

**PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET TERHADAP  
JAMINAN YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**  
*(Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)*

**SKRIPSI**

Oleh :  
**ANNISA FAHIRAH DITA**  
**NPM : 198400077**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**MEDAN**  
**2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber  
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
Access From (repository.uma.ac.id)28/6/24

# **PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET TERHADAP JAMINAN YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)**

## **SKRIPSI**

*Diajukan Guna Melengkapi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area*

**Oleh :**

**ANNISA FAHIRAH DITA**

**NPM : 198400077**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

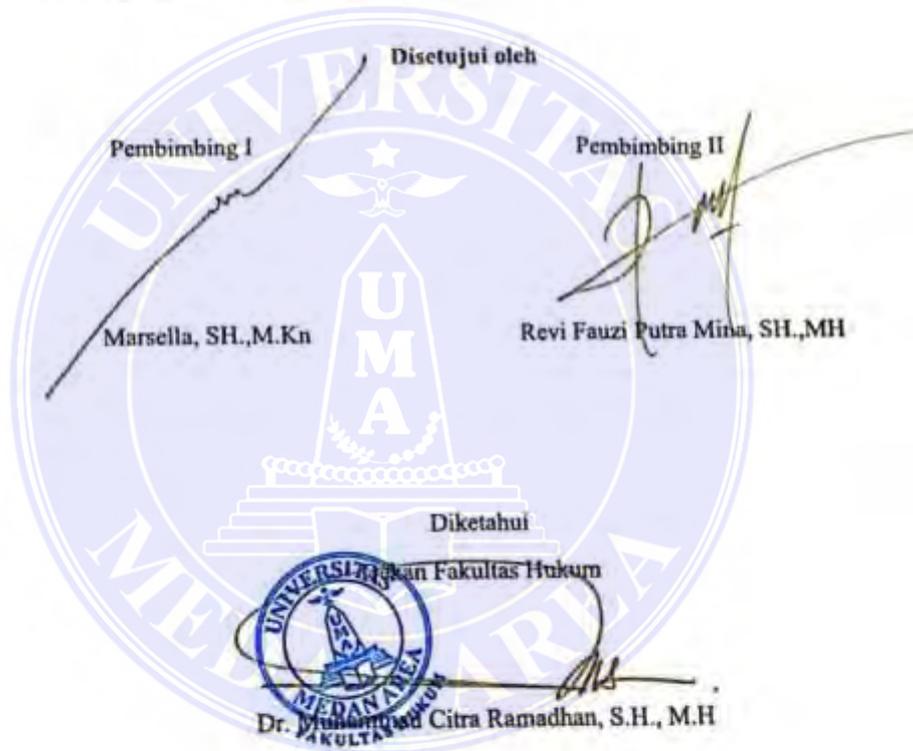
**FAKULTAS HUKUM**

**MEDAN**

**2024**

### LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Terhadap jaminan Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)  
Nama : ANNISA FAHIRAH DITA  
N P M : 198400077  
Bidang : Hukum Perdata



### LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan Adanya plagiat dalam skripsi ini.



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI**  
**UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik di Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANNISA FAHIRAH DITA

NPM : 195400077

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Jurusan : Bidang Keperdataan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul : "PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET TERHADAP JAMINAN YANG TIDAK DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)".

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan

Medan pada tanggal: 16 Februari 2024

Yang membuat pernyataan

  
( ANNISA FAHIRAH DITA)

## ABSTRAK

# PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET TERHADAP JAMINAN YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)

ANNISA FAHIRAH DITA

NPM: 198400077

Pemberian kredit pada nasabah bank tidak luput dengan permasalahan terkait kredit macet, bank tidak pernah menginginkan kredit yang di ajukan akan menjadi kredit bermasalah tetapi pihak bank wajib melakukan upaya pencegahan kredit bermasalah atau kredit macet yang akan menjadi beban bagi pihak bank. Rumusan masalah yang diambil adalah: Bagaimana mekanisme pemberian kredit dan upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan. Jenis penelitian yang akan digunakan adalah penelitian lapangan (kualitatif) yaitu penelitian yang mengacu pada pemahaman yang mendalam, pengembangan teori, mendeskripsikan realita atau kenyataan serta mendeskripsikan kompleksitas sosial dengan mengumpulkan data-data dan wawancara sehingga peneliti dapat mendorong pemahaman atas substansi dari suatu peristiwa. Hasil penelitian Mekanisme pemberian kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Medan, mempunyai persyaratan yang berbeda-beda. yaitu penyiapan dokumen-dokumen, Proses verifikasi dan persetujuan data. Tahapan pengambilan keputusan kredit. Penandatanganan Perjanjian dan percairan Dana Pinjaman. Tahapan upaya yang dilakukan adalah melalui upaya perdamaian dengan melakukan peringatan terlebih dahulu kepada debitur, Menyelesaikan masalah riwayat kredit buruk dengan cara restrukturisasi. Upaya restrukturisasi adalah upaya administratif atau upaya penyelamatan suatu pinjaman yang tergolong macet dengan cara pemberian jangka waktu. Sebaiknya PT. Bank Rakyat Indonesia mengadakan pengawasan secara terus-menerus, sehingga dapat berjalan dengan efektif dalam menurunkan jumlah kredit macet yang terjadi.

**Kata Kunci : Jaminan, Tidak Dibebankan, Hak Tanggungan**

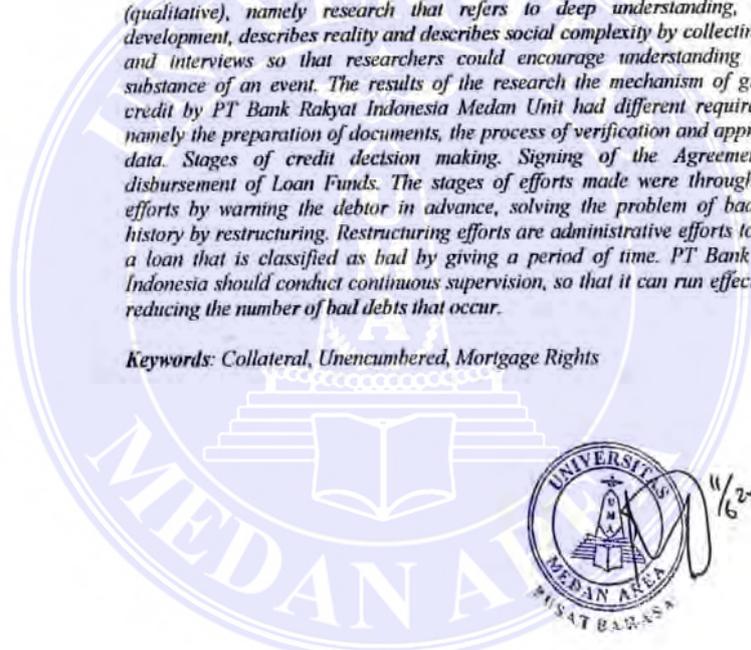
**ABSTRACT**

**DISPUTE RESOLUTION OF BAD DEBTS AGAINST COLLATERAL THAT IS NOT CHARGED WITH MORTGAGE RIGHTS  
(Case Study at PT Bank Rakyat Indonesia, Medan Unit)**

**ANNISA FAHIRAH DITA  
NPM: 198400077**

*Providing credit to bank customers does not escape the problems related to bad credit, banks never want the proposed credit to become non-performing loans but the bank is obliged to make efforts to prevent non-performing loans or bad credit which will become a burden for the bank. The formulation of the problem taken was: How the mechanism of granting credit and efforts to resolve bad credit disputes that are not charged with mortgage rights by PT Bank Rakyat Indonesia Medan Unit. The type of research that would be used was field research (qualitative), namely research that refers to deep understanding, theory development, describes reality and describes social complexity by collecting data and interviews so that researchers could encourage understanding of the substance of an event. The results of the research the mechanism of granting credit by PT Bank Rakyat Indonesia Medan Unit had different requirements, namely the preparation of documents, the process of verification and approval of data. Stages of credit decision making. Signing of the Agreement and disbursement of Loan Funds. The stages of efforts made were through peace efforts by warning the debtor in advance, solving the problem of bad credit history by restructuring. Restructuring efforts are administrative efforts to rescue a loan that is classified as bad by giving a period of time. PT Bank Rakyat Indonesia should conduct continuous supervision, so that it can run effectively in reducing the number of bad debts that occur.*

**Keywords:** Collateral, Unencumbered, Mortgage Rights



## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Medan Pada tanggal 27 Maret 2001 dari ayah Adi Aryanto, SP dan ibu Sinta Marito Pohan, SP. Penulis merupakan putri pertama dari 4 bersaudara.

Tahun 2019 Penulis lulus dari SMAN 15 Medan dan pada tahun 2019 terdaftar sebagai mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Penulis melaksanakan Kuliah Kerja Lapangan (KKL) di SMA Darul Ilmi Murni yang dilaksanakan di Deli Tua.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat tuhan dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Terhadap Jaminan Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan). Skripsi ini jauh dari sempurna dikarenakan keterbatasan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dorongan beberapa pihak dan dengan itulah penulis perlu mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya, adapun penulis ingin berterima kasih kepada:

1. Kepada Ibu Marsella, SH.M.Kn, selaku Dosen Pembimbing I penulis yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan, saran dan pendapat, serta motivasi semangat kepada penulis untuk dapat terwujudnya penyelesaian penulisan skripsi ini.
2. Kepada Bapak Revi Fauzi Putra Mina, SH,M.H, selaku Dosen Pembimbing II saya yang senantiasa memberikan arahnya pada penentuan penulisan skripsi saya.
3. Kepada Bapak Aldi Subhan Lubis, SH,M.Kn, selaku Dosen Sekretaris saya yang telah memberikan saran untuk penyempurnaan skripsi ini.
4. Bapak Prof. Dr. Dandan Ramdan, M. Eng, M.Sc. Selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum Universitas Medan Area.

5. Bapak Dr. Citra Muhammad Ramadhan SH., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Anggraini Atmei Lubis, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat merangkap Gugus Jaminan Mutu Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Seluruh Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas ilmu yang diberikan selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh guru SDIT Siti Hajar yang tidak bosan-bosannya mengajari saya sehingga saya dapat melanjutkan pendidikan SMP, SMA sampai dengan di bangku perkuliahan.
10. Seluruh guru SMPIT Siti Hajar yang juga memiliki peranan dalam masa pendidikan saya, mengajarkan saya sehingga saya dapat melanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA).
11. Seluruh guru dan jajarannya SMAN 15 Medan yang juga memiliki peranan penting dalam pendidikan saya hingga saya dapat melanjutkan pendidikan perkuliahan di Universitas Medan Area.
12. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan pelayanan yang sangat baik atas kemudahannya dalam administrasi selama melangsungkan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

13. Kepada Kedua Orang tua tercinta penulis yang telah memberikan dukungan, semangat, dan segala motivasi serta doa yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Kepada Adik Kandung penulis Muhammad Hafiz dan Muhammad Alzanadha Musyofa yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.
15. Kepada teman-teman seperjuangan dan seangkatan penulis selama masa perkuliahan yang telah memberikan semangat dan motivasi serta segala kebaikan-kebaikan pada penulis, semoga persahabatan ini bisa selamanya, Aamiin.
16. Kepada staff Bank BRI Unit Medan yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan mengumpulkan data-data yang diperlukan dalam skripsi ini.
17. Ibu Suci Rizka Fadhillah Lubis, S.ST. sebagai Mantri atas kesediaannya untuk saya wawancarai terkait dengan bagaimana mekanisme pemberian kredit pada Bank BRI Unit Medan

Demikianlah atas segala kebaikan dari semua pihak yang telah banyak membantu penulis semoga mendapat perlindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna bagi kepentingan bangsa dan Negara, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Januari 2024

Annisa Fahirah Dita  
NPM : 198400077

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Keaslian Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Tinjauan Umum Tentang Kredit.....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Pengertian Kredit .....	10
2.1.2 Jenis-Jenis Kredit .....	14
2.1.3 Fungsi Perjanjian Kredit .....	17
2.1.4 Pengertian Kredit Macet .....	19
<b>2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....</b>	<b>21</b>
2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	21
2.2.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	25

2.2.3	Pembebanan Hak Tanggungan Pada Kredit.....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN ..... 29</b>		
<b>3.1 Waktu dan Tempat Penelitian ..... 29</b>		
3.1.1	Waktu Penelitian .....	29
3.1.2	Tempat Penelitian.....	29
<b>3.2 Metodologi Penelitian ..... 30</b>		
3.2.1	Jenis Penelitian.....	30
3.2.2	Sifat Penelitian .....	30
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.2.4	Analisis Data .....	32
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN ..... 34</b>		
<b>4.1 Pembahasan..... 34</b>		
4.1.1	Mekanisme pemberian kredit oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan.....	34
4.1.2	Upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan.....	47
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN ..... 62</b>		
5.1	SIMPULAN .....	64
5.2	SARAN .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA ..... 65</b>		
<b>HASIL WAWANCARA ..... 70</b>		
<b>SURAT PERJANJIAN KREDIT ..... 75</b>		

**LAMPIRAN..... 86**



# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan maka dari itu masyarakat banyak melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank. Bank adalah lembaga perantara bagi pihak yang mempunyai kelebihan dana. Dalam pinjam-meminjam uang atau yang istilahnya kredit di dalam kehidupan sehari-hari merupakan suatu yang sangatlah tidak asing lagi tujuan dari kredit adalah untuk memperlancarnya suatu kegiatan usaha dalam kegiatan perekonomian yang berperan penting dalam usaha produksi ataupun usaha swasta yang di buat secara mandiri. Upaya membantu kebutuhan dana bagi kebutuhan perekonomian dengan cara memberikan pinjaman uang melalui kredit perbankan yang berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Risiko yang sering kali terjadi dalam kegiatan kredit adalah kegagalan atau kemacetan dalam pembayaran kredit, risiko timbul karena pergerakan pasar (risiko pasar) karena bank tidak dapat memenuhi tanggung jawab yang telah jatuh tempo dan karena adanya kelemahan aspek yuridis disebabkan adanya tuntutan hukum ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung, oleh karena itu Bank wajib mengelola risiko tersebut dengan adanya manajemen risiko. Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi untuk mengukur dan memantau risiko yang timbul dalam kegiatan Bank<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Hukum Perbankan* (Jakarta : Kencana , 2017), hal.189

Dalam memberikan kredit macet bank tidak pernah menginginkan kredit yang di ajukan akan menjadi kredit bermasalah tetapi pihak bank wajib melakukan upaya pencegahan kredit bermasalah atau kredit macet yang akan menjadi beban bagi pihak bank. Jika terjadinya kredit macet maka lembaga bank akan mencari upaya untuk membebaskan kredit dengan cara memberikan perpanjangan waktu pelunasan kepada debitur yang bertujuan untuk memberikan suatu kesempatan agar bisa melunasi kredit dalam waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank, akan tetapi jika lewat waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank maka pihak bank akan mengambil kebijakan dengan menyerahkan permasalahan tersebut kepada pihak yang berwajib<sup>2</sup>.

Penyelesaian sengketa kredit macet dapat melalui arbitrase yang mempunyai landasan kuat berupa peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1990 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian melalui arbitrase dapat dijalankan jika dalam perjanjian kredit sebelumnya timbul sengketa (sebelum timbulnya kredit macet) telah dicantumkan klausul arbitrase atau suatu perjanjian arbitrase yang dibuat para pihak setelah timbulnya kredit macet, jika penyelesaian melalui arbitrase tidak berhasil dilaksanakan maka upaya yang dilakukan oleh pihak bank adalah melalui prosedur hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di beberapa lembaga dan sarana hukum yang dapat di pergunakan mempercepat penyelesaian masalah kredit macet<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Patricia Ludya Palar, *Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase*, Jurnal Lex Et Societatis, Vol.6, No.2, 2018

<sup>3</sup> Fakhry Firmanto, *Penyelesaian Kredit Macet Di Indonesia*, Jurnal Pahlawan, Vol.2, No.2, 2019

Dengan adanya kredit macet dapat menyebabkan penurunan pendapatan bank yang memungkinkan terjadinya penurunan laba. Pada prinsipnya pemberian kredit dapat dilakukan siapa saja yang memiliki kemampuan untuk meminjam uang ke pihak bank selama proses pengajuan Kredit Modal Kerja antara bank perkreditan (kreditur) dengan nasabah (debitur) yang disepakati maka muncul kewajiban pada diri debitur untuk menyerahkan uang yang telah diperjanjikan kepada debitur dengan suatu hak menerima kembali uang dari debitur dengan waktu beserta bunga yang telah disepakati oleh pihak kreditur dan debitur, hak dan kewajiban debitur adalah timbal balik dengan hak dan kewajiban kreditur selama debitur mengikuti semua perjanjian yang telah disepakati maka permasalahan kredit tidak akan muncul<sup>4</sup>. Ada beberapa jenis kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan jangka waktunya terdiri atas jangka waktu pendek, kredit jangka menengah, kredit jangka panjang. Dari beberapa jenis-jenis perjanjian kredit dapat memenuhi kebutuhan masyarakat adalah kredit modal kerja.

Kredit Modal Kerja adalah kredit yang memiliki jangka waktu pendek yang diberikan oleh bank kepada pengusaha atau perusahaan untuk kebutuhan modal, pemberian kredit dapat dilakukan dengan prinsip kehati hatian agar kredit yang diberikan dapat kembali dengan cepat dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian yang meliputi pinjaman pokok dan bunga<sup>5</sup>. Kasus-kasus yang terjadi dalam pemberian jaminan dengan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dapat terjadi

---

<sup>4</sup> <https://www.eprints.ums.ac.id/perjanjian-kredit>. (Dikutip, 12 September 2019)

<sup>5</sup> <https://www.eprints.ums.ac.id/tinjauan-yuridis-aspek-jaminan-dalam-pelaksanaan-perjanjian-kredit-modal-kerja>

akibat jaminan berupa sebidang tanah yang kepemilikannya masih di segel, girik, atau petok atas nama calon nasabah debitur.

Kredit merupakan kegiatan usaha yang merupakan pendapatan terbesar dari usaha bank yang berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yang berupa bunga atau provisi. Dalam Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Perbankan, bahwa kredit adalah tempat penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipinjam atas persetujuan antara pihak bank dengan pihak lain dengan syarat peminjam (debitur) wajib melunasi hutangnya dalam waktu yang telah ditentukan<sup>6</sup>. Sebagai Pinjaman yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena suatu alasan sehingga bank sebagai penagih harus menyelesaikan masalahnya kepada pihak ketiga atau melakukan eksekusi barang agunan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah dalam pelunasan utang yang kedudukan kreditur diutamakan dari kreditur lainnya apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan. Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian pokok dalam pemberian Hak Tanggungan atas kredit yang berbeda jika pihak kreditur merasa yakin dengan kemampuan debitur dengan agunan yang dijaminakan masih mencukupi untuk diagunkan kembali dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan pengikat kedua.

Hak jaminan kebendaan memberikan hak-hak kepada kreditur untuk di utamakan dalam pengambilan pelunasan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya yang tidak memiliki hak jaminan kebendaan. Hak kebendaan memiliki ciri-ciri yang berlaku dalam hukum hak tanggungan yaitu asas prioritas, yaitu hak

---

<sup>6</sup> Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, *Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Jurnal Acta Diurnal, Vol.1, No.1,2017

kebendaan yang lebih dahulu terjadi dan lebih diutamakan daripada yang terjadi selanjutnya akan tetapi kedudukan yang diutamakan tidak mengurangi hak preferensi dari Negara terhadap piutang-piutang dalam hukum yang berlaku pada Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Hak untuk menjual objek hak tanggungan harus dengan kekuasaan sendiri berdasarkan janji-janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan yang di atur dalam APHT yang menjelaskan apabila debitur cedera janji maka kreditur atau pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan<sup>7</sup>.

Pemberian hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan<sup>8</sup>. Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang sementara penerima hak tanggungan yang sesudah pemasangan hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan selain itu kreditor juga bisa menjadi perseorangan maupun badan hukum karena tidak adanya syarat atas kepemilikan tanah.<sup>9</sup>

Pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu diawali dengan tahap pemberian hak tanggungan dan tahap

---

<sup>7</sup> Dimas Nur Arif Putra Suwandi, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Jurnal Media Luris, Vol.1, No.3, 2018

<sup>8</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal. 115

<sup>9</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal. 117

pendaftaran, yang dimana tata cara pembebanan hak tanggungan ini wajib memenuhi syarat syarat yang telah di tetapkan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini, yang mana penelitian ini mengambil judul “PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET TERHADAP JAMINAN YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN” (Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)”

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme pemberian kredit oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme pemberian kredit oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Unit Medan.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang penulis lakukan sebagai berikut :

### 1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk :

- a. dapat menambah wawasan dalam ilmu hukum mengenai mekanisme pemberian kredit oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan.
- b. dapat menambah ilmu pengetahuan tentang upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Unit Medan.
- c. dapat menambah referensi khususnya bagi mahasiswa dan mahasiswi Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area

### 2. Secara Praktis

Penelitian ini di harapkan dapat membantu dalam memberikan masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang di teliti mengenai pemberian kredit modal usaha oleh Bank Rakyat Indonesia Unit Medan dan upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Unit Medan.

## 1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian skripsi penulis yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Terhadap Jaminan Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan) yang belum pernah dilakukan namun ada beberapa judul penelitian terkait dengan judul skripsi penulis yaitu :

1. Penelitian Skripsi Oleh Chindy Anggredi Batubara, NPM : 168330078, Mahasiswi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Medan Area dengan judul skripsi “Pengaruh Kredit Macet Terhadap Penyaluran Kredit Pada Koperasi Simpan Pinjam CU Mandiri Medan Johor” Penelitian ini dilakukan pada tahun 2021. Permasalahan yang dibahas yaitu :
  - a. Apakah kredit macet Khusus anggota berpengaruh atau tidak terhadap penyaluran kredit secara persial pada KSP CU Mandiri Medan Johor?
  - b. Apakah kredit macet Khusus non anggota berpengaruh secara positif terhadap penyaluran kredit secara persial pada KSP CU Mandiri Medan Johor?
2. Penelitian Skripsi Oleh Risda Amdebora Sihaloho, NPM : 188400181, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Restrukturisasi Kredit Macet Pada Masa Pandemi Covid 19” Penelitian ini dilakukan pada tahun 2022. Permasalahan yang dibahas yaitu :
  - a. Bagaimana pengaturan hukum restrukturisasi kredit terhadap lembaga jasa keuangan nonbank pada masa pandemi COVID-19?
  - b. Bagaimana penerapan restrukturisasi kredit macet pada PT Pegadaian (Persero)?
  - c. Bagaimana proses penyelesaian restrukturisasi kredit macet pada PT Pegadaian (Persero)?
3. Penelitian Skripsi Oleh Febri Bahari, NPM : 188400212, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul skripsi “Tinjauan

## Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Alat Kesehatan”

Penelitian ini dilakukan pada tahun 2022. Permasalahan yang dibahas yaitu:

- a. Bagaimana Mekanisme Pemberian Kredit Alat Kesehatan di PT. Tri Bintang Sukses Abadi ?
- b. Bagaimanakah Upaya Hukum Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Alat Kesehatan PT. Tri Bintang Sukses Abadi ?



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Tentang Kredit

##### 2.1.1 Pengertian Kredit

###### a. Pengertian Kredit

Kredit dalam bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan dan bahasa Latin “*creditum*” yang artinya kepercayaan akan kebenaran, yang menjadi dasar dari kredit adalah kepercayaan. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan yang telah ditentukan oleh pihak Bank.

Selain memberikan manfaat kredit dapat juga memberikan resiko apabila kredit yang diperoleh digunakan untuk<sup>10</sup> :

1. Usaha-usaha yang sifatnya spekulatif
2. Usaha-usaha yang tidak direncanakan dan dikelola dengan baik
3. Kebutuhan konsumtif
4. Penggunaan yang tidak tepat (*side streaming*), misalnya kredit modal kerja dalam bentuk tunai yang disimpan dalam bentuk deposito.

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan bahwa “kredit adalah penyediaan uang tagihan atau dapat dipersamakan berdasarkan

---

<sup>10</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal. 166

persetujuan atau kesepakatan pinjaman antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utang sesuai jangka waktu dan jumlah bunga yang telah ditentukan oleh pihak Bank. Kredit berdasarkan segmen usaha seperti otomotif, farmasi, tekstil, makanan, konstruksi dan sebagainya. Penggolongan kredit menurut penggunaannya, yaitu<sup>11</sup> :

- a. Kredit modal kerja (*working capital credit*) adalah kredit yang diberikan oleh Bank berguna untuk menambah modal kerja debitur
- b. Kredit investasi (*investment credit*) adalah kredit yang diberikan oleh Bank kepada perusahaan yang digunakan melakukan investasi dengan membeli barang-barang modal. Dalam pemberian suatu kredit harus didasarkan atas penilaian menyeluruh terhadap semua fasilitas kredit yang telah diberikan secara bersamaan kepada pemohon kredit yang dikenal dengan istilah konsep hubungan total pemohon kredit.

5 Prinsip Pada Kredit Yang Diberikan Oleh PT.Bank Rakyat Indonesia <sup>12</sup>:

#### 1. *Character*

Pemberian kredit adalah atas dasar kepercayaan yang adanya keyakinan dari pihak Bank atau pemberi kredit bahwa peminjam memiliki moral, watak, ataupun sifat pribadi yang positif, kooperatif dan penuh rasa tanggung jawab dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, anggota masyarakat, atau dalam menjalankan kegiatan usahanya, jika kita kaitkan dengan *character* maka pihak bank dapat

---

<sup>11</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal. 168

<sup>12</sup> Hadion wijoyo, *Analisis Pengendalian Internal Dalam Pemberian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Indomitra Mandiri*, *Jurnal TIN: Terapan Informatika Nusantara*, Vol.1, No.4, 2020

meminta *customer service* (CS) untuk melakukan wawancara kepada calon debitur mengenai latar belakang.

## 2. *Capacity*

Suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukan atau kegiatan usaha yang akan dilakukan akan dibiayai oleh kredit dari Bank.

## 3. *Capital*

Jumlah dana atau modal sendiri yang di miliki oleh calon debitur.

## 4. *Collateral*

Yaitu barang-barang jaminan yang dapat diserahkan oleh peminjam atau debitur sebagai jaminan atas kredit yang telah diterimanya.

## 5. *Conduction of economy*

Situasi dan kondisi sosial, politik, ekonomi, maupun budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian suatu negara pada pada kurun waktu tertentu yang memungkinkan akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

Kredit yang bermasalah atau yang disebut juga dengan kredit macet merupakan jika peminjam (debitur) sudah tidak sanggup membayar keseluruhan atau sebagian utangnya terhadap Bank yang telah ditentukan sehingga menimbulkan dampak buruk bagi Bank yaitu kerugian karena tidak diterimanya kembalian dana yang telah diberikan maupun bunga yang tidak dapat diterima oleh karena itu Bank akan mengalami penurunan pendapatan bunga dan juga pendapatan

keseluruhan<sup>13</sup>, dalam pemberian kredit faktor penyebab kredit macet yang paling utama disebabkan kegagalan bisnis nasabah penurunan ekonomi dan penurunan pendapatan.

Setiap kredit yang sudah disetujui harus dicantumkan dalam perjanjian kredit dalam bentuk tertulis, perjanjian kredit adalah perjanjian yang tidak di atur dalam KUHPerduta selain itu perjanjian kredit merupakan bentuk perjanjian pinjam meminjam yang sebagai sesuatu dimana pihak yang memberikan kepada pihak lain dengan suatu jumlah uang atau barang-barang dengan adanya syarat bahwa pihak yang meminjam harus mengembalikan jumlah yang seperti semula<sup>14</sup>. Dalam pemberian kredit fungsi dari kredit adalah dapat memberikan pengaruh pada masyarakat untuk membantu pada sistem perekonomian sebagai penyaluran dana dan pembinaan bagi dunia usaha dan untuk menghindari pemutusan finansial. Adapun unsur-unsur dari kredit yaitu<sup>15</sup> :

1. Kepercayaan
2. Waktu
3. Risiko
4. Prestasi
5. Adanya kreditur
6. Adanya debitur

---

<sup>13</sup> Eriska Ajeng Ade Putri, Elva Nuraina, Elana Era Yusdita, *Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit Macet Ditinjau dari Persepsi Nasabah*, Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan, Vol.7, No.2, 2020

<sup>14</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal. 172

<sup>15</sup> Eriska Ajeng Ade Putri, Elva Nuraina, Elana Era Yusdita, *Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit Macet Di Tinjau Dari Persepsi Nasabah*, Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan, Vol.7, No.2, 2020

### 2.1.2 Jenis-Jenis Kredit

Bank BRI adalah Bank yang tertua di Indonesia, BRI didirikan di Purwokerto oleh *Raden Bei Aria Wirjaatmadja* dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsch Hoofden* atau “Bank bantuan dan Simpanan milik kaum Priyayi Purwokerto”<sup>16</sup>. Bank adalah intermediasi keuangan yang berfungsi sebagai penyaluran dana untuk masyarakat yang berguna meningkatkan perekonomian rakyat penyaluran dana dapat dilakukan melalui kredit atau pinjaman sejumlah uang kepada masyarakat, kepercayaan masyarakat terhadap perbankan terus meningkat dengan adanya peningkatan dana ke masyarakat ke sektor perbankan.

Sebelum Bank memberikan pinjaman ke calon debitur analisis kredit harus dilakukan terlebih dahulu dengan dilakukannya wawancara atau *survey* langsung ke tempat tinggal dan tempat usaha calon debitur agar pihak Bank (kreditur) dapat menilai apakah calon debitur mampu dan jujur dalam membayar kreditnya untuk meminimalisir resiko kredit yang kemungkinan terjadi. Permohonan kredit dilakukan secara tertulis baik untuk kredit baru, perpanjangan jangka waktu, tambahan kredit maupun permohonan perubahan persyaratan kredit, permohonan kredit yang dimaksud harus memuat informasi yang lengkap dan memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pada prosedur perkreditan Bank setelah itu data dan dokumen informasi yang telah disampaikan

---

<sup>16</sup> Randi Finowa, Misral, *Penilaian Pemberian Kredit Untuk Meminimalisir Resiko Kredit Pada Bank BRI Unit Tampan Kota Pekanbaru*, Jurnal Akuntansi & Ekonomika, Vol.11, No.1, 2021

dalam permohonan kredit harus diverifikasi untuk memastikan kebenarannya setiap kredit yang telah disetujui wajib dituangkan dalam perjanjian kredit.

Persetujuan pencairan kredit pada Bank hanya disetujui apabila seluruh syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat perjanjian pemberian kredit telah dipenuhi oleh debitur<sup>17</sup>, pada saat pemberian kredit pihak Bank harus menganalisa kelayakan pemberian kredit kepada debiturnya untuk memperkirakan kemampuan debitur dalam mengelola usahanya agar dapat membayar kewajibannya tepat waktu yang sesuai di surat perjanjian pemberian kredit sehingga pihak Bank mendapatkan keuntungan yang lumayan besar dengan kinerja yang baik akan memperlancar kredit modal usaha pada masyarakat<sup>18</sup>. Penyaluran dana pada kredit merupakan bisnis lembaga keuangan sehingga aset terbesar lembaga keuangan adalah kredit sehingga lembaga keuangan harus bekerja secara professional dan bertanggung jawab kepada calon debiturnya dalam menyalurkan dana kepada masyarakat dengan adanya penyaluran dana kepada masyarakat maka semakin mempermudah untuk membuka suatu usaha. Dengan adanya Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang dapat memberikan pinjaman modal usaha agar mampu mendorong dan melancarkan perdagangan atau membuka suatu usaha yang bertujuan meningkatkan taraf hidup masyarakat .

Tahap-tahap proses persetujuan kredit :

### 1. Tahap Permohonan Kredit

---

<sup>17</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal. 173

<sup>18</sup> Rina Avinda Deviana, Hasrullah Liong Misi, Nur Fajri Irvan, *Pengaruh Suku Bunga Kredit terhadap Permintaan Kredit Modal Kerja pada BRI Unit Balangnipa Sinjai*, *Journal of Accounting*, Vol. 2, No. 1, 2021

Permohonan kredit dilakukan dalam bentuk tertulis yang memuat informasi lengkap dan memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BRI.

## 2. Tahap Analisis Kredit

Setiap permohonan kredit yang telah memenuhi syarat harus dilakukan analisis secara tertulis dengan prinsip berikut :

- a. Bentuk format analisis kredit harus sesuai jumlah dan jenis kredit.
- b. Analisis kredit menggambarkan konsep hubungan pemohon kredit jika pemohon kredit telah mendapat pinjaman kredit dalam waktu bersamaan dengan mengajukan permohonan kredit lainnya.
- c. Analisis kredit yang dibuat secara lengkap dan akurat yang mencakup informasi berkaitan dengan usaha dan data pemohon.

## 3. Tahap Rekomendasi Persetujuan Pada Kredit

Rekomendasi persetujuan kredit disusun juga secara tertulis yang dimana hasil analisis kredit yang telah dilakukan selain itu isi rekomendasi kredit harus sejalan dengan kesimpulan analisis kredit.

## 4. Tahap Pemberian Pada Kredit

Setiap pemberian persetujuan kredit harus memperhatikan analisis dan rekomendasi persetujuan kredit sedangkan pemberian kredit yang berbeda diisi dengan rekomendasi yang dijelaskan secara tertulis<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal.169

Jenis-Jenis kredit dan pembiayaan antara lain adalah:

- a. Pinjaman KTA
- b. Kartu Kredit
- c. Kredit Pemilikan Rumah
- d. Kredit Kendaraan Bermotor
- e. Kredit Usaha
- f. Pembiayaan Perumahan Melalui Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

### 2.1.3 Fungsi Perjanjian Kredit

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya. Bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada pada saat ini memiliki perbedaan antara satu bank dengan bank yang lainnya. Namun dengan demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat, yaitu (1) jumlah hutang, (2) besarnya bunga, (3) waktu pelunasan, (4) cara-cara pembayaran, (5) *klausula opeisbaarheid*, (6) barang

jaminan. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak bank dengan tujuan efisiensi dalam perjanjian kredit telah disesuaikan dengan adanya ketentuan peraturan perundang-undangan yang termasuk ketentuan peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang setiap perjanjian kredit telah dibuat oleh bank dan sudah disesuaikan dengan ketentuan OJK dengan menerapkan asas keseimbangan, keadilan dan kewajaran. Bank dalam merancang dan menetapkan perjanjian kredit wajib adanya ketentuan yang telah diatur pada OJK Nomor 13/SEOJK.07/2014 tentang perjanjian baku, perjanjian kredit dilarang menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban bank kepada nasabah debitur dan memberikan kuasa dari nasabah debitur kepada bank<sup>20</sup>.

Perjanjian menjadikan alat bagi para pihak yang memiliki kepentingan untuk mengikatkan diri antara pihak yang satu dengan pihak lainnya untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak, dalam perjanjian kredit harus tertuang objek dari perjanjian kredit tersebut karena perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Perjanjian kredit harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang telah tercantum pada Pasal 1320 KUHPerduta<sup>21</sup>. Peraturan perundang-undangan perbankan yang belum menjamin perlindungan hukum bagi debitur yang posisinya lemah maka ketentuan peraturan perundang-undangan yang bisa menjamin kesetaraan para pihak dalam suatu perjanjian

---

<sup>20</sup> Etty Mulyati, *Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku usaha Kecil*, Jurnal Bima Mulia Hukum, Vol.1, No.1, 2016

<sup>21</sup> Ni Kadek Putri Candra Wati, Ni Luh Made Mahendrawati dan Ni Made Puspa Sutari Ujianti, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Lembaga Perkreditan Desa (Lpd) Adat Mengwi*, Jurnal Anologi Hukum, Vol.3, No.1, 2021

menjadi penting. Dengan demikian perjanjian-perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-mengganti) sedangkan perjanjian hutang piutang adalah pelaksanaan dari perjanjian kredit, perjanjian kredit sifatnya *konsensuil obligatoir* yang dimana dalam perjanjian ini mencantumkan syarat bahwa penerima kredit akan menjamin kredit itu dengan hak tanggungan. Janji itu tidak bisa berdiri dengan sendirinya akan tetapi bagian dari perjanjian (*obligatoir*) yang menimbulkan hak dan kewajiban penerimaan kredit yang dilakukan dengan perjanjian tersebut dengan memberikan jaminan kepada bank sebagai pemberi kredit.

#### 2.1.4 Pengertian Kredit Macet

Kredit macet atau kredit yang bermasalah adalah suatu keadaan yang dimana debitur tidak sanggup membayar kewajibannya kepada bank yang sudah di perjanjikan dengan pihak bank<sup>22</sup>, kredit bermasalah memiliki dampak buruk bagi bank yaitu kerugian karena pihak tidak menerimanya kembali dana maupun bunga yang telah diberikan dan tidak diterima yang mengakibatkan bank akan mengalami penurunan pendapatan bunga dan pendapatan secara keseluruhan. Beberapa faktor yang menyebabkan kredit macet yaitu :

##### 1. Faktor internal bank :

- a. Kurang tepat dalam melakukan pinjaman kepada nasabah sehingga tidak dapat mengetahui hambatan yang terjadi selama jangka waktu peminjaman kredit

---

<sup>22</sup> Eriska Ajeng Ade Putri, Elva Nuraina, Elana Era Yusdita, Upaya Pencegahan Dan penanganan Kredit Macet Ditinjau Dari Persepsi Nasabah, Jurnal Riset Akuntansi Dan Perpajakan, Vol.7, No.2, 2022

- b. Pihak bank yang memiliki etika kurang baik dalam memberikan pinjaman kredit kepada nasabah
- c. kurang rutin dalam melakukan analisis kredit

2. Faktor eksternal bank :

- a. Dari pihak debitur yang sengaja tidak membayar atau melunasi pinjamannya
- b. Terjadinya ketidakstabilan ekonomi atau terjadi inflansi.

Dalam upaya penanganan kredit macet dapat dilakukan pihak bank dengan menagih dan mendatangi nasabah yang memiliki pinjaman untuk diminta keterangan mengenai penyebab tidak dapat membayar dan memberikan solusi yaitu perpanjangan masa jangka waktu kredit.<sup>23</sup> Jika kondisi nasabah sudah tidak mampu membayarnya lagi maka pihak bank mempunyai hak untuk menyita dan menjual agunan dari nasabah, kurangnya pengetahuan masyarakat tentang perjanjian kredit dan resiko kredit macet dapat menyebabkan terjadinya wanprestasi tentang pencegahan dan penanggulangan kredit macet yang dapat menambah angka kredit macet atau meningkatkan masalah kredit macet. Sebagian besar kredit macet tidak dapat ditarik kembali karena jaminan debitur mengalami penurunan nilai dan mutu dan pihak bank tidak mudah menaikkan dana cadangan penghapusan buku kredit macet karena akan berdampak berkurangnya pendapatan bank<sup>24</sup>, dana cadangan untuk penghapusan bukuan dibuat setiap setahun sekali tetapi dalam praktiknya dibentuk setiap bulan berdasarkan hasil diskusi para pengelola bank. Bank

---

<sup>23</sup> Ismanto, H., Widiastuti, A., Muharam, H., Pangestuti, I. R. D., & Rofiq, F. (2019). *Perbankan dan literasi keuangan*. Deepublish.

<sup>24</sup> Eka Jaya Subadi, *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan* (Yogyakarta : Nusamedia, 2019) Books.google.co.id

Indonesia telah melakukan langkah untuk mengatasi kredit macet atau kredit bermasalah yaitu :

1. Membantu perbankan menyelesaikan kredit macet
2. Meningkatkan pembinaan bank yang bermasalah
3. Mencegah terjadinya kredit bermasalah di masa akan datang

Banyaknya kredit bermasalah pada suatu bank dapat menyebabkan terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Ada 3 jenis pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia yang dapat memberikan pinjaman terhadap debitur, yaitu :

- a. Pinjaman dengan agunan (Kupedes Komersial)
- b. Pinjaman Golbertap (Golongan Berpenghasilan Tetap atau Briguna)
- c. Pinjaman KUR (Kredit Usaha Rakyat)

## **2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan**

Hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan untuk pelunasan hutang dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria, hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak mempunyai ciri-ciri sebagai berikut<sup>25</sup> :

1. Memberikan kedudukan utama kepada pemegangnya (kreditor)

---

<sup>25</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, Pengantar Hukum Jaminan, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), hal.110

Dalam memberikan kedudukan hak tanggungan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu “jika debitur cedera janji maka kreditur yang pemegang hak tanggungan mempunyai hak menjual tanah yang dapat di jadikan jaminan melalui pelelangan umum”.

## 2. Mengikuti objek yang telah dijamin

Bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada sehingga hak tanggungan tidak dapat berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih ke pihak lain.

## 3. Hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir

Hak tanggungan diberikan untuk menjaminkan pelunasan hutang debitur kepada kreditur yang dikarenakan hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir yang suatu perjanjian dapat menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok jika tanpa adanya suatu piutang yang secara tegas di jamin pelunasannya menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan. Adapun objek-objek dari hak tanggungan yaitu :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai atas negara

Dalam pemberian hak tanggungan harus dilakukan perjanjian tertulis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pembebanan hak tanggungan dilakukan sendiri oleh para pihak apabila adanya suatu sebab yang tidak dapat hadir maka di perkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat secara autentik di hadapan notaris. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku 30 hari kecuali hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang belum terdaftar. Terhapusnya hak tanggungan dapat terjadi jika perjanjian pokoknya berakhir atau hutang sudah lunas, di serahkan oleh hak miliknya secara sukarela<sup>26</sup>, Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan hutang dengan di bebani hak tanggungan.

Di dalam perjanjian hak tanggungan terdapat dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang mempunyai tanggung jawab untuk menjaminkan objek hak tanggungannya (debitur)
2. Pemegang Hak Tanggungan adalah pihak yang mempunyai wewenang untuk menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang di berikan.

Asas-asas hak tanggungan yang di atur dalam berbagai pasal dan penjelesan dari UUHT, yaitu<sup>27</sup> :

<sup>26</sup> [http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/Sertifikat Tanah Ganda](http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/Sertifikat%20Tanah%20Ganda) (Dikutip, 11 Juli 2011)

<sup>27</sup> [Repository.uin-suska.ac.id/Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan](http://Repository.uin-suska.ac.id/Tinjauan%20Umum%20Tentang%20Hak%20Tanggungan)

1. Yang mempunyai kedudukan diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT)
2. Yang tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT)
3. Yang dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) UUHT)
4. Dapat dibebankan selain tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Pasal 4 ayat (4) UUHT)
5. Bersifat perjanjian aksesoir (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT)
6. Dapat menjaminkan lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT)
7. Tidak dapat dijadikan sita oleh pengadilan
8. Dapat dibebankan dan disertai dengan janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT)
9. Mengikuti objek ditangan siapapun objek tersebut berada (pasal 7 UUHT)

Peralihan Hak Tanggungan pada dasarnya dapat di alihkan oleh pihak lain yang telah diatur dalam Pasal 16 sampai Pasal 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, untuk peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan 4 cara<sup>28</sup> :

- a) *Cessi*, perbuatan hukum untuk mengalihkan utang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya.
- b) *Subrogasi*, penggantian kreditur dengan pihak ketiga yang melunasi utang debitur
- c) Pewarisan
- d) Terjadinya pengambilan alihan atau penggabungan perusahaan yang lama ke perusahaan yang baru

---

<sup>28</sup> Pramukti, A. S., & SH dan Erdha Widayanto, S. H. (2015). Awas jangan beli tanah sengketa. Media Pressindo. Hal 113

Mengenai peraturan hukum tentang hak tanggungan adalah suatu ikatan hukum yang dapat digunakan jika terjadinya kesepakatan pinjam meminjam uang antara peminjam (debitur) dengan pemberi pinjaman (bank) akan tetapi di dalam prakteknya calon debitur harus mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan segala bentuk surat-surat yang berupa identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat izin membuka usaha jika debiturnya adalah suatu badan hukum, jika menurut bank permohonan yang telah diajukan oleh debitur telah memenuhi kriteria maka dapat terjadi suatu kesepakatan pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan kepada debitur yang telah diberikan bank sejumlah dana sebagai bentuk pinjaman<sup>29</sup>.

### 2.2.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Hak tanggungan berhubungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk mengajukan cicilan Kredit Agunan Rumah (KPR). APHT memegang peranan penting dalam adanya persyaratan yang terkait dengan pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur. Subjek dari hak tanggungan adalah pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian hak tanggungan, berupa<sup>30</sup>:

- a. Pemberi hak tanggungan berupa individu atau pihak yang menjadikan hak miliknya (tanah) sebagai jaminan atau orang yang memiliki hutang (debitur).

---

<sup>29</sup>Yustiana, Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.23, No.1, 2020

<sup>30</sup>[https://www.ocbc.id/Hak Tanggungan: Definisi,Asas,Contoh,dan cara pengajuan](https://www.ocbc.id/Hak_Tanggungan:_Definisi,Asas,Contoh,dan_cara_pengajuan) (Dikutip 4 April 2023)

- b. Pemegang hak tanggungan yaitu individu atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang diberikan (kreditur).

Sedangkan objek hak tanggungan menurut UUHT ada beberapa objek hukum yang dapat dibebani oleh hak tanggungan yaitu<sup>31</sup>:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Apartemen).

### 2.2.3 Pembebanan Hak Tanggungan

Salah satu usaha di negara yang sedang berkembang adalah pembangunan melalui fasilitas kredit dari bank. Pemberian kredit memerlukan jaminan yang aman untuk pengembaliannya benda berharga yang relatif seperti tanah dapat menjadi jaminan baik kepada lembaga penjamin ataupun kepada perseorangan. Hak tanggungan memberikan jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak antara kreditur dengan debitur jika debitur cedera janji maka tanah dapat langsung di lelangkan untuk mendapatkan pelunasan jumlah hutang dan bunganya dan sisa uang dari hasil pelelangan harus dikembalikan pada debitur. Dalam pemberian kredit bank wajib memberikan asas-asas untuk mengurangi resiko pada jaminan pemberian kredit debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit bank harus

---

<sup>31</sup> [https://www.ocbc.id/Hak Tanggungan: Definisi,Asas,Contoh,dan cara pengajuan](https://www.ocbc.id/Hak_Tanggungan:Definisi,Asas,Contoh,dan_cara_pengajuan)  
(Dikutip 4 April 2023)

melakukan penilaian yang seksama, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur<sup>32</sup>. Pemberian hak tanggungan dalam suatu objek harus didasarkan dengan perjanjian pokok atau perjanjian kredit yang telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 10 angka (1) UUHT yang menyebutkan “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan jaminan pelunasan utang yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak dipisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan dengan perjanjian lainnya sehingga dapat menimbulkan hutang tersebut<sup>33</sup>. Pembebanan terhadap objek hak atas tanah sebagai pengikat perjanjian kredit yaitu pemberian hak tanggungan UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) menetapkan tahap pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan membuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuatkan oleh pejabat pembuat akta tanah. Pemberi hak tanggungan tidak boleh memberikan kuasanya atau mewakilkan kepada orang lain selain kreditur untuk membebaskan hak tanggungan tersebut<sup>34</sup>, beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yaitu :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA
3. Hak tanggungan yang dapat dibebankan atas tanahnya tetapi dapat juga dibebankan dengan benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut

---

<sup>32</sup> Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Jurnal.unpal.ac.id, Vol.19, No.1, 2021

<sup>33</sup> Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

<sup>34</sup> Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, Jurnal Akta, Vol.5, No.1, 2018

4. hutang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu
5. memberikan kedudukan utama kepada kreditur terhadap kreditur lainnya.

Menurut Pasal 1131 KUHPerdara semua harta kekayaan seorang debitur dalam bentuk benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap baik yang sudah ada maupun yang baru akan kemudian hari sebagai jaminan bagi semua perikatan hutangnya dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara maka dengan sendirinya atau dengan hukum terjadinya pemberian jaminan oleh debitur kepada krediturnya dengan segala kekayaan debiturnya<sup>35</sup>. Keberadaan hak tanggungan di tentukan melalui pemberian tata cara pembebanannya dengan dua tahap kegiatan yaitu pada tahap pertama pemberian hak tanggungan dengan membuatnya APHT oleh PPAT yang didasarkan dengan perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang lalu tahap kedua melakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan yang menandakan keluarnya hak tanggungan. Dalam eksekusi hak tanggungan terjadinya timbul permasalahan apabila ada perlawanan dari pihak debitur terhadap utangnya seperti tidak mengakui bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya kepada debitur dan menyatakan bahwa kreditur belum waktunya untuk menagih hutang kepada debitur selain itu dapat terjadinya debitur mengakui jumlah hutang dengan segala biaya yang telah dikeluarkan kreditur terlebih dahulu untuk kepentingan pembebanan hak tanggungan. Eksekusi jaminan yang telah terikat dengan hak tanggungan tidak perlu dilakukan melalui instrumen eksekusi terhadap jaminan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT bahwa apabila kesepakatan antara

---

<sup>35</sup> Widhi Cahyo Nugroho, Jaminan Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Tanah Pada PT.Bank Jatim, Jurnal Hasil Penelitian, Vol.7, No.1, 2022

pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan dibawah tangan akan diperoleh harga tinggi yang dapat menguntungkan semua pihak. Untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir sebab apapun itu kecuali jangka waktunya telah habis<sup>36</sup>.



---

<sup>36</sup> Dr.Habib Adjie, Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), (Bandung : CV. Mandar Maju, 2019), hal,5

## BAB III METODE PENELITIAN

### 3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

#### 3.1.1 Waktu Penelitian

	Kegiatan	Bulan																				Kete rang an										
		Agustus 2022				Januari 2023				Maret 2023				Mei 2023				Juni 2023					Januari 2024									
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4						
1	Pengajuan Judul	■	■																													
2	Bimbingan Proposal									■	■	■	■																			
3	Seminar Proposal													■	■	■	■															
4	Penelitian Skripsi																	■	■	■	■											
5	Penulisan Dan Bimbingan Skripsi																					■	■	■	■							
6	Seminar Hasil																									■	■	■	■			
7	Sidang Meja Hijau																												■	■	■	■

Waktu penelitian dilaksanakan sejak tanggal dikeluarkannya izin penelitian dalam kurun waktu kurang lebih 2 (dua) bulan. Adapun waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Maret 2023.

#### 3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat Penelitian akan dilakukan di PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan Jalan.Letjen Jamin Ginting No.16. Kota Medan, Sumatera Utara.

## 3.2 Metodologi Penelitian

### 3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian lapangan (kualitatif) yaitu penelitian yang mengacu pada pemahaman yang mendalam, pengembangan teori, mendeskripsikan realita atau kenyataan serta mendeskripsikan kompleksitas sosial dengan mengumpulkan data-data dan wawancara sehingga peneliti dapat mendorong pemahaman atas substansi dari suatu peristiwa.

### 3.2.2 Sifat Penelitian

Sifat Penelitian ini adalah Deskriptif yaitu sifat penelitian yang mendalami tentang Pemberian Kredit Modal Usaha pada Bank BRI dari Studi Kasus pada PT.Bank BRI Unit Medan, studi kasus adalah penelitian langsung ke lapangan untuk mengetahui bagaimana terjadinya pemberian kredit modal usaha serta penyelesaian dalam kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan.

Sifat penelitian ini secara deskriptif bertujuan agar memberikan data-data yang seteliti mungkin dilakukan di Bank BRI Unit Medan di Jalan.Letjen Jamin Ginting No.16. Kota Medan, Sumatera Utara dan wawancara kepada pegawai bank yang bertugas menangani kredit (Mantri) serta mengambil data dengan menganalisis hal-hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi penulis.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Ramdhan, M. (2021). *Metode penelitian*. Cipta Media Nusantara. Hal 73

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), Metode ini dilakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan tertulis dari para sarjana yaitu buku-buku tentang hukum, jurnal-jurnal hukum dan juga bahan-bahan kuliah serta peraturan perundang-undangan tentang pemberian kredit modal usaha oleh bank bri dan penyelesaian kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*), Metode ini dilakukan penelitian langsung ke lapangan Bank BRI dengan cara wawancara ke pegawai bank yang bertugas menangani kredit (Mantri) dan mencatat data-data yang berkaitan dengan judul skripsi yaitu “PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET TERHADAP JAMINAN YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN”.

### 3.2.4 Analisis Data

Untuk melakukan analisis data dan mengambil kesimpulan dengan metode kepustakaan.<sup>38</sup> Metode Kepustakaan dilakukan dengan mengambil informasi dari berbagai sumber-sumber bacaan hukum yang berkaitan dengan judul skripsi yang berupa buku, jurnal-jurnal hukum, website online hukum, data yang di peroleh dalam penelitian ini akan di analisis secara kualitatif yang memperhatikan fakta-fakta di lapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan di PT.Bank BRI Unit Medan Jalan. Letjen Jamin Ginting No.16. Kota Medan, Sumatera Utara dari hasil penelitian dapat diketahui sumber permasalahan empiris dalam “Penyelesaian

---

<sup>38</sup> Martono, N. (2010). *Metode penelitian kuantitatif: Analisis Isi dan Analisis Data Sekunder (sampel halaman gratis)*. RajaGrafindo Persada. Hal 12

Sengketa Kredit Macet Terhadap Jaminan Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan” untuk memperoleh suatu gambaran mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.



## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 SIMPULAN**

1. Mekanisme pemberian kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Medan, Setiap jenis pinjaman mempunyai persyaratan yang berbeda-beda. Namun secara umum ada mekanisme yang bisa digunakan untuk mengajukan pinjaman yaitu penyiapan dokumen-dokumen, Proses verifikasi dan persetujuan data : Bank BRI akan melakukan proses verifikasi dan persetujuan data. Tahapan pengambilan keputusan kredit : Pada tahap ini, kepala departemen akan memastikan kelengkapan dan keakuratan berkas yang diberikan calon debitur. Penandatanganan Perjanjian : Setelah pinjaman disetujui, calon debitur akan diminta datang ke bank untuk menandatangani perjanjian pinjaman. Cairkan Dana Pinjaman : Setelah penandatanganan perjanjian, dana pinjaman akan dikreditkan ke rekening atau sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan bank. Dalam melakukan penilaian, kriteria dan aspek penilaian tetap sama. Secara umum, kriteria penilaian umum yang harus dipenuhi bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak dilakukan melalui analisis 5C dan 7P.
2. Upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Medan. Upaya penyelesaian permasalahan kredit macet pada pinjaman tanpa jaminan secara kekeluargaan merupakan tindakan yang dilakukan dalam kurun waktu tertentu untuk menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan

riwayat kredit macet. Tahapan upaya yang dilakukan adalah melalui upaya perdamaian dengan melakukan peringatan terlebih dahulu kepada debitur, Menyelesaikan masalah riwayat kredit buruk dengan cara non-legal. Upaya non legal adalah upaya administratif atau upaya penyelamatan suatu pinjaman yang tergolong macet. Upaya tersebut dilakukan bank dengan dua cara yaitu penjadwalan kembali terkait pembayaran dan melakukan tinjauan ulang terhadap isi kontrak. Dan terakhir Penyelesaian Kredit Macet Melalui Upaya Hukum. Menyelesaikan permasalahan kredit tanpa jaminan adalah melalui jalur hukum merupakan upaya atau cara terakhir untuk mencari solusi atas permasalahan kredit macet. Dalam hal ini bank akan mengajukan klaim sederhana. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 menyebutkan penyelesaian gugatan sederhana adalah penyelesaian sah suatu gugatan perdata dengan nilai gugatan materil paling banyak sebesar Rp500.000.000,00. Untuk terhindar dari kredit macet maka dapat digunakan prinsip 3R yaitu *Returns* (hasil yang dicapai), *Repayment* (pembayaran kembali), dan *Risk bearing ability* (Kemampuan untuk menanggung risiko). Tidak adanya diatur secara jelas mengenai upaya penyelesaian kredit berdasarkan Perjanjian Kredit di Pasal 9.

## 5.2 SARAN

1. Dalam membuat sebuah perjanjian kredit, debitur seharusnya mempertimbangkan segala kemungkinan risiko dan memperhitungkan kemampuannya dalam pembayaran sehingga tidak akan terjadi wan prestasi dalam perjanjian kredit tersebut yang dapat mengakibatkan kerugian terhadap nasabah kreditur namun lebih diperhatikan lagi dalam penginputan dan menyeleksi persyaratan dengan tepat agar dapat melaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku secara umum tanpa adanya kekurangan atau pelanggaran dalam pelaksanaannya.
2. Sebaiknya mempertegas kembali peraturan terkait pemberian kredit tanpa hak tanggungan guna memberikan perlindungan kepada pihak Bank apabila terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. penerapan teknik pengendalian guna mengatasi masalah kredit macet dengan teknik pengendalian preventif maupun represif yang dilakukan, hendaknya PT. Bank Rakyat Indonesia mengadakan pengawasan secara terus-menerus, sehingga dapat berjalan dengan efektif dalam menurunkan jumlah kredit macet yang terjadi. Seharusnya didalam Perjanjian Kredit haruslah diatur secara konkret untuk upaya penyelesaian kredit sebelum nasabah dinyatakan kredit macet.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adjie Dr.Habib (2019). Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Bandung : CV. Mandar Maju
- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia,(Sinar Grafika, Jakarta, 2002), Hlm.320.
- Djamil, F. (2022). Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah. Sinar Grafika:..Bengkulu, hal.114
- Eka Jaya Subadi, *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan* (Yogyakarta : Nusamedia, 2019)
- Ismanto, H., Widiastuti, A., Muharam, H., Pangestuti, I. R. D., & Rofiq, F. (2019). *Perbankan dan literasi keuangan*. Deepublish.
- Kosasih, J. I., & SH, M. (2021). Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank. Sinar Grafika (Bumi Aksara): Jakarta. Hal 127
- Martono, N. (2010). *Metode penelitian kuantitatif: Analisis Isi dan Analisis Data Sekunder (sampel halaman gratis)*. RajaGrafindo Persada.
- Pramukti, A. S., & SH dan Erdha Widayanto, S. H. (2015). *Awat jangan beli tanah sengketa*. Media Pressindo.
- Prof. DR. H. Veithzal Rivai, M.B.A., Andria Permata Veithzal, B.Acct, M.B.A., *Credit Management Handbook: Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah*, Cetakan I, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2006),
- Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan Di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)* (Surabaya : CV.Jakad Media Publishing, 2020)
- Ramdhan, M. (2021). *Metode penelitian*. Cipta Media Nusantara.
- Sukendar & Santoso Agus P.A (2022). *Pengantar Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press

Usanti P.T & Shomad. Abd (2017). Hukum Perbankan. Jakarta : Kencana

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Peralihan Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1990 Tentang Arbitrase Penyelesaian Sengketa

## **C. Jurnal**

Ahmad Mukoffi, As'adi, *Karakteristik Wirausaha, Modal Usaha Dan Kecanggihan Teknologi Terhadap Kinerja UMKM di Masa Pandemi Covid-19*, Jurnal Paradigma Ekonomika Vol.16, No.2, 2021

Asuan, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal.unpal.ac.id, Vol.19, No.1, 2021

Budiman, N. T., & Supianto, S. (2021). *Penyelesaian Sengketa Kredit Tanpa Agunan Di Kelurahan Patrang Kecamatan Patrang Kabupaten Jember*. JURNAL RECHTENS, 10(2), 213-232.

Cahyani, D. (2018). *Sistem Akuntansi Kredit Modal Kerja Pada Lembaga Perbankan (Studi Kasus Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Adisucipto Yogyakarta)*.

Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, *Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Jurnal Acta Diurnal, Vol.1, No.1,2017

Diah Ayu Woro Ambarini, Gideon Setyo Budiwitjaksono, “*Analisis Kredit Macet Dalam Menentukan Kebijakan Restrukturisasi Pada Bank BRI Jombang*”, Jurnal Ilmiah Akuntansi, Vol. 5 No.2.

Diana Fitriana, Abdul Wahid, *Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)*, Jurnal Hukum Sasana, Vol.7, No.2, 2021

- Dimas Nur Arif Putra Suwandi, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Jurnal Media Luris, Vol.1, No.3, 2018
- Djamila Abbas, *Pengaruh Modal Usaha, Orientasi Pasar, Dan Orientasi Kewirausahaan Terhadap Kinerja UKM Kota Makasar*, Jurnal Manajemen, Ide, Inspirasi (MINDS), Vol.5, No.1, 2018
- Eriska Ajeng Ade Putri, Elva Nuraina, Elana Era Yusdita, *Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit Macet Ditinjau dari Persepsi Nasabah*, Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan, Vol.7, No.2, 2020
- Etty Mulyati, *Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku usaha Kecil*, Jurnal Bima Mulia Hukum, Vol.1, No.1, 2016
- Fakhry Firmanto, *Penyelesaian Kredit Macet Di Indonesia*, Jurnal Pahlawan, Vol.2, No.2, 2019
- Firmansyah, F. (2020). *Analisa prosedur persetujuan kredit dalam memperkecil resiko kerugian piutang tak tertagih pada pt. Federal international finance (FIF) Cabang Lumajang Periode 2019*.
- Fitriana, D., & Dewi, A. S. (2023). *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Tanpa Agunan. Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 1(2), 61-74.
- Guntara, I. M. A., & Griadhi, N. M. A. Y. (2019). *Penerapan Prinsip 5C Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, 7(8), 1-15.
- Hadion wijoyo, *Analisis Pengendalian Internal Dalam Pemberian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Indomitra Mandiri*, Jurnal TIN: Terapan Informatika Nusantara, Vol.1, No.4, 2020
- Hamidah, B. N. (2023). *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit (Studi Kasus PT Bank Sinarmas Cabang Semarang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Ismawanto, T., & Finanto, H. (2019). *Penerapan Prinsip 3R dan 6R dalam Penyaluran Kredit untuk Meminimalisir NPL (Non Performance Loan) dan Meningkatkan Profitabilitas (Studi Kasus pada Bank BTN Cabang Balikpapan)*. JSHP: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan, 3(1), 55-62.
- Mulyati, E. (2018). *Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan*. Supremasi: Jurnal Hukum, 1(1), 34-48.
- Ni Kadek Putri Candra Wati, Ni Luh Made Mahendrawati dan Ni Made Puspa Sutari Ujjanti, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Lembaga Perkreditan Desa (Lpd) Adat Mengwi*, Jurnal Anologi Hukum, Vol.3, No.1, 2021

- Oktafiani, L., & Idris, I. (2015). *Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat*. Esa Unggul University.
- Patricia Ludya Palar, *Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase*, Jurnal Lex Et Societatis, Vol.6, No.2, 2018
- Permadi, R. *Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan*.
- Rahayu, F. S., Samsiah, S., & Hinggo, H. T. (2021, July). *Analisis Prinsip 5C dan 7P dalam Pemberian Kredit untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah dan Meningkatkan Profitabilitas: Studi Kasus pada Swamitra Pekanbaru*. In Prosiding Seminar Nasional Ekonomi, Bisnis & Akuntansi (Vol. 1, pp. 20-27).
- Randi Finowa, Misral, *Penilaian Pemberian Kredit Untuk Meminimalisir Resiko Kredit Pada Bank BRI Unit Tampan Kota Pekanbaru*, Jurnal Akuntansi & Ekonomika, Vol.11, No.1, 2021
- Rina Avinda Deviana, Hasrullah Liong Misi, Nur Fajri Irvan, *Pengaruh Suku Bunga Kredit terhadap Permintaan Kredit Modal Kerja pada BRI Unit Balangnipa Sinjai*, Journal of Accounting, Vol. 2, No. 1, 2021
- Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Jurnal Akta, Vol.5, No.1, 2018
- Setyowati, N. Y. (2016). *Prinsip-Prinsip Jaminan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).
- Sitompul, A. P. (2018). *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Usaha Rakyat (Kur) Dan Sistem Pengawasannya Pada Pt Bank Rakyat Indonesia* (Persero), Tbk Cabang Medan Gatot Subroto.
- Syahida, J. G. (2021). *Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Di PT. BRI Tbk Cabang Bangkinang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Widhi Cahyo Nugroho, *Jaminan Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Tanah Pada PT.Bank Jatim*, Jurnal Hasil Penelitian, Vol.7, No.1, 2022
- Yustiana, *Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank*, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.23, No.1, 2020

#### D. Website

<https://www.eprints.ums.ac.id/perjanjian-kredit>.

[https://www.eprints.ums.ac.id/tinjauan\\_yuridis\\_aspek\\_jaminan\\_dalam\\_pelaksanaan\\_perjanjian\\_kredit\\_modalkerja](https://www.eprints.ums.ac.id/tinjauan_yuridis_aspek_jaminan_dalam_pelaksanaan_perjanjian_kredit_modalkerja)

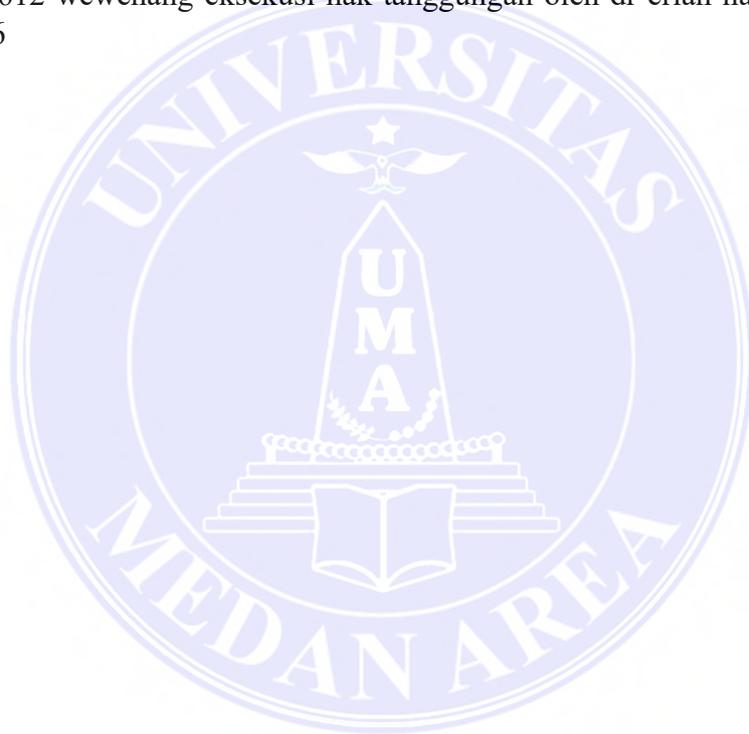
<http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id>

[Repository.uin-suska.ac.id](http://Repository.uin-suska.ac.id)

<https://www.rumah.com>

[https://www.ocbc.id/Hak Tanggungan: Definisi,Asas,Contoh,dan cara pengajuan](https://www.ocbc.id/Hak_Tanggungjawab:Definisi,Asas,Contoh,dan_cara_pengajuan)

<https://www.pa-telukkuantan.go.id/new/berita/pengumuman/artikel-dan-edukasi/612-wewenang-eksekusi-hak-tanggungjawab-oleh-dr-erlan-naofal-s-ag-m-ag-17-06>



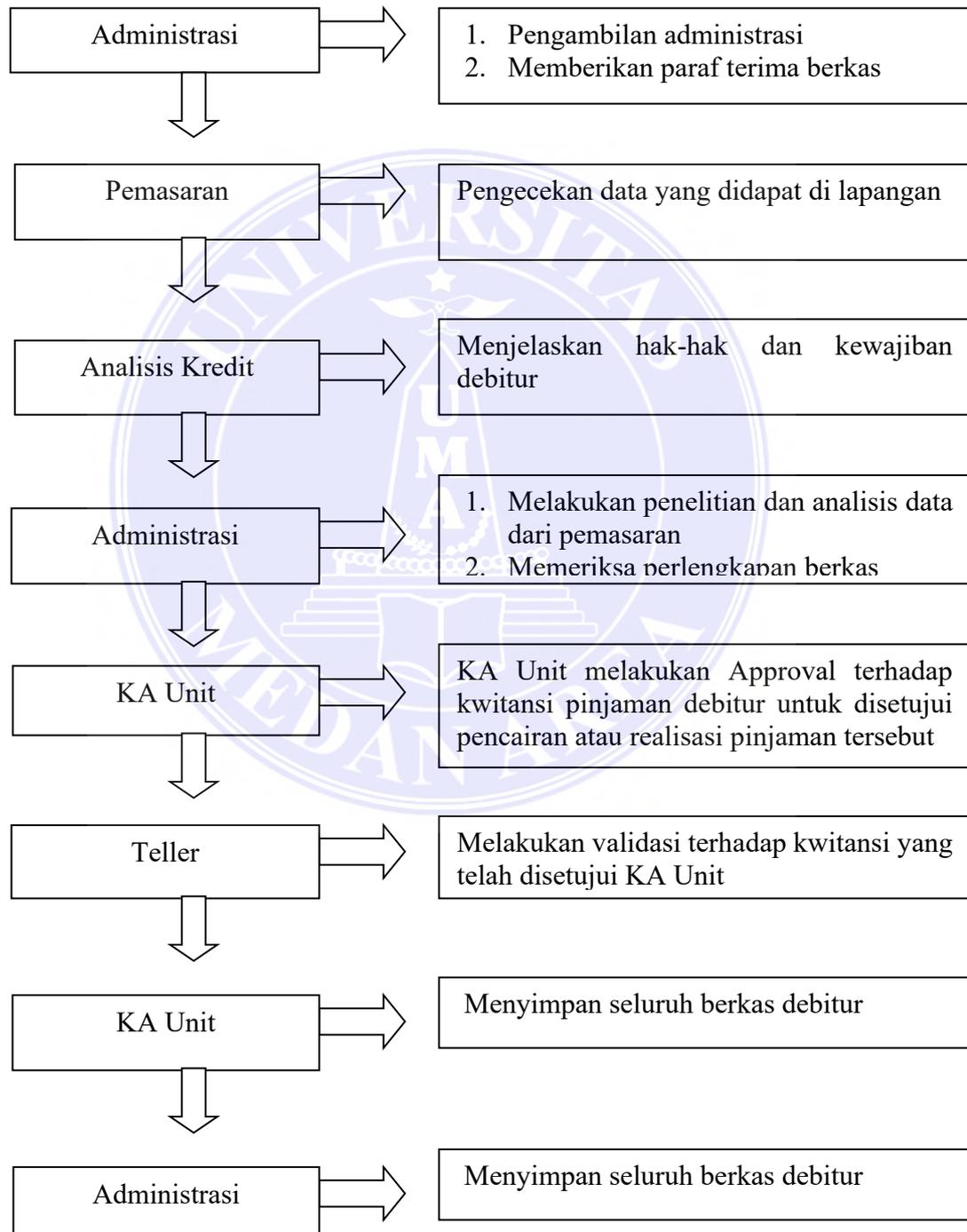
## HASIL WAWANCARA

Nama : Suci Rizka Fadhilla Lubis, S.ST.

Jabatan : Mantri

Pertanyaan :

1. Bagaimana tata cara pemberian kredit yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia ?



2. Dokumen apa saja yang harus dipersiapkan dalam proses pengajuan pinjaman kepada PT. Bank Rakyat Indonesia?

- a) KTP atau atau tanda pengenal yang masih berlaku.
- b) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), terutama untuk pinjaman KPR.
- c) Surat keterangan penghasilan (kwitansi gaji, surat keterangan usaha, laporan keuangan, dll.).
- d) Dokumen jaminan (jika diperlukan, misalnya sertifikat rumah untuk hipotek).
- e) Dokumen lain yang mungkin diminta tergantung pada jenis pinjaman yang diajukan.
- f) Mohon dipastikan seluruh dokumen tersebut lengkap, sah dan sesuai dengan persyaratan Bank BRI.

3. Bagaimana proses atau tahapan-tahapan dalam pengajuan pinjaman hingga pencairan dana pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia?

- 1 Pengajuan proposal ini dikaitkan dengan dokumen-dokumen yang harus diisi oleh calon debitur/klien, yaitu: keterangan tentang perusahaan, NPWP, notaris, dll.
- 2 Pengajuan proposal ini dikaitkan dengan dokumen-dokumen yang harus diisi oleh calon debitur/klien, yaitu: keterangan tentang perusahaan, NPWP, notaris, dll.
- 3 Studi kelayakan prospektif merupakan perkiraan berdasarkan berkas kredit yang diajukan oleh calon debitur.

- 4 Wawancara pertama dilakukan langsung dengan calon debitur untuk memverifikasi keabsahan dokumen yang diberikan calon debitur.
  - 5 Pemeriksaan di tempat dilakukan untuk memverifikasi barang atau agunan yang dijaminan kepada bank, dengan melihat keadaan usaha dan mengecek berdasarkan hasil wawancara pertama apakah cocok atau tidak.
  - 6 Keputusan kredit yang menentukan apakah kredit dapat diberikan kepada calon debitur atau tidak.
  - 7 Penandatanganan Perjanjian Pinjaman dilakukan sebagai penegasan persetujuan perjanjian pinjaman yang dibuat antara calon debitur dan klien.
  - 8 Penjualan pinjaman, penyaluran dana pinjaman kepada calon debitur, namun dana tersebut akan ditransfer ke rekening giro atau tabungan pada bank yang bersangkutan.
4. Bagaimana upaya PT. Bank Rakyat Indonesia dalam menyelesaikan masalah riwayat kredit macet secara non litigasi ?

Non litigasi:

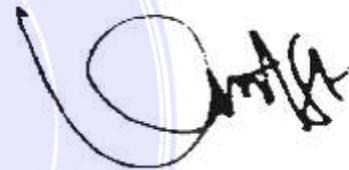
- a. Penjadwalan kembali pembayaran kredit atau Reschedulling. Jika pembayaran pinjaman tertunda, bank akan memperpanjang jangka waktu pembayaran agar debitur mempunyai waktu lebih banyak untuk melunasi utangnya.
- b. Peninjauan isi perjanjian kredit atau Reconditioning. Apabila terjadi revisi terhadap isi perjanjian pinjam meminjam, maka kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur akan mengubah sebagian atau seluruh isi perjanjian sebelumnya. Perubahan tersebut antara lain perubahan jadwal pembayaran, suku bunga, syarat pembayaran dan lain-lain.

5. Bagaimana prosedur penyelesaian PT. Bank Rakyat Indonesia terkait permasalahan kredit macet melalui musyawarah.

- a. Sekretaris menerima surat permohonan dari debitur bermasalah, kemudian meneruskan surat tersebut kepada kepala cabang.
- b. Manajer cabang menyampaikan surat permintaan kepada manajer pinjaman bermasalah untuk ditindaklanjuti.
- c. Manajer Pinjaman Bermasalah kemudian mengunjungi debitur dan membuat laporan kunjungan klien, yang kemudian ditandatangani oleh Manajer Kredit Bermasalah dan Manajer Pemasaran. Lembar kunjungan pelanggan kemudian diserahkan kepada manajemen cabang.
- d. Manajer cabang menerima lembar kunjungan klien dan menginstruksikan manajer pinjaman bermasalah untuk mengundang debitur ke kantor untuk negosiasi penyelesaian pinjaman.
- e. Manajer pinjaman bermasalah kemudian menyiapkan protokol negosiasi restrukturisasi pinjaman, yang juga ditandatangani oleh manajer cabang dan manajer pemasaran bersama dengan debitur.
- f. Manajer Pinjaman Bermasalah menyiapkan paket penyelesaian pinjaman dalam bentuk Memorandum Analisis Penyelesaian Pinjaman, menandatangani dan menyerahkannya kepada Manajer Pemasaran untuk ditandatangani.
- g. Manajer Pinjaman Bermasalah kemudian menyerahkan Catatan Perundingan Restrukturisasi Pinjaman dan Memorandum Analisis Penyelesaian Pinjaman kepada Petugas Administrasi Pinjaman.

- h. Petugas administrasi kredit selanjutnya akan menyampaikan nota analisa penyelesaian kredit kepada manajer cabang untuk mendapatkan keputusan kredit selanjutnya.
- i. Kemudian pegawai administrasi perkreditan mencatat keputusan pemberian pinjaman dalam keputusan pelunasan pinjaman eceran dan ditandatangani oleh kepala cabang.
- j. Kemudian Pengelola Pinjaman Bermasalah akan menawarkan kepada debitur untuk melunasi pinjamannya.

Medan, 05 Februari 2024



Suci Rizka Fadhilla Lubis, S.ST.  
Mantri

## Surat Perjanjian Kredit

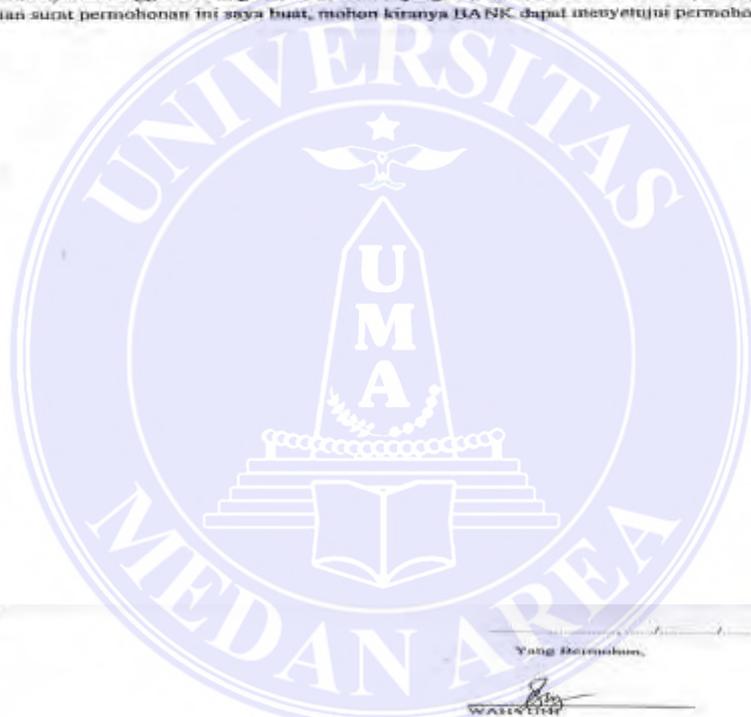
### SURAT PERMOHONAN RESTRUKTURISASI PINJAMAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

a. Nama : WAHYUNI  
b. NIK : 1971165306780002  
c. Tempat & Tanggal Lahir : Medan 1978-10-05  
d. Alamat Lengkap : JL. STARBAN GG LURAJI 00 / RT 00 / RW 00  
Kelurahan : PERTAMPILAN  
Kecamatan : PANCUR BATU  
Kabupaten / Kota : Deli Serdang Kode Pos : 20353  
Provinsi : SUMATERA UTARA No. Telp. 082162954317

Sehubungan dengan pinjaman Kupon yang telah saya terima dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang/Unit KC Medan Iskandar Muda berdasarkan Surat Pengakuan Hutang nomor 108732438/5328/12/23 tanggal 08 bulan Desember tahun 2023, dengan ini saya mengajukan permohonan restrukturisasi pinjaman dengan skema restrukturisasi sebagai berikut.

- Keringanan angsuran pokok dan bunga melalui Perpanjangan Jangka Waktu pinjaman
  - Penundaan pembayaran angsuran pokok selama 6 bulan dan angsuran bunga tetap dibayar setiap bulan selama jangka waktu restrukturisasi pinjaman
  - Penundaan pembayaran angsuran pokok selama 12 bulan dan angsuran bunga tetap dibayar setiap bulan selama jangka waktu restrukturisasi pinjaman ..... (bulan)
  - Penundaan pembayaran tunggakan bunga yang timbul sebelum restrukturisasi dan meniadakan pembayaran tunggakan bunga tersebut selama jangka waktu restrukturisasi ..... (bulan)
- Demikian surat permohonan ini saya buat, mohon kiranya BANK dapat menyetujui permohonan saya. Terima kasih.



Yang Berbahwa,

WAHYUNI

BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang : KC Medan Iskandar Muda  
RI Unit : UNIT SIMPANG POS MEDAN ISMU

Nomor SKPP : PF2312EFU4

Nomor Pangkal/CIF : 41317371

### Addendum Surat Pengakuan Hutang

No. SPH: 108732438/5328/12/23

Untuk kepentingan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (selanjutnya disebut BANK) sebagai Badan Hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tanggal 09 Maret 2021 dan yang terakhir kali diubah dalam Akta Nomor 4 Tanggal 06 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Fadhiah Helmi, SH Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum HAM RI Nomor AHU-AH.01.03-0457763 tanggal 07 Oktober 2021, dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46, Jakarta Pusat,

Pada hari ini Jumat, tanggal 08 bulan Desember tahun 2023 ( 08-12-2023 ).

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : WAHYUNI  
NIK : 1271165506780002  
NPWP : 825210693121000  
Pekerjaan : DAGA  
Alamat : JL. STARBAN GG LURAH 0 0 RT 00 RW 00, Kel. PERTAMPILAN, Kec. PANCUR BATU, Kab. Deli Serdang, Provinsi SUMATERA UTARA

Nama Pasangan : WIDODO  
NIK : 1205061112860004  
NPWP :  
Pekerjaan :  
Alamat : JL. STARBAN GG LURAH 0 0 RT 00 RW 00, Kel. PERTAMPILAN, Kec. PANCUR BATU, Kab. Deli Serdang, Provinsi SUMATERA UTARA

dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung/tanggung renteng sehubungan dengan segala hal yang berkaitan dengan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini, sehingga dengan demikian, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja, menanggung/tanggung renteng untuk segala perbuatan dan akibat hukumnya (*hoofdelijk*), selanjutnya disebut YANG BERHUTANG.

YANG BERHUTANG terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :



3/1X

Bahwa sebelumnya YANG BERHUTANG telah berhutang kepada BANK sesuai dengan Surat Pengakuan Hutang Nomor:108732438/5328/12/23 tanggal 2023-12-08 11:51:15 sebagaimana terakhir diubah dengan Surat Pengakuan Hutang nomor: 108732438/5328/12/23 tanggal 2023-12-08 11:51:15 (selanjutnya disebut SPH) dengan plafon awal pinjaman sebesar Rp. 170.000.000,- ( seratus tujuh puluh juta rupiah ) dan posisi baki debit per tanggal 08 ( delapan ) sebesar Rp. 128.781,782 ( seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh dua )

2. Bahwa dalam rangka restrukturisasi pinjaman, saat ini YANG BERHUTANG mengajukan permohonan kepada BANK untuk dapat mengubah syarat dan ketentuan yang tercantum dalam SPH;
3. Bahwa atas permohonan dimaksud BANK menyetujui permohonan perubahan syarat dan ketentuan SPH dimaksud.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka syarat dan ketentuan SURAT PENGAKUAN HUTANG diubah seluruhnya (untuk selanjutnya disebut "Addendum SURAT PENGAKUAN HUTANG") menjadi sebagai berikut:

#### Pasal 1

#### JUMLAH DAN PENGGUNAAN FASILITAS

1. YANG BERHUTANG telah menerima dari BANK sejumlah uang sebagai pokok KREDIT sebesar Rp0 ( rupiah)
2. KREDIT yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk Modal Kerja

#### Pasal 2

#### SUKU BUNGA, JANGKA WAKTU, ANGSURAN, DAN PELUNASAN MAJU

1. YANG BERHUTANG wajib melunasi seluruh kewajibannya atas KREDIT, termasuk namun tidak terbatas pada tagihan pokok, bunga, denda dan biaya lainnya (apabila ada) kepada BANK dalam jangka waktu 60 bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Addendum Surat Pengakuan Hutang ini sampai dengan tanggal 08 Desember 2028 (selanjutnya disebut Tanggal Jatuh Tempo)
2. Atas KREDIT yang diterimanya, YANG BERHUTANG wajib membayar bunga sebesar 1,65% efektif per bulan.
3. YANG BERHUTANG wajib melakukan pembayaran pokok dan bunga KREDIT dengan ketentuan pembayaran pokok KREDIT berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG tiap-tiap tanggal 08 pada setiap bulannya, dengan angsuran yang sama besarnya yang meliputi angsuran pokok dan bunga dalam 60 ( enam puluh ) kali angsuran masing-masing sebesar Rp. 3.394,040 ( tiga juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu empat puluh rupiah) sehingga seluruhnya harus lunas pada Tanggal Jatuh Tempo Perhitungan angsuran bunga dilakukan secara anuitet. Dengan demikian, komposisi pokok dan bunga pada setiap bulan angsuran berbeda, namun dengan jumlah total angsuran yang sama sebagaimana dalam ayat ini  
Dalam hal tanggal pembayaran angsuran tersebut jatuh pada hari libur atau tidak terdapat tanggal sebagaimana dimaksud pada ayat ini, termasuk namun tidak terbatas disebabkan jumlah hari pada bulan bersangkutan lebih sedikit dibanding jumlah hari pada bulan efektif berlakunya SURAT PENGAKUAN HUTANG ini, maka pembayaran/pelunasan KREDIT harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya.
4. Apabila YANG BERHUTANG melunasi KREDIT sebelum Tanggal Jatuh Tempo Pinjaman (pelunasan maju), maka atas pelunasan maju tersebut YANG BERHUTANG berkewajiban membayar:
  - a. Sisa Pokok,
  - b. Bunga Berjalan.

- c. Penalti sebesar 3 (tiga) kali angsuran (Pokok dan Bunga) sebagaimana dimaksud ayat 3 huruf b Pasal ini) yang dikenakan secara khusus apabila YANG BERHUTANG melakukan pelunasan sebelum Tanggal Jatuh Tempo dan tidak mengajukan KREDIT kembali kepada BANK (lunas putus).

**Pasal 3**  
**PROVISI, DENDA DAN BIAYA-LAINNYA**

1. YANG BERHUTANG harus membayar.
  - a. Provisi sebesar 1% (satu persen) dari Rp 0 atau sebesar Rp 0 ( rupiah )
  - b. Biaya Administrasi sebesar Rp.250,000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).Biaya-biaya tersebut harus dibayar sekaligus lunas pada saat penandatanganan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini.
2. Tiap-tiap jumlah angsuran baik pokok dan atau bunga yang terlambat dibayarkan oleh YANG BERHUTANG dikenakan Denda sebesar 50% x suku bunga x tunggakan (pokok dan bunga) setiap bulannya dan dihitung untuk setiap bulan keterlambatan.
3. Bea meterai dan biaya lainnya, termasuk tapi tidak terbatas pada biaya jasa notaris (apabila ada), yang timbul sehubungan dengan pemberian KREDIT ini merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

**Pasal 4**  
**AGUNAN**

1. Segala harta kekayaan YANG BERHUTANG, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan atas KREDIT YANG BERHUTANG yang timbul karena SURAT PENGAKUAN HUTANG ini.
2. Guna menjamin supaya KREDIT kepada BANK dibayar dengan semestinya oleh YANG BERHUTANG, baik KREDIT yang ditimbulkan karena SURAT PENGAKUAN HUTANG ini, perjanjian/surat pengakuan hutang lainnya, yang merupakan bagian dari KREDIT maupun pinjaman lainnya, atau karena alasan-alasan lain, ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika, termasuk bunga, denda, penalti, ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya, maka YANG BERHUTANG:
  - a. Menyerahkan agunan berupa tabah atau tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan hak atas tanah, atau kendaraan, atau hak atas tempat usaha, atau ijin proyek atau kas yang diuraikan sebagai berikut:
    - 1) SHM/ SHGB, SHGU, Petok D/ Girik/ Letter C/ Kepemilikan Tanah berdasarkan Hak lainnya/ SITU/ SIPTB/ SPTU/ Perijinan sejenis lainnya atas Kios/ Toko/ Los :



Nomor Kepemilikan Agunan : 594/037/SKT/POL/VIII/2018  
Nama Pemilik : WAHYUNI  
Luas Agunan : 56  
Terletak di :  
\* Alamat : Jl. STARBAN GG LURAH simpang Gang  
Kali/Terusan  
\* Desa/Kelurahan : POLONIA  
\* Kecamatan : MEDAN POLONIA  
\* Kabupaten : 3396  
\* Propinsi : SUMATERA UTARA  
Nilai Pasar Wajar : Rp106,000,000  
Nilai Likuidasi : Rp90,400,000

- 2) SHM/ SHGB, SHGU, Petok D/ Girik/ Letter C/ Kepemilikan Tanah berdasarkan Hak lainnya/ SITU/ SIPTB/ SPTU/ Perijinan sejenis lainnya atas Kios/ Toko/ Los :

Nomor Kepemilikan Agunan : 594/038/SKT/POL/VIII/2018  
Nama Pemilik : Wahyuni  
Luas Agunan : 53  
Terletak di :  
\* Alamat : Jl STARBAN GG LURAH gang Terusan  
\* Desa/Kelurahan : POLONIA  
\* Kecamatan : MEDAN POLONIA  
\* Kabupaten : 3396  
\* Propinsi : SUMATERA UTARA  
Nilai Pasar Wajar : Rp128,000,000  
Nilai Likuidasi : Rp107,700,000

- b. Penyerahan agunan sebagaimana ketentuan dalam Pasal ini akan dituangkan dalam dokumen tersendiri. Dokumen penyerahan agunan dimaksud ditatakerjakan menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini.
- c. Terhadap penyerahan agunan sebagaimana diatur huruf a ayat ini, YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN dapat dibuatkan SKMHT/diikat dengan Hak Tanggungan/Fidusia/Gadai maupun bentuk pengikatan agunan lainnya sesuai dengan kebutuhan BANK dan YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN berjanji untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan guna pemenuhan tindakan dimaksud
3. YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN berkewajiban untuk menyerahkan kepada BANK asli surat-surat bukti kepemilikan agunan untuk disimpan oleh BANK sampai dengan KREDIT dinyatakan lunas oleh BANK.



411

Agunan-agunan yang diserahkan YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN untuk KREDIT dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG ini berlaku pula untuk menjamin fasilitas kredit lainnya dalam perjanjian/surat pengakuan hutang lainnya antara YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN dengan BANK, berikut penambahan, pengurangan, perubahan dan perpanjangannya. Oleh karenanya, YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN dengan ini memberikan kuasa kepada BANK untuk mempergunakan hasil penjualan agunan untuk melunasi kewajiban kredit YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN manapun yang ada pada BANK.

5. Bilamana KREDIT tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, BANK berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini, maupun perjanjian/surat pengakuan hutang lainnya antara YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN dengan BANK, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN dengan ini akan menyerahkan agunan dan/atau mengosongkan agunan sebagaimana tersebut dalam ayat ini.
6. Apabila YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN tidak memenuhi pernyataan pada ayat ... Pasal ini dengan semestinya, BANK berhak dengan bantuan pihak yang berwenang akan melaksanakannya atas beban YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN.
7. Jika karena sebab apapun, Agunan diserahkan oleh YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN kepada BANK menjadi tidak sah atau menurut BANK nilai Agunan telah berkurang/menurun sehingga tidak cukup untuk menjamin KREDIT YANG BERHUTANG, maka berdasarkan permintaan BANK, YANG BERHUTANG dan/atau PENJAMIN wajib menyerahkan jaminan pengganti atau jaminan tambahan yang bentuk dan nilainya harus mendapat persetujuan BANK.
8. Apabila BANK hendak menggunakan hak untuk menjual Agunan sebagaimana diatur dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG atau Perjanjian Pengikatan Agunan yang relevan, maka Agunan itu harus disediakan untuk dilihat pada hari yang ditentukan oleh BANK kepada yang berminat, sedang pihak yang dahulu mempunyai hak atas Agunan itu setelah penjualan selesai, harus dengan segera mengosongkan dan/atau menyerahkan kepada pemilik baru.

#### Pasal 5 ASURANSI/ PENJAMINAN

1. YANG BERHUTANG wajib menutup asuransi atas jiwa KREDIT YANG BERHUTANG pada perusahaan penjaminan/asuransi yang ditunjuk oleh BANK sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada BANK.
2. BANK dapat mempertanggungkan atau mengasuransikan atau meminta penjaminan KREDIT dan/atau agunan sebagaimana dimaksud Pasal 4 SURAT PENGAKUAN HUTANG ini kepada perusahaan penjaminan/asuransi yang ditunjuk oleh BANK sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada BANK sampai dengan jatuh tempo KREDIT-nya dinyatakan lunas oleh BANK sesuai dengan pertimbangan BANK.
3. Polis asuransi/sertifikat penjaminan disimpan di BANK sampai YANG BERHUTANG melunasi KREDIT-nya.
4. Pertanggunggan atau asuransi sebagaimana ketentuan dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG ini dilakukan oleh Perusahaan Penjaminan/Asuransi Rekanan BANK atau melalui Broker Asuransi Rekanan BANK dengan *Banker's Clause* untuk dan atas nama BANK, atas beban YANG BERHUTANG.

#### Pasal 6 PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN



8/11

berhak, baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk BANK BANK maupun  
jumlah perundang-undangan, untuk setiap waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang  
diperlukan kepada YANG BERHUTANG berkaitan dengan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini.

#### Pasal 7

### PILIHAN HUKUM DAN DOMISILI

Tentang SURAT PENGAKUAN HUTANG ini dan segala akibatnya, serta pelaksanaannya, tunduk pada dan hanya dapat ditafsirkan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta YANG BERHUTANG sepakat memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri DELI SERDANG dengan tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap YANG BERHUTANG berdasarkan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini melalui atau dihadapan Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

#### Pasal 8

### PERNYATAAN

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan - keterangan dengan sebenar-benarnya yang diperlukan oleh BANK atau kuasanya guna keperluan pemberian KREDIT dan bersedia mempertanggungjawabkan setiap keterangan yang diberikan tersebut secara hukum apabila keterangan dimaksud tidak diberikan dengan sebenar-benarnya.
2. Bahwa KREDIT yang diterima dari BANK tersebut akan dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1 dan tidak akan digunakan untuk kegiatan tindak pidana, termasuk namun tidak terbatas pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta setiap waktu BANK berhak memeriksa penggunaan KREDIT dimaksud.
3. YANG BERHUTANG telah memperoleh penjelasan dari BANK, sehingga YANG BERHUTANG sepenuhnya mengetahui dan mengerti serta menyetujui semua ketentuan dan syarat dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG.
4. Bersedia melakukan seluruh transaksi keuangannya melalui rekening YANG BERHUTANG di BANK.
5. Bilamana KREDIT ternyata digunakan untuk keperluan lain, maka BANK berhak dengan seketika menagih KREDIT-nya dan PENERIMA KREDIT diwajibkan tanpa menunda-menunda lagi membayar seluruh KREDIT-nya berupa pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.
6. Pembukuan dan catatan-catatan yang ada pada BANK merupakan bukti yang cukup dari jumlah KREDIT YANG BERHUTANG kepada BANK berdasarkan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini. Dalam hal terjadi perbedaan pencatatan terkait jumlah hutang, maka :
  - a. YANG BERHUTANG menyetujui bahwa pencatatan yang berlaku adalah pencatatan yang ada pada BANK;
  - b. YANG BERHUTANG wajib melunasi seluruh kewajiban KREDIT sesuai catatan yang ada pada BANK, termasuk namun tidak terbatas pada pokok, bunga, denda dan/atau biaya lainnya (apabila ada).
7. Tidak akan memberikan/menjanjikan pemberian dalam bentuk apapun juga, baik yang terkait langsung maupun yang tidak terkait langsung dalam pemberian KREDIT, baik pada saat ini maupun saat yang akan datang, kepada BANK maupun pihak yang terkait dengan pemberian KREDIT di luar biaya-biaya yang telah ditentukan dalam PERJANJIAN ini.



6/15

**Pasal 9**

**WANPRESTASI & PENYELESAIAN KREDIT**

Apabila YANG BERHUTANG melanggar dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini, maupun perjanjian hutang piutang/surat pengakuan hutang lainnya antara YANG BERHUTANG dengan BANK maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. BANK berhak dengan seketika menagih KREDIT dan YANG BERHUTANG diwajibkan tanpa menunda-memunda lagi membayar seluruh KREDIT berupa pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas
  - b. BANK akan melakukan penyelesaian KREDIT termasuk namun tidak terbatas pada upaya penjualan agunan baik secara di bawah tangan maupun melalui pelelangan umum, *sell down*, maupun melalui saluran hukum
2. Apabila selain KREDIT, YANG BERHUTANG memperoleh juga fasilitas pinjaman lainnya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, maka antara pinjaman-pinjaman tersebut berlaku *cross default*, yaitu apabila salah satu pinjaman macet maka mengakibatkan pinjaman lainnya macet pula, sehingga BANK mempunyai hak untuk melakukan penyelesaian atas seluruh pinjaman yang diterima YANG BERHUTANG dari BANK, termasuk namun tidak terbatas mengeksekusi agunan-agunan yang telah diberikan pada masing-masing pinjaman.

Apabila YANG BERHUTANG berkewajiban melakukan suatu kewajiban berdasarkan SURAT PENGAKUAN HUTANG dalam suatu waktu yang ditetapkan dan lalai melakukannya, termasuk namun tidak terbatas apabila YANG BERHUTANG tidak membayar KREDIT pada saat jatuh tempo atau membayar tetapi tidak dalam jumlah sebagaimana yang telah ditetapkan, maka YANG BERHUTANG mengakui bahwa dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan suatu bukti yang sah dan cukup dari wanprestasi YANG BERHUTANG sehingga pemberitahuan, keterangan atau bukti dalam bentuk apapun juga tidak diperlukan lagi. Adapun apabila BANK telah mengirimkan surat peringatan namun Debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya dalam batas waktu yang ditentukan BANK dalam surat peringatan tersebut, maka sejak batas waktu dimaksud berakhir, YANG BERHUTANG dengan ini sepakat bahwa telah terjadi wanprestasi.

**Pasal 10**  
**SELL DOWN**

1. BANK berhak dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh BANK untuk:
  - a. Menjual atau mengalihkan dengan subrogasi, *cessie* atau cara lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagian atau seluruh KREDIT maupun hak BANK berdasarkan SURAT PENGAKUAN HUTANG berikut dokumen agunan dan pengikatannya kepada pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK, dan/atau
  - b. Melakukan sekuritisasi atas KREDIT kepada pihak ketiga.
2. YANG BERHUTANG dengan ini menegaskan bahwa dengan menandatangani SURAT PENGAKUAN HUTANG, YANG BERHUTANG menyetujui penjualan/pengalihan/sekuritisasi atas KREDIT maupun hak BANK, sehingga penjualan/pengalihan/sekuritisasi tersebut tidak memerlukan persyaratan pemberitahuan resmi maupun persetujuan dari YANG BERHUTANG sebagaimana dimaksud Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.



10

Kecuali ditentukan lain dalam kesepakatan antara BANK dengan pihak ketiga, maka dengan adanya pengalihan KREDIT maupun hak BANK lainnya berdasarkan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini yang dilakukan oleh BANK kepada pihak ketiga, maka YANG BERHUTANG dengan ini mengakui bahwa pelaksanaan hak dan kewajiban dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG ini, beserta perjanjian-perjanjian pengikatan jaminan dan/atau perjanjian ikutan lainnya, termasuk namun tidak terbatas pelaksanaan eksekusi agunan, sepenuhnya merupakan hubungan hukum serta tanggung jawab antara YANG BERHUTANG dan pihak ketiga dimaksud. Untuk itu, YANG BERHUTANG dengan ini membebaskan dan menyatakan tidak akan menuntut BANK atas tindakan yang dilakukan pihak ketiga kepada YANG BERHUTANG setelah terjadinya pengalihan.

#### Pasal 11

#### DATA/INFORMASI NASABAH/YANG BERHUTANG

YANG BERHUTANG dengan ini memberikan kuasa dan /atau persetujuan kepada Bank untuk:

1. mencari dan memperoleh data dan informasi terkait YANG BERHUTANG dari YANG BERHUTANG sendiri maupun pihak ketiga lainnya sesuai kebijakan BANK dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. memproses dan/atau menggunakan data dan informasi terkait YANG BERHUTANG, dan/atau pinjaman/simpanannya, yang telah diperoleh BANK dari YANG BERHUTANG sendiri maupun pihak ketiga lainnya untuk pelayanan produk BANK dan/atau tujuan lainnya, termasuk namun tidak terbatas dalam rangka pengkajian data YANG BERHUTANG sesuai kebijakan BANK dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan/atau

Memberikan, melaporkan dan/atau mendistribusikan data dan/atau informasi terkait YANG BERHUTANG dan/atau pinjaman/simpanannya, yang telah diperoleh BANK, baik dari YANG BERHUTANG sendiri maupun pihak ketiga lainnya, kepada instansi yang berwenang dan/atau pihak ketiga lainnya sesuai ketentuan BANK dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku

#### Pasal 12

#### PUBLIKASI

Dalam rangka penyelesaian kewajiban YANG BERHUTANG, BANK berhak memanggil YANG BERHUTANG/PENJAMIN dan/atau mengumumkan nama YANG BERHUTANG/PENJAMIN yang hutangnya bermasalah dan/atau pengumuman penjualan agunan dan segala keterangan yang berkaitan dengannya di media massa atau media lain yang ditentukan BANK dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah dan/atau pekarangan dan/atau bangunan yang menjadi agunan dan/atau lokasi dan memasang pengumuman pada agunan milik YANG BERHUTANG/PENJAMIN, pengumuman mana tidak boleh diubah dan/atau dirusak oleh YANG BERHUTANG /PENJAMIN sampai dengan kewajiban YANG BERHUTANG lunas.

#### Pasal 13

#### KUASA-KUASA

1. Apabila BANK memandang perlu, maka dengan ini YANG BERHUTANG memberi kuasa kepada BANK untuk memperjampakan hutang YANG BERHUTANG yang timbul karena SURAT PENGAKUAN HUTANG ini maupun karena surat pengakuan hutang dan/atau perjanjian lain untuk kepentingan/dengan BANK dengan piutang-piutang YANG BERHUTANG yang ada pada BANK saat ini maupun yang akan ada, termasuk tetapi tidak terbatas pada giro, deposito, tabungan dan/atau harta lain milik YANG BERHUTANG yang ada pada BANK.



8/13

Disamping kuasa-kuasa yang dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG ini secara tegas diberikan oleh YANG BERHUTANG kepada BANK, maka untuk keperluan pelaksanaan SURAT PENGAKUAN HUTANG, dengan ini YANG BERHUTANG memberi kuasa kepada BANK untuk melaksanakan:

- a. Pemblokiran, pembukaan blokir, pencairan dan/atau pendebitan sebagian atau seluruh rekening YANG BERHUTANG pada BANK yaitu:
  - 1) Nomor Rekening :532801025055106
  - 2) Nama Pemilik rekening: WAHYUNI

Termasuk simpanan lainnya milik YANG BERHUTANG baik yang telah ada maupun yang akan ada, baik berupa giro, deposito dan/atau tabungan, untuk pembayaran/pelunasan kewajiban YANG BERHUTANG kepada BANK.

- b. Penjualan agunan baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, termasuk namun tidak terbatas untuk melakukan penandatanganan kuitansi dan dokumen lainnya, menghadap kepada pejabat yang berwenang memberi keterangan serta melakukan tindakan lainnya yang diperlukan terkait dengan pelaksanaan penjualan agunan.
- c. Meminta dan menerima hasil penjualan agunan baik dari penjualan agunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 maupun yang berasal dari fasilitas kredit lain milik YANG BERHUTANG yang ada pada BANK, baik yang telah ada maupun yang akan ada.

3. YANG BERHUTANG dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk sewaktu-waktu atau apabila BANK menganggap perlu terutama jika YANG BERHUTANG wanprestasi, dan terhadap hal tersebut tidak perlu dibuktikan lagi melainkan cukup dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit dan atau menurut BANK kredit yang diberikan dinyatakan Macet, untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit pengakuan hutang secara notariil atas nama YANG BERHUTANG secara pasti, sebagaimana jumlah yang nampak dalam rekening pinjaman YANG BERHUTANG.

4. Seluruh kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sebagaimana termaktub dalam Pasal ini maupun Pasal lainnya dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG ini dapat disubstitusikan dan merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari SURAT PENGAKUAN HUTANG ini. Oleh karena itu, kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan dengan cara apapun juga dan karena sebab-sebab yang dapat mengakhiri surat kuasa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hingga seluruh kewajiban YANG BERHUTANG dinyatakan lunas oleh BANK. Kuasa dimaksud telah diberikan dengan ditandatanganinya SURAT PENGAKUAN HUTANG ini sehingga tidak diperlukan surat kuasa tersendiri.

#### Pasal 14

#### KETENTUAN - KETENTUAN LAIN

1. Kelalaian atau keterlambatan BANK untuk menggunakan hak atau kekuasaannya sesuai dengan SURAT PENGAKUAN HUTANG tidak berarti sebagai *waver* (pelepasan hak) kecuali hal tersebut dinyatakan secara tertulis oleh BANK.
2. Semua perubahan, penambahan, pengurangan dan lampiran-lampiran dari SURAT PENGAKUAN HUTANG ini yang dibuat dari waktu ke waktu merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari SURAT PENGAKUAN HUTANG ini.
3. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat maupun dibuatkan dengan dokumen/akta-akta lain, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari SURAT PENGAKUAN HUTANG ini.



8/11

Adanya keadaan-keadaan di luar kekuasaan YANG BERHUTANG tidak mengurangi kewajiban YANG BERHUTANG untuk membayar KREDIT-nya kepada BANK YANG BERHUTANG dengan ini melepaskan Pasal 1245 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang hal tersebut melepaskan YANG BERHUTANG dari membayar biaya, rugi dan bunga karena terjadinya sesuatu hal yang tak diduga.

Terhadap SURAT PENGAKUAN HUTANG ini dan segala akibatnya berlaku pula 'Syarat-Syarat Umum SURAT PENGAKUAN HUTANG dan Kredit PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk' yang telah disetujui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari SURAT PENGAKUAN HUTANG ini.

6. Dalam hal salah satu ketentuan, persyaratan, pasal atau ayat dalam Perjanjian ini menjadi cacat, gugur, batal demi hukum atau akibat hukum lainnya baik disebabkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, ketetapan hakim atau badan peradilan/perwasitan atau instansi yang berwenang, atau oleh sebab-sebab hukum lainnya, maka hal tersebut tidak akan mengakibatkan pasal, ayat atau ketentuan lainnya yang tercantum dalam perjanjian ini menjadi mendapatkan akibat yang sama. Adanya keadaan-keadaan di luar kekuasaan YANG BERHUTANG tidak mengurangi kewajiban YANG BERHUTANG untuk membayar KREDIT kepada BANK. PENERIMA KREDIT YANG BERHUTANG dengan ini melepaskan Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang hal tersebut melepaskan YANG BERHUTANG dari membayar biaya, rugi dan bunga karena terjadinya sesuatu hal yang tak diduga.
7. Segala ketentuan dan syarat dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG ini berlaku, serta mengikat bagi Pihak-Pihak yang menandatangani, penerus-penerusnya, pengganti-penggantinya dan mereka yang memperoleh keuntungan daripadanya.
8. YANG BERHUTANG tidak dapat mengalihkan sebagian dan/atau seluruh hak dan kewajibannya berdasarkan SURAT PENGAKUAN HUTANG ini kepada pihak lainnya tanpa persetujuan (tertulis dari BANK).
9. SURAT PENGAKUAN HUTANG ini telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk ketentuan dari Otoritas Jasa Keuangan.

#### Pasal 15 PENUTUP

1. Addendum SURAT PENGAKUAN HUTANG ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari SPH.
2. Addendum SURAT PENGAKUAN HUTANG ini dibuat 2 (dua) rangkap masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama. Rangkap pertama dipegang BANK dan rangkap kedua dipegang oleh YANG BERHUTANG dan berlaku mengikat sejak ditandatangani.

Demikian, Addendum Surat Pengakuan Hutang ini dibuat tanpa didasarkan atas unsur paksaan, kekhilafan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan, serta berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

Ditanda tangani di BRI UNIT SIMPANG POS MEDAN ISMU

Yang Berhutang



Menerima Pengakuan dari  
YANG BERHUTANG

## LAMPIRAN



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area