

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang sangat majemuk, salah satu yang harus dipikirkan oleh bangsa Indonesia adalah Pembangunan di bidang ekonomi, karena pembangunan ekonomi bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat berperan aktif dalam meningkatkan pembangunan, sebagai Lembaga keuangan adalah menyiapkan dana dalam jumlah yang sangat besar, disini dituntut peran besar dari Lembaga perbankan.

Sebagai Lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara pihak atau orang perorang dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan

rakyat banyak.¹ Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Sedangkan Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.²

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 debitor berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

¹ LN. RI Tahun 1992 No. 31, TLN No. 3472

² LN. RI Tahun 1998 No. 182, TLN No. 3790

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam artinya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.³

Yang dimaksud dengan Jaminan pokok dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sedangkan yang dimaksud dengan adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sedangkan yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon oleh debitur.

Jenis tambahan yang dimaksud disini adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon oleh debitur. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.⁴

Dalam praktek di masyarakat Ada dua hak jaminan kredit yaitu :

³ Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 68

⁴ Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 206

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan (*personal guaranty*), adalah jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban--kewajiban debitur. Adapun yang termasuk dalam golongan ini antara lain "*borg*" yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar;
2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Sedangkan yang termasuk golongan ini adalah jika apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi: *previlege* (hak istimewa), gadai, dan hipotek.

Adapun Praktik jaminan yang sering digunakan pada perbankan Indonesia, adalah jaminan kebendaan yang meliputi:

1. Hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dan padanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 KUH Perdata);
2. *Credietverband*, yaitu suatu jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KB) tanggal 6 Juli Tahun 1908 No. 50.⁵
3. Fiducia (*fiduciare eigendomsoverdracht*), yaitu pemindahan milik secara kepercayaan.

Adapun Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang

⁵ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 22

bersangkutan. sejak berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan Tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan *credietverband* yang digunakan sebelumnya untuk mengikat tanah sebagai 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. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah", yang selanjutnya disebut "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 bendabenda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Perunda BPR Rokan Hulu memberikan pinjaman kredit khusus karyawannya tidak melekatkan jaminan sebagai hak tanggungannya tetapi perusahaan bisa menjadikan jaminan tersebut hanya sebagai jaminan tambahan saja, atau hanya sebagai ikatan moril saja karena pembayaran kredit bisa dilakukan dengan pemotongan gaji langsung.

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. Sedangkan dalam prakteknya pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT. Dalam hal ini penulis untuk melakukan penelitian tentang Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di lingkungan perbankan, khususnya untuk pemberian Kredit pada Karyawan Perumda BPR Rokan Hulu , beserta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak Tanggungan dalam praktik. Untuk mengetahui lebih lanjut hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik maka penulis mengadakan penelitian dengan judul: " Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Anggunanyang Tidak Jadikan Sebagai Hak Tanggungan Pada Perumda BPR Rokan Hulu ”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan tersebut diatas dan dihubungkan dengan kasus pemberian kredit pada Perumda BPR Rokan Hulu dihubungkan dengan latar belakang tersebut maka masalah yang diangkat dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tata cara pelaksanaan pemberian Kredit dengan jaminan anggunanyang tidak dijadikan sebagai hak tanggungan pada Perumda BPR Rokan Hulu?

2. Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan anggun yang tidak dijadikan sebagai hak tanggungan pada Perumda BPR Rokan Hulu?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam penyusunan penulisan hukum ini mempunyai tujuan yaitu:

1. Untuk mengetahui tata cara pemberian kredit kepada karyawan dengan jaminan anggun yang tidak dijadikan sebagai Hak tanggungan pada Bank Rokan Hulu?
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan dengan jaminan anggun yang tidak dijadikan sebagai Hak tanggungan pada Bank Rokan Hulu?

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoretis

Diharapkan hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat bagi dalam pengembangan sistem ilmu pengetahuan yang diminati oleh setiap penelitaian ilmu hukum.

2. Manfaat Praktis

- a. Menambah wawasan dan cakrawala bagi penulis dalam kaitannya dengan pelaksanaan tugas sehari-hari yaitu pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan sertifikat dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktek;

- b. Bagi peneliti agar bisa menerapkan ilmu yang di dapat semasa kuliah bisa mengimplementasikan di dunia kerja;
- c. Agar dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa dalam pengembangan ilmu Hukum.

1.5 Batasan Penelitian

Peneliti memberikan batasan - batasan dalam penelitian ini, hanya fokus kepada penelitian sebagai berikut :

Penelitian hanya dilakukan di Perumda BPR Rokan Hulu.

1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan proposal skripsi ini dapat mencapai tujuan yang diharapkan, maka proposal skripsi disusun dalam 3 (tiga) Bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut

BAB I PENDAHULUAN

Bab I tentang Pendahuluan, di dalamnya berisi uraian latar belakang pemilihan judul, ruang lingkup penelitian, perumusan masalah, tujuan, kegunaan penelitian dan diakhiri dengan sistematika skripsi yang bertujuan untuk mengantarkan pikiran pembaca ke pokok permasalahan yang akan dibahas.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II tentang Tinjauan Pusaka, 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-

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

prinsip dari perjanjian kredit. Dalam bab II ini juga diuraikan pengertian dari Hak Tanggungan, ciri-ciri dan sifat Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan, subjek Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam Bab ini berisi hasil penelitian yang telah penulis lakukan di Perumda BPR Rokan Hulu dan pembahasannya. Pembahasan tersebut menguraikan tentang gambaran objek penelitian menyangkut sejarah dan dasar hukum berdirinya beserta struktur organisasi Perumda BPR Rokan Hulu. Dalam bab III ini juga menjawab permasalahan yang terkait mengenai tata cara pemberian kredit dengan jaminan anggunan, hak dan kewajiban kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit, dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan cara mengatasi di Perumda BPR Rokan Hulu.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV membahas bagaimana Bagaimana tata cara pelaksanaan pemberian Kredit dengan jaminan anggunan yang tidak dijadikan sebagai hak tanggungan pada Perumda BPR Rokan Hulu dan apa apa saja yang menjadi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan anggunan yang tidak dijadikan sebagai hak tanggungan pada Perumda BPR Rokan Hulu.

BAB V PENUTUP

Bab V ini membahas tentang Kesimpulan dan Saran yang berkaitan dengan pelaksanaan pelaksanaan pemberian Kredit dengan jaminan anggunan yang

tidak dijadikan sebagai hak tanggungan pada Perumda BPR Rokan Hulu dan apa saja yang menjadi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan anggunan yang tidak dijadikan sebagai hak tanggungan pada Perumda BPR Rokan Hulu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Lokasi Penelitian

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

Dalam membantu dan mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat Rokan Hulu dan juga sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat, dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diperlukan sebuah Lembaga Keuangan yang menjadi milik Masyarakat dan Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah Rokan Hulu memilih untuk mendirikan sebuah Lembaga Perbankan yang identik untuk menjalankan fungsi intermediasi bagi masyarakat ekonomi mikro dan kecil berupa Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Sejarah penderiannya adalah berawal dari Tahun 2004 persiapan – persiapan pendirian telah dimulai Pada Tahun 2005 proses pendirian untuk mendapatkan Izin Prinsip sempat tertunda karena terkendala berbagai faktor teknis dan non-teknis dan Tahun 2006 berkat keinginan dan komitmen yang kuat dari Pemerintah Daerah Rokan Hulu, proses pendirian PD. BPR ROKAN HULU kembali dapat diteruskan, sehingga pada tanggal 7 Juli 2006 melalui Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor: 8/348/DPBPR permohonan izin prinsip pendirian BPR Rokan Hulu sudah dapat disetujui. Direksi beserta Pemilik dalam batas 360 hari diminta harus dapat melengkapi persyaratan-persyaratan dalam rangka pengajuan Izin Usaha, diantaranya adalah pengesahan PERDA pendirian Bank, penyediaan gedung kantor, susunan Struktur Organisasi dan Tata Kerja serta tenaga kerja dan dokumen administratif lainnya dan Pada Tahun 2007

Berkat kerjasama dan koordinasi yang baik antara seluruh pihak terkait, PEMDA, DPRD dan Pengurus BPR yang dilantik maka semua persyaratan tersebut yang berkaitan dengan pengajuan Izin Usaha telah dipenuhi, dan pada tanggal 25 Juli 2007 sesuai Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor : 9/33/KEP.GBI/DPG/2007 memutuskan pemberian Izin Usaha PD. BPR ROKAN HULU.

Sedangkan Dasar Pendirian adalah: Peraturan Daerah Kabupaten Rokan Hulu Nomor: 03 Tahun 2007, Surat Keputusan Bank Indonesia dengan Nomor: 8/348/DPBPR tanggal 10 Juli 2006 tentang persetujuan prinsip pendirian BPR ROKAN HULU dan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 9/33/KEP.GBI/DPG/2007 tentang pemberian izin usaha PD. BPR ROKAN HULU.

sedangkan PD. BPR ROKAN HULU Mempunyai VISI dan MISI adalah:

MISI adalah:

Menjadi ujung tombak pemerintah dalam percepatan akses perbankan bagi masyarakat diwilayah Kabupaten Rokan Hulu .dan d
Misinya adalah :

Dengan memberikan pelayanan jasa keuangan dengan menyediakan produk jasa yang baik, dengan harga yang wajar, kejujuran yang penuh integritas, beretika disegala aspek bisnis, Mengembangkan sumber daya manusia yang memiliki karakter kuat

dan kompetensi handal yang dapat memberikan solusi tuntas untuk kepentingan perusahaan dan kepuasan nasabah, Meningkatkan tata kelola Perusahaan serta membangun Budaya Organisasi yang didasari oleh Nilai-Nilai Inti Perusahaan dan Meningkatkan kontribusi PAD dan pengembangan UMKM untuk mendukung pembangunan ekonomi daerah.⁶

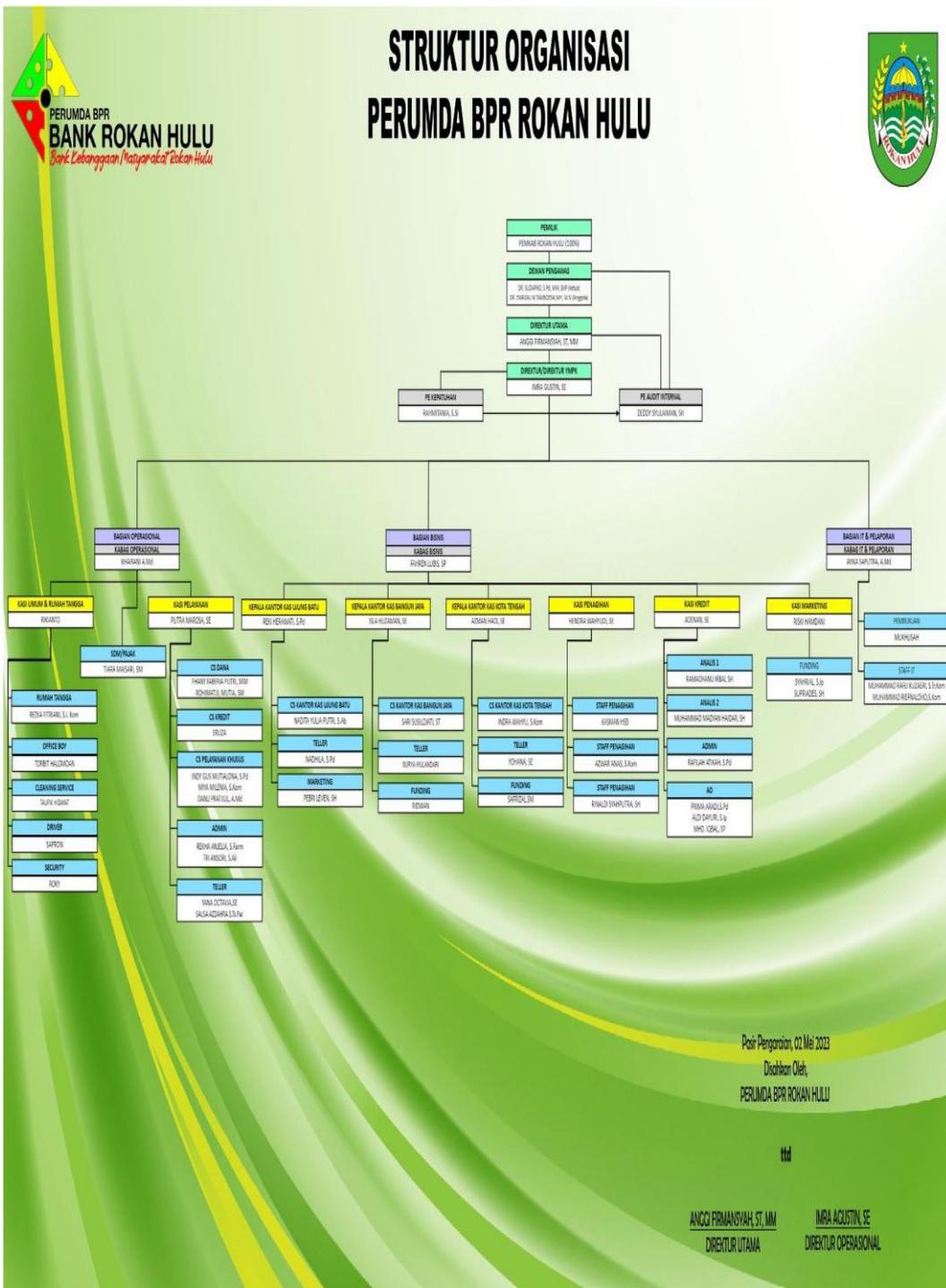
Struktur organisasi dapat diperlukan sebagai gambaran secara sistematis tentang hubungan-hubungan kerjasama dari orang-orang dalam rangka mencapai suatu tujuan. Setiap badan usaha harus mempunyai struktur organisasi yang tepat dan memuat pembagian tugas serta wewenang.

Struktur organisasi juga dapat menggambarkan kedudukan masing-masing jabatan dalam suatu badan usaha sehubungan dengan wewenang dan tanggung jawab yang ada pada masing-masing bidang kerja. Sementara itu, struktur organisasi yang tepat dan jelas akan memudahkan pimpinan dalam mengadakan pengawasan maupun meminta pertanggung jawaban pada bawahannya.

Adapun bentuk struktur organisasi Perumda BPR Rokan Hulu yang terbaru adalah sebagai berikut:⁷

⁶ <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/196087/perda-kab-rokan-hulu-no-7-tahun-2020>

⁷ Perumda BRP Rokan Hulu



Keterangan :

Adapun Uraian tugas, wewenang dan tanggung jawab masing-masing adalah:⁸

⁸ Perumda BPR rokan Hulu
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

a. Pemda Kab. Rokan Hulu

Disini diambil ahli langsung oleh Bupati Rokan Hulu merupakan pemilik sekaligus pemegang saham Perumda BPR Rokan Hulu. Seperti telah dikemukakan di atas bahwa Perumda BPR Rokan Hulu adalah suatu perusahaan daerah yang dimiliki oleh pemerintah daerah tingkat II Kabupaten Rokan Hulu.

b. Dewan Pengawas

Dewan Pengawas BPR mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Melakukan pengawasan terhadap Perumda BPR Rokan Hulu.
2. Mengawasi dan memberikan nasehat kepada Direksi dalam menjalankan pengurusan Perumda BPR Rokan Hulu.
3. Melakukan pengawasan untuk memastikan terselenggaranya tata kelola perusahaan dengan baik dan memastikan pelaksanaan tidak lanjut hasil pemeriksaan Keuangan dan lembaga pemeriksa lainnya seperti OJK.
4. Dewan pengawas wajib memberikan laporan kepada Pemerintah Daerah Rokan Hulu dan kepada Otoritas Jasa Keuangan secara berkala minimal 2 kali setahun
5. Meminta penjelasan atau pertanggungjawaban direksi mengenai berbagai aspek yang tercantum dalam pedoman kebijaksanaan perkreditan bank.

