

**IMPLEMENTASI PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA
(STUDI PADA PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT DALAM
MENYUSUN SKRIPSI**

OLEH:

DESTANTO DWI WIJANARKO

NIM: 16340120

PEMBIMBING:

ISWANTORO S.H., M.H

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

2020

ABSTRAK

Kredit menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Permasalahan yang dikaji terkait dengan Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga, upaya hukum ketika terjadi kredit macet dan akibat hukumnya bagi pemilik jaminan. dengan tujuan bertujuan mengetahui pelaksanaan, penyelesaian kredit macet dan akibat hukum bagi pihak ketiga terkait dengan jaminan milik pihak ketiga.

Untuk mengkaji permasalahan diatas penulis menggunakan metode penelitian Deskriptif yuridis serta menggunakan analisis yang berupa yuridis-empiris dengan mencari data primer dan sekunder serta melalui riset lapangan (*Field Research*) dan riset kepustakaan (*Library Research*). Penelitian ini mengambil lokasi penelitian yaitu di PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.. Sumber data meliputi: (1) Data Primer yaitu dari informan dan responden, (2) Data Sekunder yaitu Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, data dari PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG. Alat dan teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi: (1) wawancara, (2) dokumen, dan (3) kepustakaan. Keabsahan data yang digunakan adalah triangulasi sumber, yaitu membandingkan antara sumber data yang berasal dari wawancara dan sumber data dari dokumen.

Hasil penelitian ini menunjukkan praktek pemberian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah milik pihak ketiga dan terdapat beberapa faktor-faktor yang dapat menyebabkan kredit macet yaitu beberapa faktor internal bank, Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa praktek pemberian kredit dengan jaminan sertifikat milik pihak ketiga tetap mengutamakan pedoman internal dari pusat. Akan tetapi dalam hal pelaksanaan kredit dengan menggunakan sertifikat pihak ketiga masih belum sesuai dengan SOP yang telah ditentukan masih adanya ketidakselarasan antara yang telah praktik dan teori yang diberlakukan di PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG. Saran yang dapat penulis sampaikan yaitu untuk menghindari terjadinya sengketa yang berlebihan dan menghalangi proses eksekusi ketika terjadi kredit macet dengan jaminan sertifikat milik pihak ketiga, maka dalam memberikan kredit sebaiknya pihak kreditur tetap harus melakukan prosedur pemberian kredit sesuai dengan apa yang telah di tentukan dala SOP dengan tetap mempertimbangkan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, pembayaran, dan prospek usaha debitur berdasarkan prinsip kehati-hatian.

Kata Kunci: Kredit Macet, Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik pihak ketiga



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Destanto Dwi Wijanarko
NIM : 16340120
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**Implementasi Pemberian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga (Studi Pada Pd Bpr Bank Bapas 69 Magelang)**" adalah benar benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggungjawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

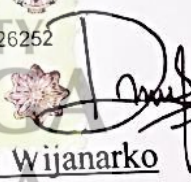
Wassalamu 'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 1 Mei 2020

Penyusun



6000
ENAM RIBURUPIAH


Destanto Dwi Wijanarko
NIM. 16340120

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

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 : Destanto Dwi Wijanarko

NIM : 16340120

Judul : Implementasi Pemberian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga (Studi Pada Pd Bpr Bank Bapas 69 Magelang)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 1 Mei 2020

Pembimbing

Iswantor, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-496/Un.02/DS/PP.00.9/05/2020

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA (STUDI PADA BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : DESTANTO DWI WIJANARKO
Nomor Induk Mahasiswa : 16340120
Telah diujikan pada : Kamis, 14 Mei 2020
Nilai ujian Tugas Akhir : A

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

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I

Dr. Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.
NIP. 19730924 200003 1 001

Penguji II

Faiq Tobroni, M.H.
NIP. 19880402 201801 1 001

YOGYAKARTA

Yogyakarta, 14 Mei 2020

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dekan



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

HALAMAN MOTTO

**Allah tidak akan membebani dengan cobaan melainkan sesuai dengan
kesanggupan dan kemampuan umatnya**

(Destanto Dwi Wijanarko)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini Kupersembahkan Kepada:

1. Orang tua saya Bapak Juwarno Hadi Winarno dan Mamah Yuniati tersayang Apa yang saya dapatkan hari ini, belum mampu membayar semua kebaikan, keringat, dan juga air mata bagi saya. Terimakasih atas segala dukungan Bapak sama mamah, baik dalam bentuk materi maupun moril. Karya ini saya persembahkan untuk mamah sama bapak, sebagai wujud rasa terimakasih atas pengorbanan dan jerih payahnya sehingga saya dapat menggapai cita cita. Kelak cita-cita saya ini akan menjadi persembahan yang mulia untuk bapak dan mamah, dan bisa membahagiakan. Semoga jerih payah, air mata dan cucuran peluh keringatmu menjadi sungai di surga nanti. Aminn
2. Kakakku Tercinta Yulianti Endang Sri Rejeki dan Suami Terimakasih untuk bantuan dan semangat dari kakak semoga awal dari kesuksesan saya ini dapat membanggakan.
3. Orang orang yang berperan aktif mendukung segala perjuangan selama dibangku kuliah kakek, nenek dan lain-lain.
4. Dosen Pembimbing Bapak Iswantoro S.H., M.H. selaku dosen pembimbing saya yang paling baik dan bijaksana. Terimakasih atas bantuannya, nasehatnya, dan ilmunya yang selama ini dilimpahkan dengan rasa tulus dan ikhlas.

5. Keluarga Besar Bani Syaeri dan Bani Sumarmo yang selalu mendukung keluarga kami dalam keadaan suka maupun duka
6. Guru-guruku yang telah memberi ilmu tiada tara nilianya hingga sampai bisa merasakan bangku kuliah
7. Seseorang yang mampu merubah segala pemikiran saya untuk menjadi lebih baik dan bertanggungjawab
8. Sahabat-sahabatku yang selalu menemani dalam kondisi suka maupun duka
9. Sahabatku KKN BUMDes (QS) yang senantiasa memberikan motivasi baik dalam suka maupun duka
10. Teman-teman ILMU HUKUM angkatan 2016
11. Seluruh civitas akademik UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT. Dia-lah yang telah memberikan segala kekuatan kepada hamba-Nyta. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, seluruh keluarga, sahabat dan para umatnya.

Dengan pertolongan, kekuatan dan hidayah-Nyalah, penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Implementasi Pemberian Kredit dengan Jaminan Sertifikat Hak atas Tanah Milik Pihak Ketiga (Studi Pada Pd Bpr Bank Bapas 69 Magelang)”** dengan tepat waktu.

Atas izin Allah SWT dan Bantuan dari berbagai pihak baik materiil maupun spriritual, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Plt Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Dr. Phil. Sahiron, M.A beserta seluruh jajarannya.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Dr. Agus Moh Najib, S.Ag, M.Ag beserta seluruh jajarannya.
3. Ketua jurusan Ilmu Hukum Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
4. Dosen pembimbing akademik Dr.H. Riyanta, M,Hum.
5. Dosen pembimbing skripsi Bapak Iswantoro, S.H., M.H. yang telah memberikan waktu, masukan-masukan sebagai wujud perhatian dalam tahap penyempurnaan skripsi ini.
6. PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG dan Seluruh Pegawai yang telah membantu penyelesaian skripsi ini.
7. Seluruh dosen Ilmu Hukum, Staff dan karyawan TU Ilmu Hukum, seluruh pegawai Perpustakaan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

8. Ramlah icha vidani, Ahmad Thaufik, Fahrizal, Qosim, Wong agung Waliyullah, Suprayogo, Ghofur, Shofiya nailal hilmi, Chandra putra, Nurul huda, Gus Khusnul, serta semua sahabat-sahabatku Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga yang senantiasa memberikan motivasi baik dalam suka maupun duka.

Meskipun skripsi ini merupakan hasil kerja maksimal dari penyusun, namun penyusun menyadari dari ketidaksempurnaan dari skripsi ini. maka dari itu penyusun dengan senang hati sangat berharap kritikan dan saran yang membantu dari pembaca sekalian. Penyusun berharap semoga penyusun skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Yogyakarta 1 Mei 2020

Penyusun

Destanto Dwi Wijanarko

NIM. 16340120



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Kegunaan.....	9
D. Telaah Pustaka	12
E. Kerangka Teori	13
F. Metode Penelitian.....	21
G. Sistematika Pembahasan.....	26
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TENTANG KONSEP PERJANJIAN, TANGGUNG JAWAB, KREDIT DAN JAMINAN	28
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	28
1. Pengertian	28
2. Asas Perjanjian.....	28
3. Syarat Sah Perjanjian.....	30
4. Berakhirnya Perjanjian.....	31
B. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab	32
1. Pengertian Tanggung Jawab	32
2. Konsep Tanggung Jawab	32
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	34
1. Pengertian Kredit	34
2. Konsep Kredit	34
D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	38
1. Pengertian Jaminan	38

2. Konsep Jaminan	39
BAB III GAMBARAN UMUM PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG..	42
A. Profil PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG	42
1. Sejarah.....	42
2. Visi dan Misi.....	43
3. Budaya Kerja	44
4. Susunan Organisasi	45
5. Pengurus Perusahaan	46
B. Produk dan Jasa PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG	48
1. Pinjaman	48
2. Tabungan.....	48
C. Standar Operasional Proses Pemberian Kredit di PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.....	49
D. Bentuk Jaminan Yang Dapat Diterima oleh PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.....	53
BAB IV ANALISIS HUKUM TERHADAP IMPLEMENTASI PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA.....	54
A. Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan sertifikat milik pihak ketiga pada PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang.	54
1. Proses pemberian kredit.....	54
2. Isi perjanjian dengan jaminan Sertifikat Pihak ketiga.....	69
B. Upaya hukum ketika terjadi kredit macet, akibat hukumnya bagi pemilik jaminan serta kendala dalam penyelesaian.	75
1. Penyelesaian dan upaya Hukum	75
2. Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga Ketika Terjadi Kredit Macet	80
3. Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa	82
BAB V PENUTUP	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN-LAMPIRAN	xiii

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tentunya membutuhkan berbagai kebutuhan agar kehidupannya bisa terpenuhi. Kebutuhan ini sangat beragam, Kebutuhan tersebut terdiri dari kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Tidak hanya manusia saja yang perlu adanya kebutuhan, akan tetapi perusahaan juga perlu adanya kebutuhan untuk keberlangsungan usahanya. Dengan menghadapi adanya kebutuhan tersebut, manusia maupun perusahaan selalu berkeinginan untuk memenuhinya. Seiring dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan yang sebagian besar dana yang diperlukan guna memenuhi kebutuhan tersebut yang diperoleh dari pinjam-meminjam secara kredit. Manusia maupun perusahaan lebih memilih cara kredit karena dianggap menguntungkan, pemberi maupun penerima hutang dapat saling memiliki dan menikmati barang serta dapat memenuhi kebutuhan mereka.

Dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan sebagai berikut *“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-*

meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga” dengan arti lain kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian berupa bunga.¹ Perjanjian kredit termasuk kedalam jenis perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Bab XIII Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Dalam Pasal 1754 KUHPerdata menyebutkan, pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Istilah yang sering digunakan dalam perjanjian tersebut, untuk pihak yang memberikan pinjaman adalah pihak yang berpiutang atau kreditur, sedang pihak yang menerima pinjaman tersebut disebut pihak yang terutang atau debitur.²

¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit* (Jakarta: Rineka Cipta,2009),hlm. 153.

² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang* (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2013), hlm.10-11.

Pada zaman sekarang tentunya banyak yang menggunakan jasa lembaga keuangan baik bank maupun non bank yang mana untuk memberikan kaem udahan dalam bertransaksi yaitu berupa kredit. Pemberian kredit didasarkan atas kepercayaan yang berarti bank atau non bank akan memberikan kredit kepada debitur apabila pihak bank yakin bahwa debitur akan mampu mengembalikan pinjaman yang diterima sesuai dengan jangka waktu dan persyaratan yang telah ditentukan serta disetujui oleh kedua belah pihak. Penyaluran kredit merupakan salah satu *core* bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat mengundang hal-hak yang beresiko tinggi, terutama monster perbankan yang bernama “kredit macet”. Akibatnya perhatian dari tenaga para bankir lebih dicurahkan pada ketidakterlaksananya suatu perjanjian kredit daripada keterlaksananya.³ Maka dari itu salah satu persyaratan yang sering digunakan bank dalam perjanjian pemberian kredit adalah jaminan.

Jaminan adalah suatu perjanjian antara kreditur dan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang

³ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 2-3.

debitur.⁴ Jaminan berfungsi sebagai salah satu pengaman dalam pelunasan kredit bila pihak debitur cidera janji atau wanprestasi sehingga jaminan yang diberikan mendorong pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya melunasi kredit sesuai dengan perjanjian pemberian kredit dan menggunakan dana yang diberikan secara baik dan berhati-hati. Jaminan yang diberikan dalam rangka pemberian kredit dari kreditur kepada debitur sebagai perjanjian tambahan dalam arti, bila debitur tidak mampu melunasi hutangnya atau wanprestasi, maka jaminan akan disita yang kemudian akan dilelang untuk melunasi pinjaman yang tidak dapat dibayar oleh debitur. Pada umumnya jaminan kebendaan merupakan jaminan yang lazim dan dikuasai oleh bank, karena mengingat hak kebendaan tersebut dapat dinilai dengan uang sehingga bila debitur tidak mampu melunasi hutangnya, jaminan segera dapat dieksekusi. Jaminan kebendaan yang dikenal di dalam hukum positif diantaranya adalah hak tanggungan, hipotik, dan gadai.⁵

Dalam rumusan Pasal 29 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dengan berlakunya undang-undang tentang Hak Tanggungan maka *Creditverband, Staatsblad* dan ketentuan

⁴ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit..* hlm,196.

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 21.

mengenai *Hypotheek* sebagai mana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria.⁶

Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *asessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur meskipun tidak harus yang mendapat pertama yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.⁷ Menurut ketentuan

⁶ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), hlm.14-15.

⁷ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta: Erlangga,2013), hlm.69

Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah

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

Dari rumusan tersebut Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria yang tercantum dalam pasal 25,33 dan 39 diatur dalam Undang-undang.⁸ Sejalan dalam pasal 25,33 dan 39,dan Pasal 51 Undang-Undang

⁸ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), hlm.13-14.

Pokok Agraria di atas, dalam Undang-undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa Hak Atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (pasal 4), ketiga Hak Atas Tanah tersebut merupakan objek Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa salah satu yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan antara lain adalah Hak Milik. Sedangkan subjek Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.⁹ Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam Pasal 10 diatur tentang tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan

⁹ H. Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta : Raja Grafindo Persada), Hal.103

kepada penerima kuasa. Surat Kuasa Membebenkan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dengan alasan-alasan, diantaranya adalah pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris atau PPAT untuk membuat akta hak tanggungan, hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan belum terdaftar atau bersertifikat, atau untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan undang-undang.

BPR BANK BAPAS 69 Magelang mempunyai karakter tersendiri dengan berbagai bentuk pelayanan keuangan simpan dan pinjam yang terutama ditujukan untuk melayani usaha-usaha kecil dipedesaan diantaranya dengan menggunakan kredit jaminan Hak Tanggungan. Dalam prakteknya masyarakat banyak mengajukan kredit dengan jaminan sertifikat untuk modal usaha, salah satu Produk kredit BPR BAPAS 69 Magelang yaitu kredit umum dan kredit pegawai. Produk kredit umum yaitu diperuntukan kepada masyarakat yang ingin mengajukan kredit di BAPAS 69 Magelang, baik itu pembelian motor, pembelian rumah, ataupun untuk modal usaha, kredit umum ini memang di peruntukan untuk pengajuan-pengajuan masyarakat umum untuk digunakan sebagai modal usaha, dalam hal ini masyarakat menjaminkan sertifikat Hak Atas Tanah untuk pengajuan kredit bahkan dalam

praktanya ada pula yang menjaminkan Sertifikat Hak Atas Tanah milik orang lain sebagai jaminan kredit tersebut.¹⁰

Maka dari itu, dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga memicu terjadinya permasalahan, diantaranya adalah Debitur Wanprestasi karena berbagai faktor dan Kedua, Beralihnya Objek Hak Tanggungan karena jual beli, sewa-menyewa, dan pewarisan. Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis penelitian ini berkeinginan melakukan penelitian yang mengambil judul :

“IMPLEMENTASI PEMEBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA (STUDI PADA PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG)”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga di PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG?
2. Apa upaya hukumnya ketika terjadi kredit macet serta akibat hukumnya bagi pemilik jaminan ?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

¹⁰ Wawancara dengan Munadji, Pimpinan Kantor Kas BANK BAPAS 69 MAGELANG Kec Dukun, Tanggal 02 November 2019.

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini diharapkan memiliki tujuan kemanfaatan. Tujuan Penelitian adalah operasionalisasi rumusan masalah menjadi penjelasan konkret tentang data yang dicari dalam penelitian yang berupa pernyataan tentang fakta sehingga dapat diamati atau dapat diukur¹¹. Maka berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah

- a. Untuk mengetahui bentuk, isi perjanjian dan prosedur pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah milik pihak ketiga di PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.
- b. Untuk mengetahui upaya hukum dan akibat hukumnya bagi pihak ketiga ketika terjadi kredit macet dengan dengan jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah milik pihak ketiga di PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian merupakan abstraksi temuan penelitian yang diharapkan menjadi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan (teoritis) maupun masyarakat secara umum (praktis).¹² Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memiliki kegunaan secara teoritis dan praktis berkaitan dengan prosedur , upaya hukum dan akibat hukum bagi pihak ketiga ketika terjadi kredit macet dengan jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah milik pihak ketiga sebagai wujud dari penyelesaian sengketa

¹¹ Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, hlm, 3.

¹² *Ibid*

perdata yang lebih mengutamakan perdamaian, baik bagi penulis sendiri maupun bagi berbagai pihak yang membaca tulisan ini. Adapun kegunaan dari penelitian ini, yaitu:

a. Kegunaan Teoritis

1. Sebagai bahan informasi tertulis bagi akademisi dalam bidang hukum perdata berkaitan dengan hukum jaminan, khususnya dalam pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah milik pihak ketiga, sebagai bahan perbandingan bagi para penulis yang hendak melakukan penelitian lebih lanjut. Selain itu, sebagai sumbangan wacana pemikiran hukum positif dalam bidang hukum perdata.
2. Memberikan informasi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan prosedur pemberian kredit jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah milik pihak ketiga, upaya hukum dan akibat hukumnya bagi pihak ketiga.
3. Sebagai kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata utamanya mengenai jaminan.

b. Kegunaan Praktis

Memberikan kontribusi dan dapat menjadi bahan tambahan bagi Bank khususnya PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG, mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan jaminan dan hak tanggungan melalui isi perjanjian yang dilakukan oleh debitur dengan

kekurangan, upaya hukum dan juga akibat hukum bagi pihak lain yang terdapat dalam perjanjian.

D. Telaah Pustaka

Untuk menghindari kesamaan terhadap penelitian yang telah ada, maka penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian yang telah ada. Pertama Skripsi karya Meralda Amala Istighfarin, mahasiswa Universitas Islam Indonesia Skripsi yang berjudul "*Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain*" menjelaskan bagaimana keabsahan perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kredit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Meralda Amala Istighfarin dengan penulis terletak pada permasalahan yang dikaji yaitu terkait dengan keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sedangkan penulis terkait dengan prosedur serta upaya hukum dan akibatnya bagi pihak ketiga.¹³

Yang kedua Skripsi karya Novi Tania mahasiswa Universitas Negeri Semarang dengan judul "*Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Pd.Bpr Bkk Margadana Kota Tegal*" menjelaskan bagaimana Faktor-faktor apa yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PD.BPR BKK Margadana Kota Tegal dan penyelesaian kredit

¹³Meralda Amala Istighfarin, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain", *Skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (2018).

macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PD.BPR BKK Margadana Kota Tegal.¹⁴

Jurnal karya Ngadenan, SH., yang berjudul "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid" Cabang Pinjaman Bugisan" menjelaskan Bagaimana eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur wanprestasi dan hambatan hambatannya.¹⁵

Dari beberapa karya ilmiah yang telah disebutkan diatas belum ada yang membahas terkait dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah milik pihak ketiga serta bagaimana upaya hukumnya dan juga akibat hukum bagi pemilik jaminan ketika terjadi kredit macet pada debitur.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Dalam sistematika ilmu pengetahuan hukum, harta kekayaan diatur dalam buku II yang mencakup hubungan antara orang dan benda, hubungan antara orang dan orang. Sedangkan hukum yang mengatur hubungan antara orang dan orang diatur dalam buku III tentang perikatan. Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda "*verbinten*is".

¹⁴ Novi Tantia, "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Pd.Bpr Bkk Margadana Kota Tegal", *Skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang (2010).

¹⁵ Ngadenan, SH, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid*, Jurnal *Law reform*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro (2010).

Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain.¹⁶

Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang.¹⁷ Hubungan hukum yang timbul diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang kemudian menimbulkan istilah “prestasi”, yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang satu. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.¹⁸

Berdasarkan penjelasan diatas, perikatan melahirkan “kewajiban” kepada orang perseorangan atau pihak tertentu yang dapat berwujud salah satu dari tiga bentuk berikut, yaitu:

- a. Untuk memberikan sesuatu;
- b. Untuk melakukan sesuatu;
- c. Untuk tidak melakukan sesuatu.

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih,yang

¹⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.198.

¹⁷Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 1999), hlm.313.

¹⁸Solahudin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Visimedia, 2008), hlm.15.

memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁹

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk berbuat sesuatu. Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara.²⁰

Berdasarkan alasan-alasan diatas maka perjanjian dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.

2. Teori Tanggung Jawab

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.²¹ Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia

¹⁹M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 6.

²⁰Pasal 1313 KUHPerdara, Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

²¹Yuoky Sarinda, *Beberapa Teori Hukum tentang Tanggung Jawab*, <https://yuokysurinda.wordpress.com/2018/02/24/beberapa-teori-hukum-tentang-tanggung-jawab/> diakses pada tanggal 15 oktober 2019 pukul 21.15 WIB.

bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²²

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²³

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab yang dimaksud atau digunakan oleh penulis dalam hal ini adalah mengenai tanggung jawab debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan yang berkaitan dengan pelunasan kredit yang telah disepakati.

3. Teori Kredit

²²Hans Kelsen (a), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

²³Hans Kelsen (b), *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni* (Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006), hlm. 140.

Istilah kredit banyak dipakai dalam sistem perbankan konvensional yang berbasis pasar bunga (interest based), sedangkan dalam hukum perbankan syariah lebih dikenal dengan istilah pembiayaan (financing) yang berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (margin) ataupun bagi hasil (profit sharing).²⁴

Untuk lebih jelasnya dapat diperhatikan pengertian yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan: *“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”* Ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-undang No 10 Tahun 1998 tersebut memberikan unsur-unsur pokok kredit sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan pinjam-meminjam;
- b. Objeknya adalah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan uang;
- c. Pinjaman tersebut merupakan utang;
- d. Dapat ditagih dalam jangka waktu tertentu;
- e. Pembayaran pokok utang disertai bunga pinjaman.

²⁴Abdul Ghofur Anshori dalam Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan* (Sinar Grafika, Jakarta, 2010), hlm.264

Sebelumnya dikatakan bahwa kredit diberikan atas dasar kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Di dalam pengertian kredit terkandung dua aspek, yaitu aspek ekonomis dan aspek yuridis. Aspek ekonomis ialah adanya bunga oleh yang menerima pinjaman sebagai imbalan yang diterima kreditor sebagai keuntungan. Sedangkan aspek yuridisnya adalah adanya dua pihak yang mengikat diri dalam suatu perjanjian, dimana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban.

Dalam pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan secara langsung, yaitu pihak yang berkelebihan uang disebut pemberi kredit dan pihak yang membutuhkan uang disebut penerima kredit. Sehingga bilamana terjadi pemberian kredit berarti pihak yang berkelebihan uang memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan uang dan pihak yang memerlukan uang ini berjanji akan mengembalikan uang tersebut di suatu waktu tertentu di masa yang akan datang, di sini kemudian terkautilah prestasi tersebut.

Sebelum fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh.

4. Teori Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.²⁵ Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang digunakannya di atas harga yang sesungguhnya.

Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah, jika likuiditas/penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dari pada harga semula maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah lembaga keuangan.²⁶ Kegunaan jaminan adalah untuk:

²⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, hlm 75.

²⁶ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 666-667

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.²⁷ Jaminan berdasarkan bentuknya dibedakan menjadi 2, yaitu :

1. Jaminan kebendaan

Jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisah bagian dari harta kekayaan baik dari debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cedera janji. Jaminan kebendaan terdiri dari:

- a) Kebendaan berwujud yang terbagi menjadi:

- (1) Benda bergerak seperti logam mulia, kendaraan, deposito, persediaan barang, dan mesin.

- (2) Benda tidak bergerak, seperti tanah/bangunan.

²⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gremedia pustaka Utama, 2003), hlm. 286.

b) Kebendaan tak berwujud misalnya hak tagih, yaitu suatu piutang atau tagihan yang dimiliki oleh debitur terhadap orang atau pihak lain, yang dalam jangka waktu tersebut piutang akan dibayar kepada debitur, yang saat ini telah dialihkan kepada kreditur hak tagihnya.

2. Jaminan penanggungan

Jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh perorangan atau badan hukum yang merupakan pihak ketiga yang menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila pihak debitur yang bersangkutan cedera janji. Jaminan penanggungan terdiri dari jaminan perorangan/pribadi dan badan hukum

5. Teori P

F. Metode Penelitian

Penulisan skripsi ini bersifat deskriptif yuridis serta menggunakan analisis yang berupa yuridis-empiris dengan mencari data primer dan sekunder serta melalui riset lapangan (*Field Research*) dan riset kepustakaan (*Library Research*). Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu Penelitian terhadap Implementasi Pemberian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga pada PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan semua gejala dan fakta di lapangan serta mengaitkan dan menganalisa semua gejala dan fakta tersebut dengan permasalahan yang ada dalam penelitian kemudian disesuaikan dengan keadaan di lapangan.²⁸

3. Pendekatan Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis-empiris, yaitu suatu penelitian yang menyangkut peraturan yang digunakan dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah milik pihak ketiga.

4. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menjadikan PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG sebagai lokasi penelitian.

5. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan.²⁹ Data primer dalam penelitian ini digunakan untuk menentukan pemahaman yang jelas dari hasil penelitian di lapangan secara langsung Untuk memperoleh data primer yang dapat mendukung penulisan skripsi dengan dilakukan wawancara.

b. Data Sekunder

²⁸Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm, 105-106.

²⁹*Ibid*, hlm, 47.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan suatu bahan hukum yang memiliki otoritas (otoritatif).³⁰ Bahan hukum primer yang akan digunakan oleh penulis meliputi:

- (a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),
- (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- (c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan..
- (d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang akan digunakan oleh penulis yakni hasil penelitian, buku, makalah, jurnal, internet, dan sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penulis memilih menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

(a) Wawancara

Yakni dengan melakukan penelitian langsung ke lapangan dengan melakukan wawancara terhadap narasumber. Untuk memperoleh data primer yang dapat mendukung penulisan skripsi dengan dilakukan wawancara secara mendalam (*in dept*

³⁰Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia Pers. 1986), hlm. 12.

interviewing).³¹ Responden yang akan penyusun wawancarai antara lain diantaranya adalah pegawai dan Nasabah PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG

(b) Observasi

Teknik pengumpulan data melalui observasi, yaitu penyusun mengamati secara langsung terhadap gejala yang diteliti berkaitan dengan situasi yang ada. Teknik observasi sangat mengandalkan indera manusia berupa pengelihatan dan pendengaran untuk menangkap gejala yang diamati.³²

(c) Kepustakaan dan Studi Dokumentasi

Yakni melakukan penelitian dengan berbagai sumber bacaan seperti: buku, peraturan perundang-undangan, pendapat sarjana, bahan-bahan kuliah lainnya dan internet yang berhubungan dengan penelitian ini.

6. Teknik Sampling

Sampling dalam penelitian empirik diartikan sebagai proses pemilihan atau penentuan sampel (contoh). Secara konvensional, konsep sampel (contoh) menunjuk pada bagian dari populasi. Akan tetapi, dalam penelitian kualitatif tidak bermaksud untuk menggambarkan karakteristik populasi atau menarik generalisasi kesimpulan yang berlaku bagi suatu

³¹Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm, 59.

³²Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2004), hlm.70.

populasi, melainkan lebih berfokus kepada representasi terhadap fenomena sosial. Menurut Sugiyono populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³³ Menurut Sugiyono, dalam penelitian kualitatif teknik sampling yang lebih sering digunakan adalah purposive sampling dan snowball sampling. Purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu, Snowball sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data yang pada awalnya jumlahnya sedikit, lama-lama menjadi besar.

Dalam Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling. Peneliti mengambil kasus yang berada di kantor kas dukun sebagai objek penelitian karena kasus tersebut dirasa mampu mewakili karakteristik populasi yang diinginkan. Penggunaan purposive sampling dalam penelitian ini yaitu bertujuan untuk dapat mengetahui bagaimana implementasi pemberian kredit dengan jaminan sertifikat milik pihak ketiga pada PD BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.

³³Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hal. 80

7. Metode Analisa Data

Data primer dan data sekunder yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Pada penelitian ini penulis akan melakukan analisis secara kualitatif terhadap data primer maupun data sekunder, kemudian dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data selanjutnya semua data diselesaikan dan diolah kemudian dinyatakan secara deskriptif sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan dasar hukumnya juga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh sesuai dengan aturan dalam penulisan karya ilmiah, maka penulis mempersiapkan kerangka dalam penulisan hukum. Adapun kerangka penulisan hukum ini, terdiri dari:

Bab pertama, berisi tentang pendahuluan dengan tujuan untuk memberikan gambaran secara keseluruhan. Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, tinjauan pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, berisi tentang konsep perjanjian, tanggung jawab, kredit dan jaminan. Pada bab kedua ini dimulai dengan penjelasan

mengenai pengertian perjanjian, macam-macam perjanjian, asas perjanjian, pengertian kredit, pengertian jaminan, serta hak tanggungan.

Bab ketiga, berisi tentang gambaran umum tentang PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang.

Bab keempat, merupakan hasil penelitian dan pembahasan. Dalam bab ini akan menguraikan tentang tinjauan umum pelaksanaan pemberian kredit, upaya hukum dan akibat hukumnya bagi pemilik jaminan asli ketika terjadi kredit macet dengan jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah milik Pihak ketiga.

Bab kelima, yaitu penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran serta daftar pustaka.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya diatas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa Implementasi atau pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga di PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang tidak jauh berbeda dengan perjanjian kredit pada umumnya dengan memperhatikan ketentuan dan syarat yang berlaku pada PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang diantaranya adalah

1. Secara umum proses pemberian kredit dan pelaksanaannya PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian syahnya perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPer juga asas-asas dalam perjanjian dengan mempertimbangkan SOP dan Undang-undang yang berlaku diperbankan akan tetapi masih adanya ketidakselarasan pelaksanaan terkait dengan pemberian kredit dengan jaminn pihak ketiga diantaranya adalah ketika dalam pemberian kredit adanya faktor internal dari bank dalam penilaian untuk memberikan kredit dengan mengecualikan beberapa ketentuan yang sudah diatur dalam Undang-undang dan SOP pada PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang yang mana akibatnya perjanjian yang telah dibuat menjadi tidak sempurna dan susahny dalam eksekusi jaminan ketika terjadi sengketa.
2. Syarat dalam pengajuan kredit pada PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang yang berkaitan dengan dokumen-dokumen yang harus

3. dipenuhi hanya saja ketika pengajuan dengan sertifikat milik pihak ketiga adanya dokumen tambahan yang berkaitan dengan pihak ketiga sebagai contoh adalah Kartu Keluarga dari pihak ketiga tersebut dan yang paling utama adanya surat kerelaan dari pihak ketiga yang mempunyai jaminan tersebut.
4. Akibat hukum bagi pihak ketiga dalam perjanjian kredit macet yang menggunakan jaminan sertifikat milik pihak ketiga maka yang jelas objek jaminan harus dikosongkan karena dalam hal tersebut sama halnya yang berstatus menjaminkan milik sendiri atau secara tidak langsung dalam hal ini pihak ketiga pemilik jaminan adalah berkedudukan sebagai debitur dalam hal objek jaminan karena sebelumnya dalam perjanjian kredit pemilik jaminan sudah menyatakan dan sepakat merelakan objek jaminan sebagai jaminan debitur untuk mengajukan pinjaman dengan menandatangani surat kerelaan tersebut yang dibuat dihadapan notaris dengan segala resiko yang terjadi, apabila pemilik jaminan tidak sepakat dengan ketentuan bank ketika terjadi kredit macet, sebagai contoh akan dilelang atau dipindahtangankan maka tidak bisa berbuat upaya hukum apapun atau untuk menggugat siapapun karena memang dalam perjanjian tersebut sudah terdapat surat kerelaan yang mana juga mengetahui pasangannya sehingga dalam hal ini ketika ada debitur menjaminkan dengan menggunakan sertifikat milik pihak ketiga maka harus terlampir surat kerelaan tersebut dalam perjanjian kredit karena menjadi bentuk bukti otentik bahwa pemilik jaminan telah sepakat dan rela sertifikatnya

untuk dijamin dan dalam penandatanganan perjanjian hutang piutang pihak ketiga juga datang dan bertanda tangan maka secara sadar dan mengetahui bahwa sertifikat miliknya menjadi jaminan.

Dengan demikian dapat penulis simpulkan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan sertifikat pihak ketiga pada dasarnya sama dengan perjanjian hutang piutang biasa hanya saja pada ada ketentuan yang berbeda terkait dengan dokumen yang harus diserahkan diantaranya adalah surat kerelaan untuk dijamin tersebut dan akibat hukumnya bagi pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat milik pihak ketiga tersebut ketika terjadi wanprestasi atau sengketa yang berhubungan dengan objek jaminan maka harus menerima segala resiko yang terjadi karena dalam hal ini pihak ketiga telah sepakat dan bertanda tangan merelakan sertifikat atau objeknya untuk dijamin dengan bukti surat kerelaan. Akan tetapi masih adanya ketidak selarasan pelaksanaan terkait dengan pemberian kredit dengan jaminan pihak ketiga diantaranya adalah ketika dalam pemberian kredit adanya faktor internal dari bank dalam penilaian untuk memberikan kredit dengan mengesampingkan beberapa ketentuan yang sudah diatur dalam Undang-undang dan SOP pada PD BPR BANK BAPAS 69 Magelang yang mana akibatnya perjanjian yang telah dibuat menjadi tidak sempurna dan susah dalam eksekusi jaminan ketika terjadi sengketa.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis merekomendasikan tsebagai berikut

1. Saran untuk pihak Bank BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG.
 - a. Sebaiknya pihak kreditur tetap harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, pembayaran, dan prospek usaha debitur berdasarkan prinsip 5C' , 7P' maupun 3R'.
 - b. Untuk memberikan pengarahan terhadap pegawai untuk tetap menerapkan prosedur yang sudah ditentukan.
 - c. Dengan adanya pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan sertifikat pihak ketiga sebaiknya pihak bank lebih menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menambah syarat dokumen yang menyangkut pihak ketiga.
 - d. Dalam pelaksanaan pemberian kredit pegawai tetap harus berpedoman terhadap SOP yang diberlakukan oleh pusat tidak hanya mengutamakan prinsip kepercayaan saja
 - e. Demi terlaksananya kepastian hukum maka pihak bank sebaiknya membuat perjanjian yang lebih dengan pihak ketiga tidak hanya melampirkan surat kerelaan saja, agar ketika terjadi wanprestasi atau sengketa mudah dibuktikan.
2. Saran untuk Nasabah

- a. Kredit yang diberikan pihak bank sebaiknya digunakan sepenuhnya oleh debitur sebagai modal usaha, dan membuat perencanaan dengan baik sehingga dapat mengantisipasi segala resiko yang mungkin terjadi dikemudian hari.
- b. Dalam melakukan pinjaman sebaiknya dengan itikad yang baik dan bertanggungjawab dengan mempertimbangkan kemampuan dan kemanfaatan baik bagi diri sendiri maupun pihak ketiga.
- c. Apabila nasabah menggunakan jaminan yang bukan milik sendiri untuk tetap patuh terhadap perjanjian yang sudah dituangkan dalam perjanjian utang piutang dengan syarat dokumen yang sudah ada agar tidak terjadi kesalahpahaman ketika terjadi sengketa objek jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

B. Buku

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Ashofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum* Jakarta: Rineka Cipta, 1996.

Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013.

Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Penerbit Alumni, 1986.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005.

HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

- Kelsen, Hans, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007._____, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006..
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Notoatmojo, Soekidjo. *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Pers. 1986.
- Soimin, Soedharyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 1999.
- Solahudin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Visimedia, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung :Alvabeta, 2009
- Supramono, Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, 2013.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, 2009.
- Rivai,Veithzal, *Islamic Finansial Management*, Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2008
- Rusli, Hardjian *Hukum perjanjian indonesia dan common law*, Jakarta:Pustaka Sinar Harapan, 1992.

Subekti,R. *Hukum Perjanjian*, Bogor : PT Intermedia.

Usman,Rachmadi,*Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, Jakarta:
Gremedia pustaka Utama,2003.

C. Lain-lainnya

Listyo Budi, 2020.“Permohonan Lelang Jaminan PD BPR BANK
BAPAS 69”, Magelang.

Dewangga Harryalendra, 2020.”Standar Operasional
Pemberian Kredit PD BPR BANK BAPAS 69”, Magelang.

Lindryani Sjojfan, “prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*)
dalam pembiayaan syariah sebagai upaya menjaga tingkat
kesehatan bank syariah” Volume 1, Nomor 2, Juli-Desember 2015

Meralda Amala Istighfarin, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para
Pihak Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain*, Skripsi tidak
diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (2018).

Munadji,2019.”Bentuk Pelayanan Kredit BANK BAPAS 69
MAGELANG”, Magelang.

Novi Tania, *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak
Tanggung Di Pd.Bpr B*

kk Margadana Kota Tegal, Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum
Universitas Negeri Semarang (2010).

Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid*, Jurnal *Law reform*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro (2010).

Sarinda Yuoky, *Beberapa Teori Hukum tentang Tanggung Jawab*, <https://yuokysurinda.wordpress.com/2018/02/24/beberapateorihukuntentang-tanggung-jawab/> diakses pada tanggal 15 Oktober 2019.

Widyo Purnomo, 2020. "Produk dan Jasa pada PD BPR BANK BAPAS 69" Magelang.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA