Bab ini juga berisi saran-saran untuk penelitian selanjutnya.

Halaman Daftar Pustaka berisi daftar judul buku-buku yang digunakan sebagai referensi dan pedoman oleh penulis dalam penyusunan skripsi ini. Buku-buku tersebut berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan permasalahan yang dirumuskan oleh penulis yaitu: (1) Apakah pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BDW Gedongkuning sudah sesuai dengan kontrak antara nasabah dengan bank? (2) Bagaimana penyelesaian kredit macet di Bank BDW Gedongkuning? Maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pemberian kredit dari bank kepada nasabah didasarkan oleh suatu kontrak kredit yang disepakati kedua belah pihak yang mengikat keduanya sebagaimana asasi *Pacta Sun Servanda*. Di dalam kontrak kredit BPRS BDW Gedongkuning memuat aspek legalitas yang harus dipenuhi yaitu kecakapan bertindak para pihak, objek kredit yang jelas, klausa-klausa halal, dan pencantuman kata sepakat. Dari analisis pada bab sebelumnya bahwa unsur-unsur tersebut sudah terpenuhi. Sehingga pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPRS BDW Gedongkuning sudah sesuai dengan kontrak antara nasabah dengan bank.
2. Penyelesaian kredit macet di BPRS BDW Gedong kuning adalah:
 - a. Musyawarah untuk menentukan pola penyelamatan pembiayaan. Sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/12/BPP tanggal 28 Februari 1991.
 - b. Lelang Agunan

Metode Lelang Eksekusi berdasarkan UU Hak Tanggungan ialah melalui *Parate Eksekusi* berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan. Metode Lelang Eksekusi tersebut memiliki prinsip yaitu proses Lelang Eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan. Dalam hal ini yaitu eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (*fiat eksekusi*).

B. Saran-saran

1. Untuk BPRS BDW Gedongkuning

Proses pemberian kredit sudah berjalan sesuai kontrak antara nasabah dan bank. Namun untuk tetap menjaga konsistensi kualitas kredit dan prinsip kehati-hatian bank, perlu diadakan audit internal berkala setiap bulannya, dan audit eksternal minimal setiap tahunnya.

2. Untuk Pemerintah

Agar menyederhanakan proses administratif dan teknis pelelangan agunan kredit perbankan melalui KPKNL dalam rangka penyelamatan kredit macet perbankan.

3. Untuk Nasabah

Agar lebih bijaksana dalam memutuskan untuk mengajukan permohonan kredit. Permohonan harus didasarkan atas kapasitas diri, kapasitas usaha, maupun keabsahan jaminan yang diberikan.

4. Untuk Peneliti Selanjutnya

Bagi peneliti selanjutnya yang berminat untuk melanjutkan penelitian ini atau mengambil tema yang sama dengan penelitian ini, diharapkan bisa untuk menyempurnakan yaitu dengan data kuantitatif yang menunjukkan relevansi pelelangan agunan menggunakan mekanisme eksekusi hak tanggungan dengan penurunan presentasi kredit macet pada bank.

DAFTAR PUSTAKA

PeraturanPerundang – undangan:

Kitab Undang - undang Hukum Perdata.

Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – pokok Agraria.

Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang - undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang - undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

Undang - undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Surat Edaran Bank Indonesia No.14/ 26 /DKBU Tanggal 19 September 2012.

Buku :

Ade Arthesa, Edia Handiman, *Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank* (Jakarta: PT. Indeks, 2006)

Al-bugha, Musthafa Dib, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, ed. by ter. Fakhri Gafur (Damaskus: Darul Mustafa, 2009)

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001)

Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Jaminan* (Bandung: CV mandar maju, 2004)

Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Alumni, 1985)

Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE – Yogyakarta, 2009)

Dendawijaya, Lukman, *Manajemen Perbankan* (Bandung: Ghalia Indonesia, 2001)

Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006)

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cet Kedua (Bandung: Citra Aditya bakti, 1996)

- Gunawan, Muljadi Kartini Widjaja, *Seri Hukum Kekayaan, Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2006)
- Jundiani, *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Malang: Malang: UIN-Malang Press, 2009)
- Kamsir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1997)
- Karim, Adi Warman, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Damaskus: Dar āl-fikr)
- Lubis, Chairuman Pasaribu Suhrawardi K., *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)
- Mashudi, *Bab-Bab Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1995)
- Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2005)
- Purnamasari, Irma Devinta, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: PT Mizan Pustaka: 2014)
- Rasjid, Sulaiman, *Fiqh Islam* (Bandung: PT.Sinar Baru Algensindo, 2001)
- Rivai, Veithzal, *Islamic Finansial Management: Teori, Konsep, Dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa*, 1st edn (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008)
- Sofwan, Sri Soedawi Machsoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok- Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Bandung: Ghalia Indonesia, 1980)
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, (Bogor: PT Intermedia)
- Sutedi, Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah* (Jakarta: B. Cipta Jaya, 2006)
- Suyanto, Thomas, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Bandung: PT.Alumni, 2004)
- Wangawidjaja, *Pembiayaan Bank Syaria* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2012)
- Wasito, Hermawan , Drs., et al, *Pengantar Metodologi Penelitian Universitas Atma Jaya*, (Yogyakarta, 1996).

- Purnamasari, Irma Devita , *Kiat Kiat Cerdas, mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 98
- Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004).
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002).
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 2005).
- Indra, M. Ridhwan , *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama (Jakarta: Cv Trisula, 1997).
- Parlindungan, AP. , *Komentor Atas UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1993).
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000).

Lain-lain

<http://www.bprs-bdw.co.id>

<http://hukumonline.com>

Hasil wawancara dengan Bapak Budi Pratomo, S.H (Kepala bagian ADMP PT BPRS BDW Gedongkuning) tanggal 26 Juli 2017

LAMPIRAN



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

FOTO SAAT WAWANCARA



PANDUAN WAWANCARA

Demografi

Jenis kelamin :

Usia :

Lembaga :

Jabatan :

1. Jenis layanan perbankan apa saja yang bisa di berikan kepada kreditur di BPRS (Bangun Drajat Warga) Gedongkuning?
2. Dari mana sumber dana utama dan sekunder di BPRS (BangunDrajatWarga) Gedong kuning?
3. Berapa nominal maksimal pinjaman yang bisa diberikan dan berapa nilai minimal hak tanggungan yang bisa dijadikan jaminan?
4. Usaha apa saja yang bisa diberikan kredit pinjaman dengan jaminan hak tanggungan?
5. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS (BangunDrajatWarga) Gedongkuning?
6. Apa saja bentuk pemberian kredit yang ada di BPRS (BangunDrajatWarga) Gedongkuning? manakah yang paling sering diakses oleh nasabah/kreditur?
7. Jaminan apa saja yang di perbolehkan untuk melakukan pinjaman di BPRS (BangunDrajatWarga) Gedongkuning? Jaminan yang paling sering digunakan berupa apa?
8. Hak tanggungan apa saja yang diperbolehkan sebagai jaminan kredit?
9. Mengapa Masyarakat memilih untuk mengambil Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS (BangunDrajatWarga) Gedongkuning? Apa keunggulannya dari Bank lain?
10. Menurut anda bagaimana Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS(BangunDrajatWarga) Gedongkuning?

11. Adakah hambatan yang dialami dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di BPRS (BangunDrajatWarga) Gedongkuning? Solusi apa yang bisa dilakukan?
12. Berasal dari mana saja yang menurut anda terkait dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di BPRS (BangunDrajatWarga) Gedongkuning di Kota Yogyakarta?
13. Adakah sop internal bprs bdw ?
14. Menurut anda yang termasuk kredit macet di golongkan seperti apa ?
15. Bagaimana cara penyelesaian kredit macet di bprs bdw ?

SURAT KEPUTUSAN PEMBIAYAAN

Nomor :

Kepada Ykh.
Sdri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sesuai dengan Surat Permohonan fasilitas pembiayaan saudara atas nama-----, tanggal -----, setelah kami adakan pengamatan serta hasil musyawarah dengan saudara ,kami menyetujui permohonan tersebut. Sebelum fasilitas pembiayaan direalisasi perlu kita adakan kesepakatan akan hal-hal sebagai berikut :

I. Fasilitas pembiayaan

1. Skim Pembiayaan : :
2. Objek Murabahah : :
3. Harga Beli Material : Rp
4. Margin Bank : Rp.
5. Harga Jual : Rp.
6. Uang Muka/Urbun : Rp.
7. Harga Jual/Kewajiban diangsur : Rp.
8. Angsuran Per bulan : Rp.
9. Angsuran setiap bulan Agustus & Januari : Rp
10. Jangka Waktu : bulan
11. Perikatan Pembiayaan : Notariil
12. Perikatan Agunan : APHT
13. Biaya-biaya :
 - Administrasi : Rp.
 - Meterai : Rp.
 - Notaris : Rp.
 - Asuransi : Rp
 - Tabungan : Rp.
 - Total Biaya :Rp.

II. Jaminan Pembiayaan

- Sebidang tanah -----Harga Pasar Rp.-----, Taksasi Harga Lelang Sementara Rp. -----, Nilai Pertanggungan Rp.-----

III. Persyaratan Pembiayaan

1. Nasabah menandatangani Akad Pembiayaan bersama bendahara sekolah.
2. Biaya yang timbul atas pemberian fasilitas Pembiayaan ini menjadi beban nasabah dan wajib dibayar dimuka atau bersamaan dengan akad pembiayaan.
3. Nasabah sanggup memberikan kuitansi/bukti penggunaan dana dari fasilitas pembiayaan ini.
4. Nasabah sanggup membayar angsuran pembiayaan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.
5. Atas persetujuan fasilitas pembiayaan ini, Nasabah dilarang memberikan sesuatu imbalan dan atau hadiah dalam bentuk apapun kepada karyawan dan semua pejabat BPRS Bangun Drajat Warga.
6. Nasabah sanggup mengikuti dan memenuhi semua peraturan dan ketentuan yang berlaku di BPRS Bangun Drajat Warga.

Apabila telah sepakat harap Saudara bersama pihak terkait menandatangani surat ini dan selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah tanggal surat ini,serta dikembalikan kepada BANK. Apabila lebih dari 2 (dua) minggu maka persetujuan ini dianggap batal. Demikian terimakasih atas kerjasamanya dan jazakumullah khoiran katsira.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Setuju debitur

Mengetahui/menyetujui &
ikut bertanggung jawab

Yogyakarta 15 Agustus 2017
PT. BPRS
BANGUN DRAJAT WARGA

Dana Suswati, SE
Direktur Utama



**PERJANJIAN PEMBIAYAAN JUAL BELI
AKAD MURABAHAH**

Nomor:

"Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya" (Q.S. AL-BAQARAH: 279)

PERJANJIAN PEMBIAYAAN JUAL BELI dengan AQAD MURABAHAH ini dibuat dan ditandatangani di Yogyakarta pada hari _____ tanggal _____, bulan _____, tahun 2017 oleh dan antara pihak-pihak:

1. DANA SUSWATI, Sarjana Ekonomi, Direktur Utama PT BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA, lahir di Yogyakarta, tanggal 01-04-1965 (satu April seribu Sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Muja-Muju UH 2/877, Rukun Tetangga 043, Rukun Warga 012, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 34.7113.410465.0002. Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya tersebut, mewakili Direksi Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA, berkedudukan di Wilayah Kabupaten Bantul yang Anggaran Dasarnya dibuat dihadapan MUCHAMMAD AGUS HANAFI, Sarjana Hukum, Notaris di Yogyakarta, tertanggal 24 Februari 1993 dibawah nomor 33 dan diperbaiki dengan akta tertanggal 15 Mei 1993 dibawah nomor 18, yang dibuat dihadapan Notaris itu juga, Anggaran Dasar dan perbaikan tersebut mendapat pengesahan dengan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 10 Juni 1993 nomor C2-4457.HT.01.01.TH.93, dan telah dimuat dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 26 Nopember 1993 di bawah nomor 95, kemudian Anggaran Dasar tersebut telah dirubah dan dibetulkan di hadapan notaris itu juga masing-masing dengan akta tanggal 30 Mei 1997, nomor 57 dan akta tanggal 15 April 1999 nomor 22, perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat pengesahan dengan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 9 Oktober 2001 nomor C-11068 HT.01.04.th.2001, yang telah dimuat dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 28 Desember 2004 dibawah nomor 104, yang kemudian Anggaran Dasar tersebut telah dirubah beberapa kali dengan akta yang dibuat di hadapan PANDAM NURWULAN, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Yogyakarta dimana perubahan terakhir di buat dengan akta tertanggal akta nomor 1 tertanggal 19 April 2017 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah " BANGUN DRAJAT WARGA" yang telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0134508 tertanggal 09 Mei 2017, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili kepentingan Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH "BANGUN DRAJAT WARGA" berkedudukan di wilayah Kabupaten Bantul; Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai-----

-----**BANK**-----

2. ----- -menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum yang akan disebut telah mendapatkan persetujuan dari ----- . Selanjutnya secara bersama-sama dalam perjanjian ini disebut sebagai-----

-----**NASABAH**-----

Bahwa BANK dan NASABAH telah setuju dan mufakat untuk menandatangani dan melaksanakan Perjanjian Pembiayaan sesuai dengan Surat Keputusan Pembiayaan Nomor :----- tanggal ----- .

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
 - b. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.
 - c. Apabila BANK tidak bisa membeli barang secara langsung dari pemasok, maka BANK akan memberikan surat kuasa (*wakalah*) kepada NASABAH untuk membeli barang dari pemasok, kemudian NASABAH menyerahkan bon/kwitansi pembelian barang kepada BANK.
 - d. NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam ianaka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1 DEFINISI

1. **Syari'ah**
Adalah Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang 'ibadah mahdhah dan 'ibadah muamalah.
2. **Murabahah**
Adalah Akad jual beli antara BANK dan NASABAH. BANK membeli barang yang dibutuhkan NASABAH dan menjual kepada NASABAH yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
3. **Barang**
Adalah Barang yang menjadi obyek dalam Akad ini, yang dihalalkan berdasarkan Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. **Pemasok**
Adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh BANK dan selanjutnya akan dijual kepada NASABAH.
5. **Pembiayaan**
Adalah plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK
6. **Harga Beli**
Adalah sejumlah uang yang dikeluarkan BANK untuk membeli barang dari Pemasok yang dibutuhkan oleh NASABAH yang disetujui oleh BANK berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, termasuk di dalamnya biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian barang tersebut.
7. **Harga Jual**
Adalah harga beli ditambah dengan margin BANK yang disepakati oleh BANK dan NASABAH yang ditetapkan dalam Akad ini.
8. **Margin Keuntungan**
Adalah Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK
9. **Uang Muka/Urbun**
Sejumlah uang sebagai uang muka pembayaran awal pembelian barang dari pembeli/nasabah yang mengurangi kewajiban harga jual yang harus dibayar oleh nasabah
10. **Dokumen Jaminan**
Adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini
10. **Hari Kerja BANK**
Adalah hari kerja BPRS BDW
11. **Surat Pengakuan Utang**
Adalah Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai Utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang.
12. **Cedera Janji**
Adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebahagian atau seluruh kewajiban NASABAH yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembayaran atas harga beli termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu Akad ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK.
13. **Jangka Waktu Akad**
Adalah Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 6 Akad ini

Pasal 2 PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

- (1) BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk Pembelian material guna pembangunan ----- dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut :

Harga Beli Material	: Rp.
Margin Bank	: Rp.
Harga Jual	: Rp.
Uang Muka/Urbun	: Rp.
Harga Jual/Kewajiban diangsur	: Rp.
Angsuran Per bulan	: Rp.
Angsuran setiap bulan Agustus & Januari	: Rp.

- (3) Harga jual BANK tersebut pada ayat 1 tidak termasuk biaya-biaya untuk terjadinya Akad ini seperti biaya administrasi, materai, notaris dan lain-lain sebagainya, yang oleh BANK dan NASABAH telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada NASABAH.

**Pasal 3
BIAYA-BIAYA**

- (1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung seluruh biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 3, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- (2) Adapun biaya-biaya yang dimaksud oleh ayat 1 tersebut adalah:
- Administrasi : Rp.
Meterai : Rp.
Notaris : Rp. menyesuaikan
Asuransi : Rp. -
Tabungan : Rp.
Total Biaya : Rp.
- (3) Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini merupakan tanggung jawab dan wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali Pajak Penghasilan BANK

**Pasal 4
SYARAT REALISASI AKAD**

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melaksanakan Akad ini setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

1. Telah menyerahkan kepada BANK surat atau formulir permohonan pesanan barang yang berisi rincian barang yang akan dibeli beserta jumlah dan harganya berdasarkan Akad ini;
2. Telah menyerahkan kepada BANK semua dokumen tetapi tidak terbatas pada dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini;
3. Telah menandatangani Akad dan perjanjian lain yang dipersyaratkan;
4. Telah melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK yang berkaitan dengan terjadinya Akad ini.

**Pasal 5
PENYERAHAN BARANG**

- (1) Berdasarkan syarat-syarat pembelian antara BANK dengan Pemasok, maka atas persetujuan dan sepengetahuan BANK, penyerahan barang dimaksud pada Pasal 2 akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada NASABAH.
- (2) Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh BANK dari Pemasok dilakukan oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK berdasarkan kuasa BANK (*wakalah*), maka kuasa harus dibuat secara tertulis.

**Pasal 6
JANGKA WAKTU-CARA DAN TEMPAT PEMBAYARAN**

- (1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada BANK untuk membayar harga jual barang sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu **24 (dua puluh empat)** bulan terhitung dari pencairan tanggal _____ Akad ini ditandatangani sampai dengan tanggal _____ dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan *Jadwal Angsuran* yang ditetapkan, dan lunas pada saat jatuh tempo.
- (2) Dalam hal tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran tidak pada hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
- (3) Setiap pembayaran kewajiban NASABAH kepada BANK dilakukan di Kantor BANK, atau ditempat lain yang ditunjuk BANK melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK
- (4) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH dengan nomor rekeningguna pembayaran/pelunasan kewajiban NASABAH.

**Pasal 7
JAMINAN**

Guna menjamin ketertiban pembayaran/kewajiban NASABAH kepada BANK tepat pada waktu sesuai dengan yang telah disepakati oleh BANK dan NASABAH berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan menyerahkan barang jaminannya kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

**Pasal 8
PERISTIWA CIDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 6 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hal darinya, atas sebagian atau seluruh pembayaran/kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan;
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/diserahkan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 7 adalah palsu, tidak sah, atau tidak benar ;
3. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih sebagaimana ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 Akad ini;
4. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase ;
5. Apabila NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan selama satu tahun atau lebih.

Pasal 9 AKIBAT CEDERA JANJI

- (1) Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 6 Akad ini, maka BANK berhak melakukan penyitaan dan menjual barang jaminan tanpa harus menunggu putusan dari pengadilan dan uang hasil penjualan barang jaminan digunakan BANK untuk membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.
- (2) Untuk keperluan ayat (1) diatas, dengan ini NASABAH memberikan kuasa sepenuhnya kepada pihak BANK untuk menjual atau memindahkan hak dalam bentuk apapun barang yang dijadikan jaminan dalam Akad ini.
- (3) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- (4) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- (5) Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa kewajibannya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah kewajiban atau sisa kewajiban NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

Maka seluruh Pembiayaan tersebut akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban NASABAH harus dibayarkan kepada BANK secara seketika dan sekaligus dan BANK dapat mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu sehubungan dengan Perjanjian ini, atau sesuatu perjanjian atau dokumen atau surat-surat yang tersebut di dalam Perjanjian ini atau sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku untuk menjamin pelunasan kembali hutang

Pasal 10 PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan dan mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa:

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan semua surat dan dokumen yang melengkapinya.
2. NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
3. Jika NASABAH mewakili perusahaan yang berbadan hukum, maka NASABAH menjamin, bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang NASABAH tangani dan /atau gunakan berkaitan dengan Akad ini adalah benar, keberadaannya sah, tindakan NASABAH tidak melanggar atau bertentangan dengan Anggaran Dasar Perusahaan;
4. Jika NASABAH mewakili perusahaan yang berbadan hukum, NASABAH menyatakan, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini Dewan Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan menyetujui hal-hal yang dilakukan NASABAH berkaitan dengan Akad ini;
5. Dalam hal belum dicukupinya barang jaminan untuk melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu selama kewajibannya belum lunas akan menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK;
6. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK dari kewajiban lainnya;
7. Dalam hal hak yang berkaitan dengan ayat 1, 2 dan 3 pasal ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun dan/atau alasan apapun.

Pasal 11 PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Akad ini, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, NASABAH tidak akan melakukan salah satu, sebahagian atau seluruh perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

1. Membuat utang lain kepada Pihak Ketiga dengan barang jaminan yang telah disebutkan dalam Pasal 7 Akad ini;
2. Memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain;
3. Melakukan *akuisisi, merger, restrukturisasi* dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau orang lain;
4. Menjual, baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi kewajiban atau sisa kewajiban NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH;
5. Mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan/atau Direksi perusahaan NASABAH.

**Pasal 12
RISIKO**

NASABAH atas beban dan tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, dan karenanya bertanggung jawab baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya bukti-bukti, surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang dan barang-barang yang dijaminakan, sehingga karena itu NASABAH berjanji dan dengan ini membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun dan/atau berdasarkan alasan apapun.

**Pasal 13
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK, atau petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan-catatan pada setiap saat selama berlangsungnya akad ini, dan kepada petugas BANK tersebut diberi hak untuk mengambil gambar (foto), membuat fotokopi dan/atau catatan-catatan yang dianggap perlu.

**Pasal 14
DOMISILI DAN PEMBERITAHUAN**

- (1) Alamat BANK dan NASABAH sebagaimana yang tercantum pada kalimat-kalimat awal Akad ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing-masing pihak yang bersangkutan, dan ke alamat-alamat itu pula secara sah segala surat menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan;
- (2) Apabila dalam pelaksanaan Akad ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya alamat barunya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan dari pihak lainnya;
- (3) Selama tidak ada pemberitahuan tentang perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat 2 pasal ini, maka surat menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Akad dianggap sah menurut hukum.
- (4) Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini

N A S A B A H	:	
A l a m a t	:	
B A N K	:	PT. BPR SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA
A l a m a t	:	Jl. Gedongkuning Selatan no 131 Yogyakarta Telp. 0274 413552

**Pasal 15
DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN DAN TA'WID**

- (1) Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadual yang telah ditetapkan sebagaimana ditetapkan dalam Akad ini, maka BANK membebaskan dan NASABAH setuju membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut sebesar **Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah)** untuk setiap bulan keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi NASABAH.
- (2) Dana dari denda (*ta'zir*) atas keterlambatan yang diterima oleh BANK akan diperuntukan sebagai dana sosial (Zakat, Infaq dan Shadaqoh).
- (3) BANK akan mengenakan *Ta'wid* (ganti rugi operasional) yang riil yang diakibatkan oleh kelalaian NASABAH dalam membayar kewajibannya sebesar rugi operasional riil yang dilengkapi dengan bukti tertulis.

**Pasal 16
PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Dalam hal terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- (2) Dalam hal usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Pengadilan Agama Kabupaten Bantul untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut

- (3) BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Kabupaten Bantul bersifat final dan mengikat (*final and binding*) untuk dilaksanakan NASABAH dan BANK.

Pasal 17
LAIN-LAIN

Akad Pembiayaan al-Murabahah ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akad-akad lainnya yang berhubungan dengan akad ini.

Pasal 18
PENUTUP

- (1) Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepada seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
- (2) Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing Para Pihak.
- (3) Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- (4) Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- (5) Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam 2 (dua) rangkap yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

Setuju debitur

Mengetahui/menyetujui &
ikut bertanggung jawab

PT. BPRS BANGUN DRAJAT
WARGA

Dana Suswati, SE
Direktur Utama

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adicucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-1692/Un.02/DS.1/PN.00/6/2017
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

16 juni 2017

Kepada
Yth. **Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta**
Cq. Kepala BASKESBANGLINMAS DIY
di. Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Abdul Muiz	10340093	Ilmu Hukum

Untuk mengadakan penelitian di BPR Bangun Drajat Warga Gedongkuning Yogyakarta guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BANGUN DRAJAT WARGA GEDONGKUNING"

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum wr.wb.



Tembusan :
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.



PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH **BANGUN DRAJAT WARGA**



Kantor Pusat : Jl. Gedongkuning Selatan 131 Yogyakarta Telp. (0274) 413552, 389877 Fax (0274) 452424 Email: bprs.bdw@gmail.com
Kantor Cabang Bantul : Jl. Jenderal Sudirman, No.79, Bantul Telp. (0274) 6460543 (Kompleks Balai Muslimin)
Kantor Kas Ngipik : Jl. Manggisari, Baturetno, Banguntapan, Bantul Telp/Fax (0274) 373584
Kantor Kas Sedayu : Jl. Raya Wates Km. 10, Argosari, Bantul Telp. (0274) 6498425

BPRS BDW

SURAT KETERANGAN 144/BDW/MKT/VIII/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MARDIYANA S.PD.

Jabatan : Direktur PT BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH BANGUN DRAJAT WARGA

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya tersebut, mewakili Direksi Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH BANGUN DRAJAT WARGA, berkedudukan di Wilayah Kabupaten Bantul.

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa dibawah ini :

Nama : Abdul Muiz

NIM : 10340093

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Universitas : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Benar – benar telah melakukan wawancara di PT. BPRS Bangun Drajat Warga dengan :

Nama : Budi Pratomo, S.H.

Jabatan : Kepala Bagian Adminitrasi dan Pembiayaan PT.BPRS Bangun Drajat Warga

dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS BANGUN DRAJAT WARGA GEDONGKUNING"

Demikian surat ini dibuat, dan dapat digunakan sebagai mana mestinya.

Yogyakarta, 7 Agustus 2017
PT.BPRS Bangun Drajat Warga

MARDIYANA, S.PD.
Direktur



PEMERINTAHAN KOTA YOGYAKARTA
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN

Jl. Kenari No. 56 Yogyakarta 55165 Telepon 555241, 515865, 562682

Fax (0274) 555241

E-MAIL : pmperizinan@jogjakota.go.id

HOTLINE SMS : 081227625000 HOT LINE EMAIL : upik@jogjakota.go.id

WEBSITE : www.pmperizinan.jogjakota.go.id

SURAT IZIN

NOMOR : 070/2026
5192/34

Membaca Surat : Dari Rekomendasi dari Kepala Badan Kesbangpol D.I.Yogyakarta
Nomor : 074/6255/Kesbangpol/2017 Tanggal : 20 Juni 2017

Mengingat : 1. Peraturan Gubernur Daerah istimewa Yogyakarta Nomor : 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendaftaran, Pengembangan, Pengkajian dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Yogyakarta;
3. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemberian Izin Penelitian, Praktek Kerja Lapangan dan Kuliah Kerja Nyata, di Wilayah Kota Yogyakarta;
4. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2016 tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas Fungsi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta;
5. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perizinan pada Pemerintah Kota Yogyakarta;

Dijijinkan Kepada : Nama : ABDUL MUIZ
No. Mhs/ NIM : 10340093
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Syaria'ah Dan Hukum UIN SUKA Yogyakarta
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta
Penanggungjawab : Dr. H. Riyanta, M.Hum.
Keperluan : Melakukan Penelitian dengan judul Proposal : PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR (BANGUN DRAJAT WARGA) GEDONGKUNING

Lokasi/Responden : Kota Yogyakarta
Waktu : 7 Juli 2017 s/d 7 Oktober 2017
Lampiran : Proposal dan Daftar Pertanyaan
Dengan Ketentuan : 1. Wajib Memberikan Laporan hasil Penelitian berupa CD kepada Walikota Yogyakarta (Cq. Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta)
2. Wajib Menjaga Tata tertib dan menaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat
3. Izin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kesetabilan pemerintahan dan hanya diperlukan untuk keperluan ilmiah
4. Surat izin ini sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut diatas

Kemudian diharap para Pejabat Pemerintahan setempat dapat memberikan bantuan seperlunya

Tanda Tangan
Pemegang Izin

ABDUL MUIZ

Dikeluarkan di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 7-7-2017

An. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan
Sekretaris



Dra. CHRISTY DEWAYANI, MM
NIP. 196304081986032019

Tembusan Kepada :

- Yth 1. Walikota Yogyakarta (sebagai laporan)
2. Kepala Badan Kesbangpol D.I. Yogyakarta
3. Pimpinan. BPR Bangun Drajat Warga Gedongkuning Yogyakarta
4. Ybs.



Yogyakarta, 20 Juni 2017

Kepada Yth. :

Walikota Yogyakarta
Up. Kepala Dinas Penanaman
Modal dan Perizinan
Kota Yogyakarta
Di

YOGYAKARTA

Nomor : 074/6255/Kesbangpol/2017
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum,
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Nomor : B-1692/Un.02/DS.1/PN.00/6/2017
Tanggal : 16 Juni 2017
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) dengan judul proposal: **"PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR (BANGUN DRAJAT WARGA) GEDONGKUNING"** kepada:

Nama : ABDUL MUIZ
NIM : 10340093
No. HP/Identitas : 085842378400 / 3375022205910003
Prodi/Jurusan : ilmu Hukum
Fakultas/PT : Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Lokasi Penelitian : BPR (Bangun Drajat Warga) Gedongkuning,
Kota Yogyakarta, DIY
Waktu Penelitian : 3 Juli 2017 s.d. 20 Juli 2017

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan :

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Izin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Yang bersangkutan.

LAPORAN RUGI / LABA

Omzet penjualan		Rp	<input type="text"/>
Harga Pokok Penjualan/Produksi			
1. Biaya Bahan Baku/ Pembelian Barang Dagangan	Rp	<input type="text"/>	
2. Biaya Tenaga Kerja	Rp	<input type="text"/>	
3. Biaya Overhead Pabrik/ Biaya Operasional	Rp	<input type="text"/>	
HPP		Rp	<input type="text"/>
Laba (Rugi) bruto		Rp	<input type="text"/>
Biaya-biaya Umum dan Adminitrasi			
1. Biaya Administrasi	Rp	<input type="text"/>	
2. Biaya	Rp	<input type="text"/>	
3. Biaya	Rp	<input type="text"/>	Rp <input type="text"/>
Laba		Rp	<input type="text"/>

NERACA

Aktiva Lancar			Hutang jangka Pendek		
Kas dan Saldo Bank	Rp		Hutang Dagang	Rp	
Piutang	Rp		Leasing	Rp	
Persediaan	Rp		Hutang Jangka Panjang		
Aktiva Lancar Lain	Rp		Hutang	Rp	
		Rp			Rp
Aktiva tetap			Modal		
Tanah Usaha/Jaminan	Rp		Modal Sendiri	Rp	
Bangunan	Rp		Modal	Rp	
Inventaris	Rp		Laba th berjalan	Rp	
Aktiva tetap lain	Rp				Rp
		Rp			
TOTAL AKTIVA		Rp	TOTAL PASIVA		Rp

Kekayaan diluar usaha yang dimiliki

1	
2	
3	

Chek List Kelengkapan Syarat Pembiayaan

Jaminan Pembiayaan

Foto Copy KTP Pemohon	3 lembar	Foto Copy BPKB	3 lembar	Foto Copy Akte Pendirian Usaha
Foto Copy KTP Istri/Suami	3 lembar	Foto Copy STNK	3 lembar	Foto Cppy SIUP / TDA
Foto Copy Surat Nikah	2 lembar	Foto Copy KTP An. BPKB	2 lembar	Foto Cppy NPWP
Foto Copy Kartu Keluarga/ C.1	2 lembar	Foto Copy Kuitansi Jual Beli	2 lembar	Neraca lap. R/L. 3bulan terakhir
Slip Gaji & Struk gaji	1 lembar	Foto Copy Kuitansi Kosong	2 lembar	Laporan Tahunan Tahun terakhir
		Bermaterai		
Foto Copy KTP Penjamin	3 lembar	Foto Copy Sertifikat	3 lembar	Cash Flow
Foto Copy KTP Istri/Suami	3 lembar	Foto Copy IMB	2 lembar	Laporan Perubahan Modal
Foto Copy Surat Nikah	2 lembar	SPT PBB	2 lembar	
Foto Copy Kartu Keluarga/C.1	1 lembar			

DENAH TEMPAT TINGGAL

DENAH TEMPAT USAHA

DENAH TANAH JAMINAN

--	--	--

PEMOHON PEMBIAYAAN

A. Data Pribadi (Pemohon, Suami/Istri Pemohon)

Nama sesuai KTP

No. KTP

Alamat Sesuai KTP

No. Telephone

Alamat tempat tinggal

Tempat Lahir

Pekerjaan

Status

Status Rumah Tinggal

Pendidikan Terakhir

Nama Gadis Ibu Kandung

		Masa berlaku sampai			
		Kode Pos			
		HP			
		Kode Pos			
		Tanggal Lahir			
<input type="checkbox"/>	Belum Menikah	<input type="checkbox"/>	Menikah	<input type="checkbox"/>	Janda/Duda
<input type="checkbox"/>	Milik Sendiri	<input type="checkbox"/>	Milik Keluarga	<input type="checkbox"/>	Sewa/Kontrak
<input type="checkbox"/>	s/d SLTA	<input type="checkbox"/>	Tamat SLTA	<input type="checkbox"/>	Diploma/Akademi
				<input type="checkbox"/>	Jumlah Tanggungan
				<input type="checkbox"/>	Rumah Dinas
				<input type="checkbox"/>	Sarjan/S1
				<input type="checkbox"/>	S2/S3

SUAMI/ISTRI

Nama sesuai KTP

No. KTP

Pekerjaan

Alamat Sesuai KTP

Alamat tempat tinggal

No. Telephone

Tempat Lahir

Pendidikan Terakhir

PENJAMIN PEMOHON

Nama sesuai KTP

No. KTP

Alamat Sesuai KTP

Alamat tempat tinggal

No. Telephone

Tempat Lahir

B. Data Pembiayaan

Tujuan Pembiayaan

Modal kerja
 Investasi
 Sewa
 Konsumtif

Penggunaan Dana

Kebutuhan Pembiayaan

Sistem Pengembalian

Jaminan Pembiayaan

Rp.				Jangka Waktu	bulan/tahun
	Harian	Mingguan	Bulanan		Tanggung
1					
2					
3					

C. Data Keuangan

Tabungan/Giro/Deposito

Pinjaman/Kredit

Cash Flow per-Bulan

1. Penghasilan Tetap

a. Suami/Istri Penjamin

Rp.

b. Pemohon

Rp.

2. Penghasilan lain

a.

Rp.

b.

Rp.

Total Penghasilan (A)

Rp.

3. Pengeluaran

a. Biaya Rumah Tangga

Rp.

b. Biaya Pendidikan

Rp.

c. Angsuran Kredit

Rp.

d. Biaya lain-lain

Rp.

Total Pengeluaran (B)

Rp.

Sisa Cash Flow (A-B)

Rp.

D. Pernyataan dan Kuasa Pemohon

Sehubungan dengan permohonan pembiayaan ini, dengan ini saya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa seluruh informasi/keterangan yang tercantum dalam formulir ini dan lampiran dokumen yang saya sertakan adalah lengkap, benar dan sah.
- Bersedia disurvei oleh petugas BPR Syariah BDW dan memberikan semua data yang diperlukan untuk analisa secara jujur dan benar serta memberikan semua persyaratan tambahan selama masih ada relevansinya dengan kebutuhan analisa.
- BPR Syariah BDW berhak menolak permohonan pembiayaan saya tanpa berkewajiban untuk menunjukan alasannya dan semua dokumen yang telah diserahkan tidak akan saya tarik kembali.
- Tidak memberikan imbalan/hadiah dalam bentuk apapun dan tujuan apapun baik langsung maupun tidak langsung kepada petugas dan atau pejabat BPR Syariah BDW.
- Sanggup memenuhi dan mematuhi ketentuan yang berlaku di BPR Syariah BDW.
- Apabila dikemudian hari terbukti saya memberikan informasi atau dokumen yang tidak benar maka saya sanggup menerima sanksi sesuai dengan ketentuan di PT BPR Syariah BDW dan saya akan bertanggungjawabkan secara penuh terhadap nilai pembiayaan yang kami terima.

Yogyakarta,

Suami/Istri	Pemohon
-------------	---------

Deposit Mudharabah



DEPOSITO MUDHARABAH

Deposito mudharabah adalah simpanan bejangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati

1. DEPOSITO IB BDW 1 BULAN
2. DEPOSITO IB BDW 3 BULAN
3. DEPOSITO IB BDW 6 BULAN
4. DEPOSITO IB BDW 12 BULAN

KEUNTUNGAN NASABAH

- Aman karena Prinsip Syariah
- Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan Bank
- Tidak dikenakan biaya administrasi dan biaya materai
- Pilihan jangka waktu yang fleksibel dan dapat diperpanjang secara otomatis setiap jatuh tempo
- Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan

PERSYARATAN

1. Mengisi Formulir permohonan pembukaan Deposito dan perjanjian bagi hasil.
2. Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)
3. Bagi Badan Usaha / Yayasan
 - Fc. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
 - Fc. Akta Pendirian Yayasan
 - Fc. Tanda Daftar Perusahaan

Tabungan Wadiah



Tabungan Alwadiyah adalah simpanan pihak ketiga pada bank (perorangan atau institusi) yang penarikannya dapat dilakukan setiap waktu

- ☞ TABUNGAN IB ONIH BDW
- ☞ TABUNGAN IB IQWAM BDW
- ☞ TABUNGAN IB AMANAH BDW

- Bank akan mengembalikan titipan secara utuh (sebesar pokok yang ditiptikan) dengan memberikan bonus setiap proses bagi hasil
- Setoran awal minimal Rp. 10.000,-

Keuntungan Nasabah

- Bonus berdasarkan fluktuasi pendapatan Bank
- Tidak dikenakan biaya administrasi
- Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan

PERSYARATAN

1. Mengisi Formulir permohonan pembukaan Rekening dan perjanjian / akad tabungan.
2. Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)
3. Bagi Badan Usaha / Yayasan
 - ☞ Fc. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
 - ☞ Fc. Akta Pendirian Yayasan
 - ☞ Fc. Tanda Daftar Perusahaan



Kantor Pusat :

Jl. Gedongkuning Selatan 131 Yogyakarta
 Telp. (0274) 413552, 389877 Fax (0274) 452424

Kantor Cabang Bantul :

Jl. Jenderal Sudirman, No.79, Bantul Telp. (0274) 6460543
 (Kompleks Balai Muslimin)

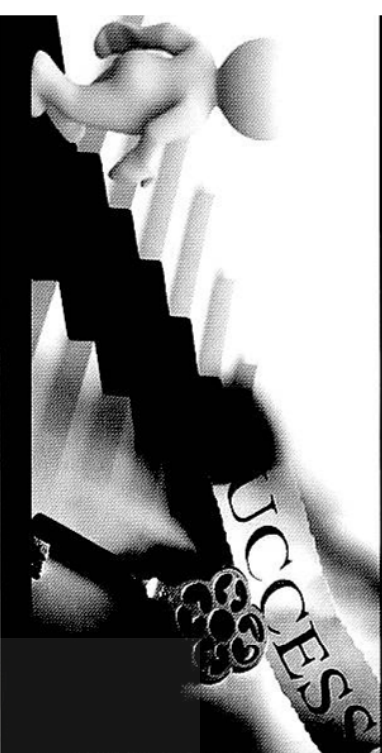
Kantor Kas Ngipik :

Jl. Manggisari, Baturetno, Banguntapan, Bantul
 Telp/Fax (0274) 373584

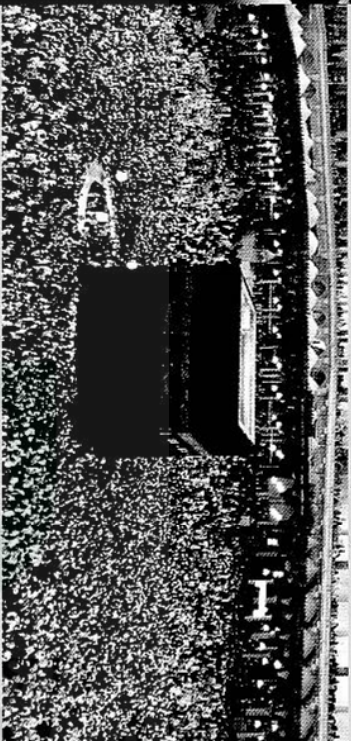
Kantor Kas Sedayu :

Jl. Raya Wates Km. 10, Argosari, Bantul Telp. (0274) 6498425

Pembiayaan Modal Kerja



Pembiayaan IB BDW Talangan Umroh



Pembiayaan Konsumtif



PEMBIAYAAN IB MODAL KERJA

Pembiayaan untuk modal usaha, BPRS BDW menyediakan 100% modal yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya pembagian hasil dilakukan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama dengan alokasi pengembangan usaha untuk pembukaan cabang atau oriet baru

PEMBIAYAAN IB MODAL KERJA BERSAMA

Pembiayaan untuk modal Proyek / Kerjasama usaha nasabah dan BPRS BDW menyediakan sesuai porsi yang dibutuhkan untuk usaha, selanjutnya pembagian hasil dilakukan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama berdasarkan proporsi pendapatan (*revenue sharing*)

Persyaratan

- Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- foto copy KPT suami atau istri (3 lembar)
- foto copy Kartu Keluarga (1 lembar)
- foto copy Jaminan (3 lembar)
- Laporan keuangan 3 bulan terakhir
- Surat ijin usaha
- Denah lokasi usaha, tempat tinggal dan jaminan

DANA TALANGAN UMROH IB BDW

Pembiayaan dana talangan umroh IB BDW merupakan produk pembiayaan untuk nasabah yang memiliki tabungan umroh IB BDW untuk memenuhi biaya keberangkatan Umroh berdasarkan prinsip syariah menggunakan akad Ijarah Multi Jasa dengan jangka waktu 5 Tahun (60 Bulan).

Jumlah Pembiayaan & Ujrah talangan

- Pembiayaan Talangan Umroh Sebesar Rp. 20.000.000,-
- Ujrah / Sewa ditetapkan Sebesar Rp. 10.000.000,-
- Angsuran Sewa per Bulan Sebesar Rp. 500.000,-

Syarat-syarat dan ketentuan :

- Nasabah Tabungan Umroh IB BDW dengan saldo minimum 30% biaya perjalanan umroh
- Fotokopi KTP Pemohon
- Fotokopi KTP Suami / Istri
- Fotokopi KK & Surat Nikah (Bila sudah nikah)/surat cerai
- Asli Slip Gaji (Surat keterangan penghasilan terakhir)
- Fotokopi Surat Keputusan Pengankatan calon PNS dan Pengankatan PNS (Khusus nasabah Pegawai Negeri Sipil)
- Fotokopi Rekening Koran Tabungan 3 Bulan terakhir
- Bukti asli keikutsertaan perjalanan umroh dari penyedia layanan umroh (Biro perjalanan Umroh)*
- Surat Keterangan Kesehatan *

*Dapat Menyusul

PEMBIAYAAN IB JUAL BELI

Pembiayaan dengan system jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu

Antaralain : Kendaraan, Elektronik, Rumah, Tanah dll

PEMBIAYAAN IB BDW MULTI JASA

Pembiayaan dengan system jual beli jasa / manfaat sebesar harga pokok ditambah dengan fee/jasa yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu

Antaralain : Biaya Sekolah, Biaya Rumah Sakti & Wafinahan

PEMBIAYAAN IB BDW SEWA BELI

Sewa menyewa barang antara pemilik objek sewa & penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa

Persyaratan

- Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- Menyerahkan foto copy KPT suami atau istri (3 lembar)
- Menyerahkan foto copy Kartu Keluarga (1 lembar)
- Menyerahkan foto copy Jaminan (3 lembar)
- Slip gaji terakhir (pegawai) dan struk gaji
- Surat ijin usaha
- Surat keterangan penggunaan biaya
- Denah lokasi usaha, tempat tinggal dan jaminan
- Daftar rincian penggunaan dana

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Abdul Muiz
Tempat dan Tanggal Lahir : Pekalongan, 22 mei 1991
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Cita – cita : Pengusaha
Alamat : Jl. Hasanudin, Sampangan GG.VI No.21a Kota
Pekalongan
Alamat email : muiz.10340093@gmail.com
No. HP : 085842378400

Riwayat Pendidikan Formal:

1. MSI 5 Sampangan (1997 - 2003);
2. SMP Salafiyah (2003 - 2006);
3. MA Salafiyah Simbang (2006 - 2009);

Riwayat pendidikan non formal:

1. Pendidikan musik step+.
2. LPK Karier.
3. LPK Komputer PANTURA.