6. Meminta penjelasan atau pertanggungjawaban direksi serta meminta langkah perbaikan apabila pelaksanaan pemberian kredit tersebut menyimpang dari rencana perkreditan yang telah dibuat.
7. Memantau perencanaan dan pelaksanaan pendidikan dan pelatihan kepada pegawai yang menangani perkreditan.

Sedangkan kewajiban dewan pengawas adalah:

1. Melaporkan hasil pengawasan kepada Kepala Daerah.
2. Membuat laporan pengawasan yang dilakukan secara periodik sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan sewaktu- waktu sesuai yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah
3. Membuat sisalah rapat dan memelihara dan mendokumentasikannya

Dewan pengawas mempunyai wewenang sebagai berikut :

1. Melakukan penelitian terhadap rencana strategis bisnis, yaitu rencana kerja tahunan dan anggaran BPR sebelum disampaikan atau diserahkan kepada Kepala Daerah supaya mendapatkan pengesahan.
2. Meneliti laporan keuangan dengan cara meneliti Neraca, laporan Rugi laba yang disampaikan oleh Direktur supaya mendapatkan pengesahan oleh Kepala Daerah.
3. Menilai Kinerja Direktur dalam mengelola Perumda BPR Rokan Hulu.
4. Memberikan pertimbangan dan saran kepada Kepala Daerah baik diminta maupun tidak diminta oleh Kepala daerah.

5. Meminta keterangan-keterangan dari direksi mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pengawasan dengan pengawasan dan pengelolaan Perumda BPR Rokan Hulu
6. Mengusulkan pengangkatan, pemberhentian sementara , rehabilitasi dan pemberhentian anggota direktur kepada Kepala daerah
7. Menunjuk beberapa ahli untuk melaksanakan tugas tertentu.

c. Direktur Utama

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Bertanggungjawab penuh atas pengurusan Perumda BPR Rokan Hulu untuk kepentingan dan tujuan Perumda BPR Rokan Hulu
2. Bertanggung jawab kepada semua kegiatan dalam tugas operasional bank/perusahaan dan membawa misi pengenalan dan misi perusahaan pada umum dengan melakukan fungsi humas.
3. Mewakili Perumda BPR Rokan Hulu baik didalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan ketentuan Perda atau anggaran dasar.
4. Menyusun, merencanakan, melakukan koordinasi dan pengawasan seluruh kegiatan operasional Perumda BPR Rokan Hulu
5. Menyetujui prosedur perkreditan yang mengacu pada Pedoman Kebijakan Perkreditan Bank yang telah disetujui oleh Dewan Pengawas.
6. Menetapkan struktur organisasi dan tata kerja Perumda BPR Rokan Hulu dengan persetujuan Dewan Pengawas.
7. Memastikan bahwa rencana kerja perkreditan telah terlaksana

8. Melakukan pengawasan dan memberikan nasehat kepada direktur YMPC dalam menjalankan Perumda BPR Rokan Hulu
9. Bertanggung jawab dan mengurus harta kekayaan perusahaan dan mengawasi serta mengelola hubungan ataupun transaksi usaha dan keuangan perusahaan.
10. Menyusun rencana kerja dan rencana anggaran pendapatan dan belanja perusahaan setiap tahun, bersama – sama dengan semua anggota
11. Mengadakan perubahan – perubahan dalam struktur organisasi sesuai dengan perkembangan usaha bank yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang ada
12. Membuat keputusan dalam hal memberikan jumlah pinjaman kepada calon nasabah (debitur) yang masuk dalam batas wewenang.
13. Menandatangani surat – surat berharga dan dokumen penting perusahaan baik sendiri ataupun bersama – bersama dengan anggota dewan sesuai dengan aturan yang ada.
14. Menandatangani surat keputusan direksi secara sendiri atau bersama sama yang meliputi segala gaji, promosi, mutasi, dan pemberhentian karyawan.
15. Membina hubungan dengan para pejabat Bank Indonesia dan Departemen keuangan lainnya agar tercipta kerjasama dan bimbingan dari kedua instansi Pembina tersebut.

16. Memberikan penghargaan kepada para karyawan yang telah menunjukkan pengabdian dan kesetiaannya kepada bank.
17. Bertanggung jawab terhadap pencapaian rencana kerja dan anggaran yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
18. Menandatangani laporan – laporan bank yang penting khususnya laporan kepada Bank Indonesia dan pihak – pihak extern lainnya.
19. Mengendalikan dan mengawasi tugas – tugas pemberian persetujuan kredit, pengelolaan sumber daya manusia, pengawas dan pendanaan bank.

d. Dikrektor / Direktur YMPC

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Mewakili dan melaksanakan tugas Direksi apabila Direktur Utama berhalangan hadir atau tidak ditempat.
2. Membantu Direktur Utama dalam melaksanakan tugas tugasnya
3. Mengesahkan seluruh kebutuhan dana untuk pengeluaran kredit dan simpanan wajib di daerah
4. Membantu direktur utama dalam melaksakan tugas-tugasnya

e. PE Audit Internal

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melakukan pengawasan atas pelaksanaan RBB perumda BPR rokan hulu, penyelenggaraan tata kerja dan prosedur dari unit-unit organisasi dikantor pusat,cabang maupun kantor kas.

2. Mengawasi dan memberikan evaluasi yang independen atas semua kegiatan yang mendorong dipatuhinya setiap ketentuan yang ditetapkan Perumda BPR Rokan Hulu.
3. Melakukan kordinasi dengan kepatuhan dan menejemen risiko terkait temuan pemeriksaan.
4. Membantu tugas direktur utama dan Direktur YMPC dalam melakukan pengawasan operasional Perumda BPR Rokan Hulu yang mencakup perencanaan, pelaksanaan maupun pemantauan hasil audit dan membuat analisis dan penilaian di bidang keuangan, akuntansi, operasional, dan kegiatan lainnya paling sedikit dengan cara pemeriksaan langsung dan analisis dokumen dan mengidentifikasi segala kemungkinan untuk memperbaiki dan meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya serta penggunaan dana; dan memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkatan manajemen.

f. PE Kepatuhan

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melaporkan kepada pimpinan tindakan kedisiplinan karyawan
1. Membantu membuat aturan-aturan tentang kedisiplinan karyawan

2. Membantu pimpinan melakukan pemeriksaan karyawan yang bermasalah
3. Memantau dan memahami setiap perkembangan tentang aturan-aturan otoritas jasa keuangan
4. Memberikan konsultasi untuk produk, aktivitas, dan transaksi Perumda BPR Rokan Hulu sesuai perundang-undangan yang berlaku
5. Mengevaluasi prosedur pemantauan dan pengembangan secara efektif dan efisien
6. menganalisis, mengevaluasi dan menilai resiko kepatuhan yang berhubungan dengan kegiatan yang ada di Perumda BPR Rokan Hulu
7. melaksanakan sosialisasi dan pelatihan yang berkelanjutan kepada seluruh karyawan terkait mengenai peraturan dari Otoritas Jasa Keuangan dan pertauran – peraturan lainnya yang relevan.
8. melaksanakan tugas-tugas yang berkaitan dengan fungsi kepatuhan.

g. Bagian Operasional

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Mengelola permohonan kredit.
2. Memasarkan produk dan jasa perbankan kepada nasabah/calon nasabah.

3. Melakukan pengawasan terhadap kasi-kasi yang ada dibawahnya

h. Bagian bisnis

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Mengdeposisi pencairan pinjaman setelah dia analisa oleh analis dan petugas kredit
2. Membantu pimpinan untuk melakukan kontrol terhadap pinjaman baik pinjaman yang lancar maupun yang kurang lancar
3. Melakukan pengawasan terhadap kasi-kasi yang ada dibawahnya

Dalam menjalankan tugasnya Kabbag Bisnis di bantu oleh Kasi-kasi, sedangkan kasi-kasi dibawah Kabbag Bisnis adalah :

- 1) Kepala Kantor Kas Ujung Batu
- 2) Kepala Kantor Kas Bagun Jaya
- 3) Kepala Kantor Kas Kota Tengah
- 4) Kasi Penagihan

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Kepala Kas mempunyai tugas melaksanakan koordinasi kegiatan-kegiatan pemasukan dan pengeluaran uang. Dalam melaksanakan tugasnya seksi kas mempunyai fungsi sebagai berikut:

2. Pengkoordinasian pengawasan, pengarahan terhadap kegiatan dan pelaksanaan tugas.
3. Penelitian kebenaran laporan kas harian;
4. Penyetoran dan penarikan uang antar bank;
5. Pemegang kunci brankas;
6. Pemberian saran dan pertimbangan-pertimbangan mengenai langkah-langkah dan atau tindakan-tindakan yang perlu diambil di bidang tugasnya.

Sementara kepala kantor dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh bagian-bagian:

a. Castamer Service

Adapun Tugas adalah :

1. Melaksanakan koordinasi kegiatan-kegiatan pemasukan pengeluaran uang
2. Memberikan informasi dan mengurus administrasi nasabah.
3. Melayani nasabah untuk pembukaan rekening tabungan maupun rekening punjaman.

b. Teller

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melayani penarikan, penyetoran dan tranfer uang dari nasabah.

2. Menerima uang tunai untuk deposit, memverifikasih jumlah dan memeriksa kakuratan slip setoran.

3. Melakukan pemeriksaan kas dan menghitung traksaksi harian menggunakan komputer,kalkurator atau mesin penghitung uang.

c. Marketting

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melayani penarikan,penyetoran dan tranfer uang dari nasabah.

2. Menerima uang tunai untuk deposit, memverifikasih jumlah dan memeriksa kakuratan slip setoran.

3. Melakukan pemeriksaan kas dan menghitung traksaksi harian menggunakan komputer,kalkurator atau mesin penghitung uang.

4) Kasi Penagihan

Adapun Tugas dan fungsi adalah:

1. Mengecek atau mengontrol nasabah yang menunggak dan jatuh tempo pertanggalnya.

2. Melakukan mediasi dengan nasabah untuk melakukan pembayaran tunggakan kredit.

Melakukan pengecekan SP terhadap dibitur yang menunggak

Melakukan pengecekan SP terhadap debitur yang menunggak

5) Kasi Kredit

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Mencari membina dan menjaga hubungan baik dengan nasabah.
2. Menganalisis, memastikan informasi tentang usaha nasabah, alamat nasabah, lokasi dan keabsahan jaminan serta penggunaan kredit yang diajukan debitur.
3. Memastikan kelengkapan dan persyaratan yang diajukan nasabah.
4. Seksi Penagihan Kredit mempunyai tugas melakukan penagihan kredit kategori lancar, mengadministrasikan dan mengevaluasi kredit bermasalah yang masih dibawah kelolanya

6) Kasi Marketing

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Bertanggung jawab atas pencapaian target pembiayaan.
2. Mempunyai kemampuan menganalisis pembiayaan.
3. Memproses dan merealisasikan pembiayaan.

4. Memantau secara terus menerus efektifitas dan kolektifitas pembayaran kredit.
5. Membuat usulan perancangan pemasaran kredit kepada direksi.
6. Memonitor lalulintas jatuh tempo deposito, tabungan serta jatuh tempo kredit.
7. Serta melakukan pendekatan ulang dan mengoptimalkan jaringan atau hubungan baik dengan para nasabah
8. Melakukan monitoring dan evaluasi dan Rivie terhadap terhadap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah

i. Bagian IT dan pelaporan

Adapun Tugas dan fungsi adalah:

1. Mengirim laporan-laporan kinerja bank ke bank indonesia dan OJK.
2. Merancang atau mendesain produk-produk bank BPR Rokan Hulu.
3. Membuat laporan akhir Triwulan
4. Membuat laporan semester
5. membuat laporan tahunan
6. dan membuat laporan- laporan yang dianggap penting

7. dan mempublikasikan laporan yang bisa dipublikasi kepada masyarakat.

Dalam menjalankan tugasnya Kabbag IT dan Pelaporan di bantu oleh:

1) Pembukuan

Adapun Tugas dan fungsi adalah:

1. Melakukan pembukuan dan menerima laporan dari bagian-bagian lain.
2. Mencatat seluruh transaksi -transi keuangan
3. Menyusunan laporan keuangan
4. Membuat pembukuan yang dianggap penting bagi perusahaan

2) Staf

Adapun Tugas dan fungsi adalah:

1. Membantu melakukan pembukuan dan menerima laporan dari bagian-bagian lain.
2. Membantu mencatat seluruh transaksi- transaksi yang ada
3. Membantu menyusun laporan keuangan
4. Melaksanakan pekerjaan yang diberikan atasan langsung atau pimpinan

2.2. Pengertian kredit, Perjanjian dan Perjanjian Kredit

Adapun istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*Credere*” yang berarti kepercayaan, bisa disimpulkan bahwa suatu pemberian kredit itu dapat terjadi apabila di dalamnya terkandung ada kepercayaan orang atau badan yang memberi kredit kepada yang menerima kredit (debitur/ nasabah).

Adapun kredit yang diberikan oleh bank kepada calon nasabah didasarkan kepada kepercayaan, karena itu untuk menjaga keamanannya dalam menyalurkan dana tersebut pihak bank seharusnya benar-benar yakin bahwa peminjam akan mampu mengembalikan pinjaman yang telah diterimanya, sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Sehingga harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*) agar bisa terjaga keamanannya dan mendapatkan keuntungan dari kredit yang disalurkan oleh bank itu maka perlu sekali tingkat kehati-hatian yang sangat tinggi.

Sedangkan Pengertian Kredit Menurut Undang – undang Perbankan No.10 Tahun 1998⁹ Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu

⁹ Undanag -undang perbankan No.10 tahun 1998
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

dengan imbalan atau bagi hasil. Jika pemberian kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka pihak bank akan melakukan langkah-langkah supaya bank tidak mengalami kerugian. jika kredit tersebut tidak diselamatkan maka yang harus ditempuh adalah dengan cara menambah jumlah kredit atau dengan memperpanjang jangka waktunya. Dan pihak bank melakukan pendekatan- pendekatan atau mediasi pada pihak nasabah dan jika belum juga tidak dapat diselamatkan kembali, maka tindakan terakhir bagi bank adalah menyita jaminan yang telah dijamakan oleh nasabah tersebut, sesuai dengan perjanjian yang sudah ada.

Sedangkan menurut pembiayaan atau kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur, dan dibawajibkan membayar bunga yang telah di tetapkan jika akan melakukan pelunasan hutangnya.¹⁰

Sedangkan didalam pemberian kredit ada beberapa unsur Kredit yang harus diperhatikan di dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut¹¹:

1. Kepercayaan.

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit atau pihak bank bahwa kredit yang diberikan akan benar - benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara interen maupun eksteren.

¹⁰ Opac.perpunas.go.id

¹¹ Kasmir edisi Revisi 2014:86

2. Kesepakatan.

Yaitu adanya kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.

3. Jangka Waktu.

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

4. Risiko.

Resiko dalam pemberian kredit harus diperhatikan secara seksama karena semakin sedikit resiko yang di alami oleh pihak bank akan semakin sedikit pula tingkat kerugian pihak bank. Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya / macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja.

5. Balas Jasa.

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan bunga. Semakin banyak bunga yang didapatkan oleh pihak bank semangkin banyak pula tingkat kesehatan bank tersebut.

Menurut Kasmir¹² fungsi utama dalam pemberian suatu kredit, sebagai berikut :

- a. Untuk meningkatkan daya guna uang. Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit. Dalam hal ini daya guna uang sangat terlihat dampaknya.
- b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Dalam uang yang diberikan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan dana dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan dana dari daerah lainnya. Dengan meningkatnya pemberian kredit kepada nasabah maka akan meningkatkan peredaran uang yang beredar hal ini akan berdampak secara signifikan dengan daya beli dalam masyarakat.
- c. Untuk meningkatkan daya guna barang. Kredit yang diberikan oleh bank akan digunakan oleh (debitur) untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat. Dalam hal ini pemberian kredit akan meningkatkan daya guna barang hal ini bisa di contohkan jika kredit lancar maka daya beli masyarakat

¹² Kasmir edisi Revisi 2014:89

- meningkat dan akan otomatis akan meningkat daya guna barang dengan sendirinya.
- d. Meningkatkan peredaran barang. Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Dalam hal ini sangat berdampak secara signifikan dengan meningkatnya meningkatnya daya guna barang akan secara otomatis akan meningkatnya peredaran barang-barang.
- e. Sebagai alat stabilitas ekonomi. Dengan cara memberikan kredit yang dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan kepada masyarakat maka akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian yang mendapatkan kredit yang bisa membantu dalam mengeksport barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga meningkatkan devisa negara. Hal tersebut akan secara otomatis daya beli masyarakat meningkat dengan sendirinya akan meningkatkan stabilitas perekonomian, dengan ini secara otomatis akan sendirinya meningkat stabilitas ekonomi masyarakat maka akan bisa mewujudkan kemajuan perekonomian Indonesia.
- f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha. Bagi yang penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modalnya pas – pasan. Dalam hal ini

nasabah akan lebih semangat lagi usahanya, dalam hal ini pihak bank dan pihak pemerintah bersama-sama berusaha untuk meningkatkan gairah nasabah atau masyarakat untuk meningkatkan kemauan / bergairah untuk membuka usaha dengan cara pemberian kredit dan pemerintah memberikan pelatihan- pelatihan tentang Produk UMKM.

g. Upaya untuk meningkatkan pemerataan pendapatan. Dengan adanya cara meningkatkan maka semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik pula terhadap keuntungan yang didapatkan oleh Bank tersebut, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan.peningkatan pendapatan yang di peroleh oleh Bank akan meningkat sangat tinggi apabila nasabahnya secara lancar membayar angsuran kreditnya masing- masing. Dalam hali ini peran bank dan pemerintah sudah berupaya meningkatkan pemeratan pendapatan masyarakat dengan cara seperti melaksanakan sosialisasi tentang cara pembuka usaha dan melakukan pelatihan usaha kecil, menengah.

h. Untuk meningkatkan hubungan internasional. Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit yang oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya. Hal ini bisa dilakukan cara mengimpor produk- produk yang dihasilkan masyarakat tersebut dengan cara mengekspor kerajinan-kerajinan

atau produk – produk yang dihasilkan, dengan secara tidak langsung sudah meningkatkan stabilitas ekonomi dan meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat Indonesia.

Menurut Kasmir,¹³ Jenis Kredit Secara umum jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi adalah :

a. Dilihat dari tujuan penggunaan

1. Kredit Investasi Kredit investasi biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru. Contoh kredit investasi, misalnya : untuk pembelian mesin – mesin untuk memproduksi suatu produk.
2. Kredit Modal Kerja Kredit Modal Kerja biasanya digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasional.

Contoh kredit modal kerja, misalnya : Untuk membeli bahan baku, untuk menambag karyawan dan pembayaran gaji karyawan tersebut maupun digunakan untuk membiayai biaya - biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan tersebut.

b. Dilihat dari segi tujuan kredit

1. Kredit konsumtif Kredit konsumtif biasanya diberikan secara pribadi. Kredit ini biasanya dipakai untuk membeli rumah atau merenovasi rumah dan untuk membeli mobil dan membeli

¹³ Kasmir , Edisi revisi 2014 hal 90
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

barang- barang tertentu yang sudah menjadi tujuan yang sudah direncanakan sebelumnya.

2. Kredit produktif Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Kredit ini biasanya dipakai untuk membangun pabrik atau untuk merenovasi pabrik atau membuka cabang pabrik yang bertujuan untuk menghasilkan barang. Contohnya : pabrik sepatu, pabrik tas dan pabrik-pabrik tekstil
3. Kredit perdagangan Kredit yang digunakan untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut dan diharapkan bisa hasil penjualan barang tersebut bisa juga untuk menambah penghasilan, sedangkan upaya meningkatkan penghasilannya bisa dilakukan promosi-promosi secara elektronik. Misalnya melalui WhatsApp, Facebook, Instagram dan media sosial lainnya.

c. Dilihat dari segi jangka waktu

1. Kredit Jangka Pendek Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja dan modal usaha jangka pendek. Bisa di contohkan pemberian kredit KURS.

2. Kredit Jangka Menengah Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.
3. Kredit Jangka Panjang Merupakan kredit panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. biasanya dipakai untuk kredit perumahan.

d. Dilihat dari segi sektor usaha

1. Kredit pertanian merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek dan jangka panjang. Contohnya memberikan kredit usaha-usaha pertanian sawit.
2. Kredit peternakan Kredit yang diberikan kepada sektor peternakan, untuk jangka pendek maupun jangka panjang. Contohnya pemeberian kredit untuk menambah modal Pertenakan ayam bertelur.
3. Kredit industri Merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri kecil, menengah dan besar. Contohnya pemeberian kredit idustri kecil seperti idutri sepatu rumahan.
4. Kredit pendidikan Merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.

5. Kredit profesi Merupakan kredit yang diberikan sesuai profesi.

Contohnya : dosen, guru dan pengacara

6. Kredit perumahan Merupakan kredit yang hanya untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan untuk merenovasi rumah. Dengan adanya kredit ini calon debitur tidak merasa ragu lagi. Contohnya KPR

e. Dilihat Dari Segi Jaminan

1. Kredit Dengan Jaminan Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang akan diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang, artinya adalah dengan adanya kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan calon debitur. Contoh jaminannya sertifikat tanah, BPKB mobil.

2. Kredit Tanpa Jaminan Kredit Tanpa Jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain. Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu

suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata¹⁴ tersebut menurut para ahli hukum dianggap kurang lengkap dan mengandung banyak kelemahan, kelamahan-kelemahan tersebut adalah :

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja

Hal ini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

- b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa kesepakatan

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum. Kedua tindakan tersebut merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya kesepakatan atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Pengertian perbuatan sendiri sangat luas, sementara maksud “perbuatan” dalam rumusan Pasal 1313 KUH Perdata adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam rumusan Pasal 1313 KUH Perdata¹⁵ terlalu luas karena dapat juga diartikan pengertian perjanjian perkawinan,

¹⁴ M. Bahsan, 2007, *Op.Cit*, hal. 75-78

¹⁵ Soeyono dan Siti Ummu Adillah, 2003, *Diktat Mata Kuliah Hukum Kontrak*, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Unissula, Semarang, hal. 1

padahal perjanjian perkawinan telah diatur sendiri dalam hukum keluarga.

Dalam pelaksanaan perjanjian perkawinan disyaratkan ikut sertanya pejabat tertentu, sedangkan yang dimaksud perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara kreditur dan debitur tidak diwajibkan ikut sertanya pejabat tertentu. Hubungan antara kreditur dan debitur ini terletak dalam lapangan harta kekayaan.

d. Pengertian perjanjian tanpa menyebut tujuan

Dalam perumusan Pasal 1313 KUH Perdata tidak disebutkan mengenai tujuan diadakannya perjanjian sehingga tidak jelas maksud para pihak mengikatkan dirinya tersebut

Atas dasar alasan tersebut di atas maka para ahli hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian.

R. Subekti memberikan rumusan perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁶

Menurut Abdul Kadir Muhammad memberikan rumusan perjanjian yaitu suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.

¹⁶ Subekti, 1996, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit, termasuk Hak Tanggungan, Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 39
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

Sedangkan Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut di atas, dapat diklasifikasikan menjadi dua kelompok, yaitu :

1) Syarat *Subjektif*

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat *subjektif* karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Apabila syarat *subjektif* tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya perjanjian (*vernietigbaar*).

2) Syarat *Objektif*

Syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat *objektif* karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Apabila syarat *objektif* tidak dapat dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).

Macam -macam perjanjian kredit. Dalam Pasal 3 dan 4 Undang-undang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia

adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dalam menyalurkan dana masyarakat tersebut, bank memberikan berbagai macam kredit kepada masyarakat.

Kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu dari kosakata *credere* yang berarti kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan diantara dua pihak, sepenuhnya juga harus dilandasi oleh adanya rasa saling mempercayai, disini bahwa kreditur yang memberikan kredit harus ada kepercayaan bahwa penerima kredit (debitur) sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi, dan kontra prestasinya. Berjalannya kegiatan perkreditan dapat terlaksana secara lancar apabila disertai dengan rasa saling percaya antar para pihak yang terkait dalam kegiatan tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan¹⁷ menyatakan bahwa yang dimaksud kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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 sejumlah bunga.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana yang disebutkan di atas, adalah suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut.

¹⁷ <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-kredit/>
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang yang ada.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh Bank. Bank adalah pihak penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit. Sementara tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang dalam praktik perbankan misalnya berupa pemberian (penerbitan) garansi bank dan penyediaan fasilitas dana untuk pembukaan *letter of credit* (LC).

- b. Adanya suatu persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain adalah: apabila ada Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai salah satu jenis perjanjian, tunduk kepada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Sedangkan soal Pinjam-meminjam uang adalah suatu hutang bagi peminjam. Pinjam meminjam wajib melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan dalam Pemberian kredit oleh bank kepada debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit. Dengan demikian, kredit perbankan bukan suatu bantuan dana yang diberikan secara cuma-cuma.

Kredit perbankan adalah suatu hutang yang harus dibayar kembali oleh debitur. Jika debitur mangkir untuk melakukan pembayaran ada usaha-usaha yang harus dilakukan oleh pihak bank supaya nasabah / kreditur melakukan pembayaran.

c. Adanya jangka waktu tertentu

Pemberian kredit terkait dengan suatu jangka waktu tertentu. Berdasarkan jangka waktu tertentu yang ditetapkan atas pemberian kredit, maka kredit perbankan dapat dibedakan atas kredit jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Kredit jangka pendek adalah kredit yang mempunyai jangka waktu satu tahun atau dibawah satu tahun. Kredit jangka menengah adalah yang mempunyai jangka waktu di atas satu tahun sampai dengan tiga tahun, dan kredit jangka panjang adalah kredit yang mempunyai jangka waktu di atas tiga tahun. Jangka waktu suatu kredit ditetapkan berdasarkan kebijakan yang berlaku pada masing-masing bank dan mempertimbangkan tujuan penggunaan kredit serta kemampuan membayar dari calon debitur setelah dinilai kelayakannya. Sedangkan berdasarkan pengertian kredit tentang jangka waktu tertentu dapat disimpulkan bahwa jangka waktu kredit harus ditetapkan secara tegas karena menyangkut hak dan kewajiban masing-masing pihak.

d. Adanya pemberian bunga kredit

Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Bank akan menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang

yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitur. Sedangkan disini yang disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang bank oleh debitur. Sepanjang terhadap bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dilakukan pembayarannya oleh debitur, merupakan salah satu sumber pendapatan yang utama bagi bank.

2.3 Prinsip-prinsip Perkreditan

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 2 Undang-undang Perbankan, bank dalam menjalankan usahanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat harus menggunakan prinsip kehati-hatian. Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang tersebut juga ditegaskan bahwa dalam melakukan perjanjian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Dari penjelasan dua pasal tersebut maka dapat diketahui bahwa prinsip utama perkreditan adalah bersandar pada kepercayaan dan kehati-hatian.

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 menegaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, maka sebelum melakukan kredit bank harus melakukan penilaian-penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah. Dalam praktik perbankan hal tersebut dikenal dengan istilah "*The Five C's of Analysis*".

Prinsip-prinsip yang biasa dijadikan acuan dalam penilaian pemberian kredit perbankan tersebut adalah:

a. Prinsip Kepercayaan

Setiap pemberian kredit sebenarnya harus selalu disertai oleh kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Jika pihak bank tidak bisa mempercayai nasabah untuk diberikan kredit maka akan dilakukan beberapa upaya / penelitian untuk mengetahui riwayat pihak nasabah, apakah nasabah tersebut pernah bermasalah kreditnya.

b. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Untuk mewujudkan prinsip ini maka berbagai jenis usaha pengawasan dilakukan, baik oleh bank yang bersangkutan (internal) maupun oleh bank luar (eksternal) yang dalam hal ini adalah bank sentral. Hal ini dilakukan oleh pihak bank dengan cara melakukan penelitian / atau mengetahui siapa nasabah yang akan diberikan kredit tersebut, mungkin bisa dengan cara melakukan pengecekan tempat tinggal nasabah, memperhatikan sesuatu yang bisa mendukung dan atau hal-hal yang bisa menguatkan untuk pemberian kredit tersebut.

c. Prinsip 5 C

1. *Character* (Kepribadian)

Bank sebagai kreditur harus terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap watak atau kepribadian calon debiturnya sebelum kredit diberikan. Jika debitur memiliki watak yang buruk maka akan

menimbulkan perilaku yang buruk pula, dan hal ini sangat berpengaruh kepada perilaku debitur dalam hal membayar hutangnya. Hal ini bisa di contohkan jika calon nasabah tersebut sudah mempunyai pinjaman di bank lain dan kredit tersebut macet maka kepribadian dalam hal ini tidak bisa dipertimbangkan lagi untuk pemberian kredit.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksikan kemampuan untuk membayar hutangnya. Jika kemampuan bisnis hanya bisa untuk membiayai kehidupan sehari-hari belum bisa untuk membiayai atau belum mampu untuk mencicil kredit maka baiknya kredit tidak boleh diberikan kepada calon nasabah tersebut.

3. *Capital* (Modal)

Permodalan yang dimiliki debitur juga merupakan hal penting yang harus diketahui calon krediturnya, karena permodalan dan kemampuan keuangan seorang debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan dalam pembayaran kredit. Hal ini dapat diketahui melalui laporan keuangan bisnis atau perusahaan debitur. Dan jika laporan keuangan perusahaan debitur tidak bagus atau kurang maka kredit yang diberikan tidak akan berdampak pada usaha yang dikembangkan maka pihak bank bisa melakukan penelian Kembali kepada perusahaan atau kepada kreditur tersebut apa bisa diberikan atau tidak.

4. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara makro maupun mikro merupakan faktor penting untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis pihak debitur.

5. *Colateral* (Agunan)

Agunan dalam setiap pemberian kredit sangatlah penting, bahkan Undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu harus ada dalam setiap perjanjian kredit. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi terhadap debitur yang benar-benar mengalami kredit macet, sehingga agunan dapat dieksekusi. Diusahakan agunan disini bisa untuk mengcover kredit yang diberikan kepada nasabah, dan jika kreditnya macet atau tidak bisa nasabah tersebut untuk membayarnya maka agunan jika di klelang akan bisa menutupi semua kewajiban- kewajiban nasabah tersebut.

d. Prinsip 5P

1. *Party* (Para pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Debitur harus memperoleh suatu kepercayaan dari kreditur mengenai karakter, kemampuan, dan sebagainya.

2. *Purpose* (Tujuan)

Kreditur harus dapat melihat dan mencermati apakah kredit yang akan disalurkan untuk hal-hal yang positif dan benar-benar dapat menaikkan *income* usaha debitur. Perlu pula dilakukan pengawasan

terhadap penggunaan dana pinjaman tersebut, apakah benar-benar digunakan untuk tujuan sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. *Payment* (Pembayaran)

Kreditur harus dapat melihat dan menganalisis sumber pendapatan debitur dan apakah sumber pendapatannya mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

4. *Profability* (Perolehan laba)

Kreditur harus dapat mengantisipasi, apakah laba yang akan diperoleh oleh debitur lebih besar dari biaya pinjaman dan apakah pendapatan debitur lebih besar dari biaya pinjaman dan apakah pendapatan debitur dapat menutupi pembayaran kembali kredit.

5. *Protection* (Perlindungan)

Dalam hal ini dilakukan analisis tentang cukup tidaknya jaminan yang diberikan untuk calon debitur sebagai upaya pengamanan terhadap kredit yang akan diberikan.

e. Prinsip 3R

1. *Return* (Hasil yang diperoleh)

Penilaian harus dilakukan terhadap hasil usaha yang akan dapat dicapai oleh calon debitur. Terhadap hasil usaha yang akan dicapai tersebut kemudian dianalisis tentang adanya kemungkinan pengembalian kredit beserta bunganya.

2. *Repayment* (Pembayaran kembali)

Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus sudah diperkirakan sejak dini oleh pihak kreditur.

3. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Mengandung Risiko)

Analisis harus dilakukan juga terhadap kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko. Hal ini dimungkinkan apabila terjadi kegagalan pada usaha calon debitur, atau kemungkinan terjadinya kerugian yang mungkin terjadi karena hal-hal yang tidak dapat diperkirakan sejak semula.

2.4 Pengertian Hak Tanggungan

Sedangkan dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalam bumi digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia.

Dalam Pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar 1945 yang berkenaan dengan tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.¹⁸ Undang-undang ini mencabut Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai hipotik. Namun demikian ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan, yaitu:

- a. Jika meningkat pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga keuangan sebagai sebagai hak jaminan yang kuat

¹⁸ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 40

dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 yang menjadi tujuan Negara Indonesia;

- b. Sedangkan sejak diberlakukannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. Mengenai ketentuan mengenai hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *credietverband* dalam staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan-kebutuhan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. Mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan oleh Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

Agraria, hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan.

Sedangkan peranan Pemerintah Republik Indonesia harus memandang perlu membentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional. Pada tanggal 9 April 1996, dengan persetujuan DPR, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini diundangkan dalam Lembaran Negara RI No. 3632.

Dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang secara resmi menurut Pasal 30 Undang-undang tersebut yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), ditetapkan untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang dikenal sebagai Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 51 tersebut menyatakan:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-undang.”

Sejak di berlakunya UUHT, maka ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan

pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, serta ketentuan tentang *credietverband* yang diatur dalam staatsblad 1908-542 dan staatsblad 1937-190 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 1 angka 1 UUHT, mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang untuk selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan 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.”

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan bentuk jaminan yang digunakan dalam transaksi bisnis dan perbankan di Indonesia.

Adapun yang harus diperhatikan dalam hal ini adalah :

1. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dikemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan harus mengandung ciri-ciri:

- a. *Droit de preferent*, artinya memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1).

Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran

piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut. Kedudukan kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain (kreditur preferen) akan sangat menguntungkan kepada pihak yang bersangkutan dalam memperoleh pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitur yang ingkar janji (wanprestasi).

- b. *Droit de suite*, artinya selalu mengikuti jaminan hutang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7).

Dalam Pasal 7 UUHT disebutkan bahwa Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitur cidera janji.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan hal tersebut maka sahnya pembebanan Hak Tanggungan disyaratkan wajib disebutkan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan (syarat spesialisitas), dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbuka untuk umum (syarat publisitas).

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji. Meskipun secara umum ketentuan mengenai eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur mengenai lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Dalam hal ini Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti ditetapkan dalam Pasal 2 UUHT. Dengan sifatnya yang tidak dapat dibagi-bagi, maka Hak Tanggungan akan membebani secara utuh objek Hak tanggungan. Hal ini mengandung arti bahwa apabila hutang (kredit) yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan baru dilunasi sebagian, maka Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan.

Klausula “kecuali jika diperjanjikan dalam APHT” dalam Pasal 2 UUHT, dicantumkan dengan maksud untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perbankan, khususnya kegiatan perkreditan. Dengan menggunakan klausula tersebut, sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan dapat disimpangi, yaitu dengan memperjanjikan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, maka pelunasan kredit yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran. Besarnya angsuran sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari

objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian setelah suatu angsuran dibayarkan, Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa objek Hak tanggungan untuk menjamin sisa kredit yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) UUHT).

Adapun Sifat lain dari Hak Tanggungan adalah Hak tanggungan merupakan *accecoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin itu. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT yang memberikan penjelasan bahwa karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikatan atau *accecoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

2. Objek Hak Tanggungan

Sedangkan benda-benda (tanah) yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Harus dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. Harus termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Harus mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum;

d. Perlu ditunjuk oleh Undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Sedangkan yang berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 4 UUHT telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu meliputi:

- a. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam UUPA (Pasal 4 ayat (1) UUHT).
- b. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Terhadap hak pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan, maka hak pakai tersebut tidak termasuk dalam objek Hak Tanggungan.

- c. Hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada di atas maupun di bawah tanah), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut diatas harus dinyatakan dengan tegas di dalam APHT (Pasal 4 ayat (4) UUHT). Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana disebut diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dilakukan dengan penandatanganan serta (bersama) pada APHT yang bersangkutan

oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani serta (bersama) APHT dengan akta otentik. Yang dimaksud akta otentik di sini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda di atas tanah tersebut yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (5) UUHT).¹⁹

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).

Sedangkan disini yang menjadi objek Hak Tanggungannya adalah berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, artinya hak atas tanah tersebut belum bersertifikat, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hak lama yang dimaksud disini adalah hak yang kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika terhadap objek Hak Tanggungan yang terdiri lebih dari satu bidang tanah dan diantaranya ada yang letaknya diluar daerah kerjanya, untuk pembuatan

¹⁹ Bambang Setijoprodjo dalam Lembaga Kajian Hukum dan Bisnis Fakultas Hukum USU Medan, 1996, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 58-59

pemberian APHT yang bersangkutan PPAT memerlukan ijin dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi. Dengan ketentuan bahwa bidang-bidang tanah tersebut harus terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota (Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961 dan Pasal 3 Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. SK. 67/DDA/1968).

Dalam Undang-undang menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Dengan tidak mencantulkannya secara lengkap hal-hal yang wajib disebut dalam APHT. Maka mengakibatkan akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:

1. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili pilihan itu tidak dicantumkan dalam APHT maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan ;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, atau bagi

tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai pemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanah.

Adapun larangan-larangan yang ada dalam perjanjian adalah janji yang disebutkan dalam Pasal 12 UUHT, yaitu dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada debitur untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Ketentuan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin. Oleh karena itu pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji atau ingkar janji.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Sedangkan menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan berkas lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dengan adanya pengiriman oleh PPAT berarti akta dan berkas lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi di daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuannya untuk didaftarkannya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Berkas lain yang dimaksud di sini adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak

Tanggung, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/ atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan. Bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. Dengan dibuatnya buku tanah tersebut, Hak Tanggungan lahir dan kreditur menjadi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan mendahului dari kreditur-kreditur lain.

Sedangkan menurut Pasal 13 ayat (4) UUHT tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ke-7 setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan. Jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum.

Sedangkan dalam hal hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku

tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT). Dengan pencantuman irah-irah tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan, maka untuk itu dapat dipergunakan Lembaga Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.²⁰

Setelah sertifikat Hak Tanggungan selesai dibuat, kemudian sertifikat Hak Tanggungan tersebut diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya dan apabila dikemudian hari debitur wanprestasi. Eksekusi Hak Tanggungan yaitu terjadi apabila debitur cidera janji sehingga objek Hak Tanggungan kemudian dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada

²⁰ kamushukum.web.id/arti-kata/kekuataneksekutorial/
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

kreditur-kreditur lain. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas dasar kewenangan dan janji yang disebut dalam Pasal 6 UUHT;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Sedangkan berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penjualan objek Hak Tanggungan dapat juga dilakukan di bawah tangan asalkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Sedangkan Penjualan barang secara prosedural ini dimungkinkan dapat diperoleh harga yang tertinggi sehingga menguntungkan semua pihak. Hal ini dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media masa setempat, serta tidak ada pernyataan keberatan (Pasal 22 ayat (2) dan (3) UUHT).

Sedangkan Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT, sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang

memuat irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan irah-irah tersebut, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dari beberapa uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

a. Parate Eksekusi (Pasal 14 ayat (2) UUHT)

Dalam hal ini kreditur pemegang Hak Tanggungan harus menunjukkan bukti bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya dan dengan menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Permohonan eksekusi ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Eksekusi kemudian dilakukan atas dasar perintah dan dengan Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.

b. Pelelangan Umum (Pasal 6 UUHT)

Pelaksanaan pelelangan umum berdasarkan pada Pasal 6 UUHT ini lebih mudah daripada “Parate Eksekusi”, karena dalam pelelangan ini tidak diperlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pelelangan ini langsung dapat dilakukan karena dimilikinya kekuatan eksekutorial yang termuat pada irah-irah sertifikat Hak Tanggungan tersebut, sehingga dalam hal ini kreditur pemegang Hak Tanggungan langsung dapat mengajukan

permintaan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada Kantor Lelang Negara.

c. Penjualan di Bawah Tangan (Pasal 6 UUHT)

Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan, jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan ini wajib dilakukan menurut ketentuan PP No. 14 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu harus dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Kabupaten Rokan Hulu yaitu di Perumda BPR Rokan Hulu, dan Pengumpulan data dan informasi akan dilaksanakan ditempat yang dianggap mempunyai data yang sesuai dengan objek yang diteliti.

3.2 Jenis Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah preskriptif, yaitu apabila suatu penelitian ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data-data dilakukan dengan dua cara yakni:

- a. Penelitian lapangan penelitian yang dilaksanakan dengan turun langsung ke lokasi penelitian untuk mengadakan pengamatan langsung ke Perumda BPR Rokan Hulu

Metode ini menempuh dua cara yaitu:

1. Wawancara Dengan Kabag Bisnis dan Kasi Kredit Perumda BPR Rokan Hulu Dokumentasi yaitu menelusuri data berupa dokumen dan arsip yang diberikan oleh pihak terkait.

- b. Penelitian kepustakaan penelitian dilaksanakan dengan mengumpulkan, membaca, dan menelusuri sejumlah buku-buku, dokumen, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, literatur dari internet dan lain-lain, yang berhubungan dan menunjang dalam penulisan ini.

3.4 Metode Penyajian Data

Bahan-bahan hukum yang telah diperoleh kemudian disajikan dalam bentuk teks naratif, uraian – uraian yang disusun secara sistematis, logis, dan rasional. Dalam arti keseluruhan bahan yang diperoleh dari Perumda BPR Rokan Hulu

3.5 Metode Analisa Data

Data yang diperoleh baik primer maupun sekunder diolah terlebih dahulu kemudian dianalisa secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan erat dengan kaitannya dengan penelitian ini, kemudian menarik suatu kesimpulan berdasarkan analisis yang telah dilakukan oleh penulis.

d.berikutnya.

3.6 Metode Penelitian

1. Metode pendekatan

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang menekankan pada

ilmu hukum dan menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam Masyarakat.²¹

2. Spesifikasi Penelitian

Adapun spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif analitis. Adapun maksudnya adalah untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang permasalahan yang ada pada masyarakat yang kemudian dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku, sehingga akhirnya dapat diperoleh kesimpulan yang sangat tepat.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penulis melakukan secara baik agar mendapatkan sebanyak mungkin data yang diperoleh guna penyusunan penulisan hukum lebih lanjut yang meliputi :

a. Data Primer

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.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoretis terhadap pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat. Dalam hali ini tidak menutup

²¹ Roni Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988, hal. 106

kemungkinan bahwa bahan hukum lain, dimana pengumpulan data- data 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. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

2) Bahan hukum sekunder:

yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer antara lain buku, tulisan ilmiah, hasil penelitian ilmiah, laporan makalah lain yang berkaitan dengan materi penelitian.

3) Bahan hukum tersier:

yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas:

- a. Kamus Hukum
- b. Kamus Umum Bahasa Indonesia

4. Populasi dan Teknik Sampling

Suatu sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah Perumda BPR Rokan Hulu yang berada di Kabupaten Rokan Hulu. Pengambilan sampel dilakukan menggunakan teknik *nonrandom sampling*, karena tidak semua unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi wakil dari populasi. Jenis sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu penelitian dengan menggunakan pertimbangan dalam menentukan sampel berdasarkan pengetahuan yang cukup serta ciri-ciri tertentu yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini informannya adalah Bapak Fahren Lubis, Sp selaku Kabbag bisnis Perumda BPR Rokan Hulu dan Adnan., SE selaku Kasi Kredit Perumda Bpr Rokan Hulu.²²

Dengan wawancara yang dilakukan secara ini agar peneliti bisa menarik kesimpulan-kesimpulan yang dianggap penting dalam melakukan penelitian yang dilakukan.

5. Metode Analisis Data

Sedangkan data yang telah diperoleh dari penelitian lapangan akan dihubungkan dengan studi kepustakaan. Kemudian data tersebut dianalisis secara logis dan disusun dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis maupun lisan diteliti dan dipelajari kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yang tersusun dalam kalimat yang sistematis.

²² Hasil wawancara dengan bapak Fahren Lubis., SP selaku Kabag Bisnis, Tanggal 14 Mei 2023
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian