UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

STATUS HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI KOPERASI SIMPAN PINJAM SWAMITRA CABANG MARPOYAN DAMAI

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah Dan Hukum
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

UIN SUSKA RIAU

OLEH

MICO MORA ABDILLAH SIREGAR
NIM. 11427103958

UIN SUSKA RIAU

PROGRAM S1
JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2020

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN PEMBIMBING SKRIPSI

Skripsi ini dengan judul *"STATUS KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI KOPERASI SIMPAN PINJAM SWAMITRA CABANG MARPOYAN DAMAI"* yaitu ditulis oleh:

Nama : MICO MORA ABDILLAH S

NIM : 11427103958

Progran Studi : ILMU HUKUM

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam Sidang Munaqasah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 07 Mei 2020

Pembimbing Skripsi

BASIR, S.HI, MH

NIP. 130217126

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM
كلية الشريعة و القانون
FACULTY OF SYARI'AH AND LAW
Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : STATUS KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI KOPERASI SIMPAN PINJAM SWAMITRA CABANG MARPOYAN DAMAI

Nama Panulis : **MICO MORA ABDILLAH S**
NIM : 11427103958
Program Studi : ILMU HUKUM

Telah dimunaqasyahkan pada :
Hari / Tanggal : Rabu / 20 Mei 2020
Waktu : 08.00 Wib

Dan telah melakukan perbaikan sesuai dengan Catatan dari Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau

Pekanbaru, 2020
Tim Penguji

1. Dr. H. Maghfirah, M.A
   (Ketua sekaligus Anggota Penguji)
2. Muslim, S.Ag., SH., M.Hum
   (Sekretaris sekaligus Anggota Penguji)
3. H. Mohd. Kastulani, SH, MH
   (Anggota Penguji)
4. Firdaus, SH, MH
   (Anggota Penguji)

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Drs.H. Hajar, M.Ag.
NIP. 19580712 198601 1 005

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak cipta dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

ABSTRAK

Berdasarkan permasalahan yang terjadi di Koperasi Simpan Pinjam Swamitra cabang Marpoyan Damai, yaitu debitur yang menjaminkan jaminan berupa surat hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai yang dalam kenyataannya menimbulkan masalah mengenai bagaimana status kedudukan jaminan hak atas tanah tersebut,dan bagaimana penyelesaiannya.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis, merumuskan bagaimana status kedudukan hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai dan bagaimana penelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di koperasi swamitra cabang marpoyan damai.

Jenis penelitian ini tergolong pada yuridis sosiologis, sedangkan sifat penelitian ini adalah adalah penelitian sosiologis,maksud dari sosiologis yakni adalah penelitian observasi langsung ke lapangan lokasi tempat terjadinya permasalahan tersebut yaitu di Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Cabang Marpoyan Damai.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa permasalahan dikarenakan pihak Debitur melakukan pemalsuan data dengan cara merubah nama debitur di KTP,hal tersebut di ketahui saat pihak Koperasi Swamitra melakukan pemeriksaan ulang pada syarat-syarat serta jaminan yang di ajukan debitur saat mengajukan pinjaman kredit pada Koperasi Swamitra,dan diketahui bahwa jaminan tersebut bukanlah milik Debitur, Melainkan milik Pihak Ketiga yang diketahui memiliki hubungan dekat dengan debitur dari permasalahan ini pihak Koperasi Swamitra Fatma pesona telah melakukan kelalaian saat memeriksa persyaratan dan jaminan yang diajukan debitur untuk pinjaman kredit. Akibat dari permaalahan yang di awali dari kelicikan Debitur ini yaitu menyebabkan dana anggota koperasi tertimbun,sehingga Koperasi Swamita mengalami kendala untuk memutarkan dana anggota koperasi,apabila permasalahan ini di selesaikan di pengadilan maka perjanjian kredit tersebut dianggap tidak pernah ada,karena dalam hal ini menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,yang memenuhi kualifikasi untuk membebankan hak milik atas tanah tersebut adalah pemiliknya, yaitu Pihak Ketiga.

Dalam hal penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan kredit di Koperasi Swamitra Fatma Pesona Cabang Marpoyan Damai dapat dilakukan secara kekeluargaan,namun untuk Pihak ketiga selaku pemilik sah hak atas tanah tersebut,dapat menyelesaikannya di pengadilan dengan langkah-langkah pertama pendaftaran gugatan,kedua membayar panjar biaya perkara,ketiga regristrasi perkara,keempat pelimpahan berkas perkara kepada ketua pengadilan negeri,kelima penetapan majelis hakim oleh ketua pengadilan negeri,dan keenam penetapan hari sidang.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrahim.....

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, puja puji dan syukur atas kehadirat Allah SWT, Tuhan Semesta Alam, pemilik segala karunia rahmat dan nikmat, atas segala kehendak-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul **"STATUS KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI KOPERASI SIMPAN PINJAM SWAMITRA CABANG MARPOYAN DAMAI"** Yang sederhana dan penuh dengan kekurangan ini dapat dirapungkan pada waktunya. Sebagai salah satu syarat untuk memproleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim, Riau. Sholawat dan salam selalu tercurah kepada Nabi Allah, Muhammad SAW, sebagai Rasul yang diutus oleh Allah untuk menunjukkan jalan kebenaran dan jalan yang diridhoi oleh Allah SWT juga menjadi suri tauladan bagi seluruh umat muslim di dunia.

Dalam pembuatan skripsi ini penulis telah mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materil yang sangat berharga. Oleh karna itu selayaknya penulis mengucapkan terima Kasih dan perhargaan yang sebesar-besarnya Kepada:

1. Ayahanda tercinta GOMOS KINAL SIREGAR dan ibunda tercinta RAJUNA SARI HARAHAP yang selalu menjadi motivasi terbesar bagi penulis dan begitu tulus dan bersusah payah mengasuh dan mendidik serta mengorbankan materi dan moral demi penulis untuk menyelesaikan kuliah dan do'a beserta dukungan yang senantiasa diberikan kepada penulis sehingga skripsi ini

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

selesai.

2. Bapak Rektor Prof. Dr. H. Akhmad Mujahidin, S.Ag M. Ag., Beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di UIN Suska Riau.
3. Bapak Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag. Dekan fakultas Syari'ah Dan Hukum, Bapak Dr. Drs. H. Heri Sunandar, MCL. Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah dan hukum, Bapak Dr. Wahidin, M.Ag. Wakil Dekan II Fakultas syari'ah dan hukum, Bapak Dr. H, Maghfirah. MA, Wakil dekan Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Suska Riau.
4. Bapak Firdaus, SH.,MH Selaku ketua jurusan ilmu hukum dan bapak Muslim, S.Ag., M.Hum Selaku sekretaris ilmu hukum.
5. Bapak BASIR, SH.,MH selaku Pembimbing Akademis yang telah sabar dalam memberikan arahan serta bimbingan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
6. Bapak/ Ibu dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis. Sehingga penulis bisa memahami, dan bisa mengerti apa yang sebelumnya tidak dimengerti sama sekali oleh penulis. Semua Ilmu yang telah diberikan sangat berarti dan berharga demi kesuksesan di masa mendatang.
7. Semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam menyelesaiakan skripsi ini. Semoga semua bantuan, dukungan, do'a yang telah diberiakan menjadi amal baik serta mendapat ridha dan balasan dari Allah SWT.
8. Kepada semua sahabat terbaik saya ilmu hukum 5, dan BISNIS C yang telah memberikan motivasi dalam penyelesaian Skripsi ini.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

9. Harapannya Smoga Allah SWT membalas kebaikan mereka dan membalasnya dengan kebaikan yang jauh lebih baik. Semoga Skripsi ini bermanfaat dan bisa menambah khasanah ilmu pengetahuan. Terima Kasih.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini jauh dari kata sempurna, dan masih banyak kekurangan dari segi ilmiah, isi, bahasa maupun konsep penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran sserta kritik demi kesempurnaan skripsi ini sehingga memproleh mamfaat. Akhir kata semoga skripsi ini dapat memberikan mamfaat bagi pembacanya.

Aamiin Ya Rabbal Aamin.....

Wassalamu'alaikum, Wr, Wb.....

Pekanbaru, 6 Maret 2020

Penulis

Mico Mora Abdillah S.

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR ISI

ABSTRAK i
KATA PENGANTAR ii
DAFTAR ISI v
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Batasan Masalah 9
C. Rumusan Masalah 9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian 9
E. Metode Penelitian 10
F. Metode Analisis Data 15
G. Sistematika Penulisan 15
BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN **17**
A. Sejarah Singkat Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona 17
B. Tujuan Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona 19
C. Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona. 20
D. Aktivitas Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona 24
BAB III LANDASAN TEORI **32**
A. Perjanjian Secara Umum 32
B. Kredit 36
C. Jaminan 38
D. Hak Milik 41
E. Hak Tanggungan 45
F. Wanprestasi 50
BAB IV HASIL PENELITIAN **51**
A. Status kedudukan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Koperasi Swamitra Fatma Pesona Kecamatan Marpoyan Damai 51
B. Penyelesaian Masalah Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Koperasi Swamitra Fatma Pesona Kecamatan Marpoyan Damai 58

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 62
A. Kesimpulan 62
B. Saran 63
DAFTAR PUSTAKA

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Koperasi mulai tumbuh dan berkembang di Inggris pada pertengahan abad XIX yaitu tahun 1844 yang di pelopori oleh Charles Howard di kampung Rochdale.Setelah berkembang di Inggris Koprasi menyebar ke berbagai negara baik di Eropa daratan,Amerika,Asia dan termasuk Indonesia.[1]

Perkembangan Koperasi di Indonesia baru dikenal sekitar awal abad ke dua puluh dan mulai berkembang pesat setelah merdeka dari bangsa penjajah tahun 1945,begitupun dengan negara Asia lainnya yaitu Korea Selatan yang sama seperti Indonesia,perkembangan koperasi mulai dikenal sekitar abad ke dua puluh dan setelah merdeka dari bangsa penjajah tahun 1948. Berbeda dengan negara Swedia,perkembangan koperasi dimulai sejak abad ke sembilan belas,sedangkan di negara Amerika,perkembangan koperasi sudah dimulai sejak abad ke delapan belas atau lebih dulu dari tiga negara sebelumnya.[2]

Suasana ini yang membuat beberapa orang mulai tergugah untuk meningkatkan kesejahteraan secara bersama pula. Itulah cikal bakal lahirnya ide atau gagasan untuk membentuk koperasi. Koprasi mempunyai peran penting dalam tercapainya kesejahteraan bagi anggota khususnya dan masyarakat pada umumnya. Koperasi dalam kegiatannya memiliki dua

[1] Usman Moonti, *Dasar-Dasar Koprasi*, (Gorontalo: Interpena , 2016), h. 1

[2] Muhammad Idham Maulana,*Analisis Perkembangan Koperasi Di Indonesia Dibandingkan Negara-Negara Maju Dalam Perspektif Ekonomi Politik*,(Fakultas Ekonomi Dan Manajemen Institut Pertanian Bogor),h. 2

karakter yang khas yaitu bersifat ekonomi dan berwatak sosial artinya meskipun dalam pokok usahanya berprinsip ekonomi, koperasi tetap mementingkan pendidikan pengkoperasian bagi anggota dan juga masyarakat. Koperasi menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian merupakan "Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan atas asas kekeluargaan"[3]

Pembangunan koperasi yang merupakan perwujudan ke arah amanat konstitusi bangsa Indonesia, yaitu pada Undang-Undang Dasar 1945 khususnya pasal 33 ayat (1) yaitu "perekonomian Indonesia disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan". Dan koperasi adalah bangunan usaha yang sesuai dengan susunan perekonomian yang dimaksud. Oleh karena itu, koperasi diharapkan memainkan peranan penting dalam perekonomian Indonesia, yaitu koperasi sebagai soko guru perekonomian Indonesia. Koperasi merupakan suatu kumpulan orang orang yang mempunyai suatu tujuan atau kepentingan bersama.[4]

Perkembangan koprasi di Indonesia terus berkembang. Perkembangan tersebut ditandai dengan banyaknya pertumbuhan koprasi di Indonesia. Sampai dengan bulan November 2001, jumlah koprasi di seluruh Indonesia tercatat sebanyak 103.000 unit lebih, dengan jumlah keanggotaan sebanyak

[3] *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian*. Pasal 1 ayat 1.
[4] Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2001), h. 254.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

26.000.000 orang. Jumlah itu jika dibandingkan per-Desember 1998 mencapai peningkatan sebanyak dua kali lipat.[5]

Jenis koprasi di Indonesia sangat banyak salah satunya ialah Koprasi Simpan Pinjam,koprasi Simpan Pinjam yaitu koprasi yang melakukan usaha penyimpanan dan pinjaman sejumlah uang untuk keperluan para anggotanya. Koprasi jenis ini sering di sebut merupakan koprasi kredit yang khusus menyediakan dana kepada anggota yang memerlukan dana dengan biaya murah tentunya.[6]

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Koperasi Dan Usaha Kecil Menengah Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Perizinan Usaha Simpan Pinjam Koperasi "Koperasi simpan pinjam yang selanjutnya disebut KSP adalah Koperasi yang melaksanakan kegiatan usahanya hanya usaha simpan pinjam"[7].

Kredit dalam bahasa latin disebut *Credere* yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkannya pasti akan dikembalikan oleh penerimanya sesuai perjanjian, sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan,sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya.[8]

UIN SUSKA RIAU

[5] Camelia Fanny Sitepu, Hasyim, "*Perkembangan Koprasi Di Indonesia*" Jurnal Ekonomi Vol. 7 No. 2, 2018,h. 2.

[6] *Op.Cit*, h. 257.

[7] *Peraturan Menteri koperasi Dan Usaha Kecil Menengah. Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Perizinan Usaha Simpan Pinjam Koperasi.* Pasal 1 Ayat 7.

[8] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 101.

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pemberian pinjaman kredit di lembaga keuangan non bank lebih banyak karena dalam pelayanan pemberian pinjaman kredit lebih cepat daripada lembaga keuangan perbankan. Apabila dihubungkan antara pinjaman kredit dengan koperasi maka dapat mengandung makna bahwa koperasi yang dikatakan sebagai kreditur meminjamkan sejumlah uang kepada debitur karena dapat dipercaya kemampuannya untuk melunasi pembayaran dengan lunas beserta dengan bunganya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Koperasi pun pasti menanggung resiko dalam pemberian pinjaman atau kredit maka sebuah koperasi harus mempunyai kepercayaan atas kemampuan dan kesanggupan kepada debitur untuk dapat mengelola pinjaman uang atau kredit dengan baik dan dapat melunasi hutangnya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Sehingga untuk menanggulangi terjadinya resiko yang akan dialami oleh koperasi maka koperasi pun mensyaratkan adanya jaminan untuk menjamin bahwa debitur pasti akan melunasi hutang sesuai dengan waktu yang telah disepakati.[9]

Koperasi mensyaratkan adanya suatu jaminan inipun dapat berupa benda bergerak maupun yang tidak bergerak. Namun, pada umumnya jaminan yang diberikan oleh debitur kepada koperasi ialah BPKB (Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor) dan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat kita sebut sebagai jaminan materiil (jaminan kebendaan).

Perjanjian pinjaman kredit dengan menggunakan jaminan sertifikat hak milik atas tanah yang dalam ketentuan jaminan masuk dalam jaminan materiil

[9] Hardani Dyah Ayu Perwani,*Prosedur Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Koperasi Jati Mas Masaran)*,Jurnal Hukum, Vol 3,No 2,2017, h. 1.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang berupa hak tanggungan. Hak tanggungan yang dibebankan dalam hak atas tanah perlu untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Namun, dalam pelaksanaan perjanjian pinjaman kredit dengan jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah tersebut belum tentu didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit Koprasi adalah hak atas tanah. Karena tanah merupakan jaminan yang paling disukai oleh kreditur. Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, memiliki nilai dan harga yang tinggi serta terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak yang berupa sertifikat, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan.Selanjutnya dalam penjelasan umum undang-undang hak tanggungan dikatakan hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.[10]

Debitur mengingkari janjinya tersebut (Wanprestasi), maka kreditur tersebut berhak untuk menjual tanah itu secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi seluruh utang debitur beserta bunganya, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,berbunyi “Penggantian biaya,kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya

[10] Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika , 2017), h 207

dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan[11]".Yahya Harahap menjelaskan bahwa wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.[12]

Debitur yang menjalankan kreditnya tidak sampai dengan selesai (lunas), serta kredit berjalan dengan tidak lancar (macet),dalam hal ini debitur lalai/tidak menjalankan kewajibannya secara baik dengan berbagai alasan. Misalnya: usahanya mengalami penurunan, sedang bangkrut, dan lain sebagainya. Untuk mengatasi hal tersebut biasanya kreditur langsung memberikan surat peringatan secara tertulis (Somasi) kepada debitur, hal tersebut bertujuan agar debitur mau memenuhi prestasinya kembali. Namun dalam hal ini debitur malah tidak bertanggung jawab pada apa yang di perjanjikan,sehingga terjadilah masalah hak milik atas tanah antara kreditur dan si pihak ketiga, Dalam keadaan yang demikian, antara kreditur dengan pihak ketiga sering kali terjadi masalah terkait dengan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut.

Debitur juga tidak kalah cerdik dalam menyikapinya dengan menggunakan sertifikat hak atas tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan kreditnya. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang Berbunyi "Apabila Debitur Cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak

[11] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1243.
[12] M. Yahya Harahap , *Segi-Segi Hukum Perjanjian*,(Bandung: Penerbit Alumni, 2007), h. 60.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."[13]

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa "Pemberian suatu kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan pada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."[14] Dan juga tercantum dalam Pasal 15 ayat 1 huruf c Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu"Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta indentitas kreditornya, nama dan indentitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan."[15]

Kreditur yang selanjutnya kita sebut Koprasi Simpan Pinjam Swamitra yaitu lembaga keuangan Koperasi yang berkerja sama dengan Bank Bukopin,dimana yang menjalankan segala kegiatan perkoprasian adalah Koprasi yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Riau,modal tetap koprasi ini berasal dari anggota koprasi Swamita yang berjumlah 70 orang, Sedangkan modal tidak tetap dari koprasi ini dari bank Bukopin,dan simpanan pokok, wajib, sukarela yang besarnya tidak dapat di publikasi.Saat Ini nasabah yang menabung serta memiliki simpanan di Swamitra berjumlah 697 orang. Koprasi Simpan Pinjam Swamitra telah memberitahu kepada pihak ketiga (Pemilik Jaminan Hak Atas Tanah) bahwa sikreditur telah melakukan tindakan wanprestasi yaitu tidak menjalankan kreditnya membayar hutang hingga lunas

[13]*Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 6.
[14]*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1792.
[15]*Op.Cit*, Pasal 15 ayat 1 huruf c.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

dan melarikan diri serta tidak bertanggung jawab atas prestasinya, sehingga hak jaminan atas tanah tersebut jatuh ketangan pihak Koprasi Simpan Pinjam Swamitra, dan Pihak koprasi Simpan Pinjam Swamitra Berhak mengeksekusi hak tanggungan tersebut dan hasil dari pengeksekusian hak tanggungan tersebut digunakan untuk membayar lunas hutang si kreditur[16].

Pihak ketiga pun menanggapi yaitu menyatakan bahwa ia akan bertanggung jawab atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan debitur yaitu dengan cara membayar sisa cicilan kredit yang belum dilunasi sidebitur hingga lunas. Namun dalam kenyataannya hingga saat ini si pihak ketiga belum membayar hutang yang ditinggalkan debitur. sehingga pihak Koprasi Simpan Pinjam Swamitra kesulitan mengeksekusi hak tanggungan tersebut dan dapat dipastikan bahwa pihak ke tiga telah melanggar janjinya dengan pihak kreditur.

Permasalahan diatas membuat penulis berniat untuk meneliti tentang Status kedudukan jaminan hak tanggungan berupa tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga, beserta penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit pada Koprasi Simpan Pinjam Swamita Fatma Pesona Pekanbaru, Kantor Cabang Kecamatan Marpoyan Damai.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis pun mengambil judul pada penelitian ini, yaitu: "**STATUS HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI KOPERASI SIMPAN PINJAM SWAMITRA CABANG MARPOYAN DAMAI"**

[16] Wawancara dengan Buk Rina, tanggal 15 Juni 2019 di Koperasi Swamitra Cabang Marpoyan Damai

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

B. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari masalah yang sedang diteliti seperti penyebab debitur wanprestasi,dan kecurangan debitur saat mengajukan syarat dan jaminan untuk mendapatkan pinjaman kredit di Koperasi Simpan Pinjam Swamitra cabang Marpoyan Damai maka penulis membatasi permasalahan yang berkaitan dengan status berserta penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di koprasi simpan pinjam swamitra cabang Marpoyan Damai.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka penulis coba merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Status hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Koprasi Swamitra Cabang Marpoyan Damai?
2. Bagaimanakah penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di koprasi Swamitra Cabang Marpoyan Damai?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian Ini Adalah:

a. Untuk mengetahui Status hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit swamitra cabang Marpoyan Damai.

UIN SUSKA RIAU

b. Untuk mengetahui proses penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Koperasi Swamitra cabang Marpoyan Damai.

2. Manfaat Penelitian

a. Merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

b. Sumbangsih pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya mengenai status berserta penyelesaian masalah hak atas tahah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan kredit

c. Sumber atau bahan kajian bagi peneliti berikutnya mengenai status berserta penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis, penelitian sosilologis adalah penelitian ilmiah merupakan infestigasi fenomenal secara sistematis, terkontrol, empiris, dan kritis di pandu oleh teori dan hipotesis tentang hubungan antar fenomena yaitu penelitian yang di lakukan langsung kelapangan dan studi kepustakaan dengan melakukan

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
UIN SUSKA RIAU
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

observasi atau pengamatan dan dilanjutkan dengan wawancara[17].atau jenis penelitian ini disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat didalamnya.Sifat penelitian ini yaitu langsung terjun ke lapangan tempat terjadinya masalah tersebut. Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan adalah penelitian Hukum Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian di lanjutkan dengan data priemer, atau data lapangan.[18]

2. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah responden langsung yang terlibat dalam penelitian dalam hal ini yang menjadi subjek penelitian adalah pegawai Koperasi Simpan Pinjam Swamitra dan Debitur yang melakukan pinjaman kredit di koperasi simpan pinjam swamitra cabang marpoyan damai, Objek penelitian adalah berbagai variabel yang akan diteliti, objek dalam penelitian ini adalah status Hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di koperasi simpan pinjam swamitra cabang marpoyan damai,dan penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit dikoperasi simpan pinjam swamitra cabang marpoyan damai.

[17] J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003), h. 12.

[18]Amiruddin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT . Rajawali Pers, 2015), h. 31.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

3. Lokasi Penelitian

Alasan memilih lokasi ini sebagai lokasi penelitian karena dilokasi ini terjadinya perjanjian antara debitur dan pihak Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Cabang Marpoyan Damai.

Lokasi penelitian ini bertempat di Koperasi Swamitra Fatma Pesona di Jalan Soekarno Hatta, Nomor.07, Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, nomor HP 081276588838.

4. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah Pimpinan dan Pegawai Koperasi Swamitra Cabang Marpoyan Damai, Dan Pihak Ketiga yang sebagai pemilik jaminan. Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian[19].

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Teknik pengambilan sample yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tehnik *total sampling*. Penggunaan teknik sample mempunyai satu tujuan atau dilakukan dengan sengaja. Dari populasi yang ada diatas, maka penulis mengambil Sampel Peneitian adalah

UIN SUSKA RIAU

[19]Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010), h. 79.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tabel 1.1
Populasi dan Sampel

No	Nama / Jabatan	Populasi	Sampel	Persen
1	Manager Koperasi Swamitra Cab.Marpoyan Damai	1	1	100%
2	Account Officer Swamitra Cab. Marpoyan Damai	1	1	100%
3	Koordinator Operasional Swamitra Cab. Marpoyan Damai	1	1	100%
4	Nasabah Bermasalah Di Koperasi Simpan Pinjam Cabang Marpoyan Damai	3	1	33%
5	Jumlah	6	4	100%

Sumber data : Penelitian 2019

5. Sumber Data

a. Data Primer

Data yang dihimpun secara langsung dari sumbernya dan langsung diolah sendiri oleh peneliti yang bersangkutan untuk di manfaatkan. Adapun data tersebut diperoleh dari Koperasi Simpan Pinjam Swamitra.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung melalui perantara, tapi dimanfaatkan dalam suatu penelitian tertentu, yaitu terdiri dari jurnal, buku hukum,atau peraturan perundang-undangan dan pendapat dari para ahli yang berkaitan dengan judul penelitian yang akan diteliti.

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

c. Data Tersier

Data tersier merupakan bahan hukum yang memberikn petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan data sekunder dalam bentuk kamus bahasa Indonesia, ensiklopedia, kamus hukum dan kamus bahasa Inggris.

6. Teknik Pengumpulan Data

Adapun data yang dikumpulkan sesuai dengan sifat penelitian, yaitu lapangan dan pustaka, maka dengan landasan tersebut pengumpulan data dilakukan dengan cara[20].

a. Observasi

Yaitu penulis langsung turun kelokasi penelitian untuk melihat langsung mengenai permasalahan yang akan diteliti.

b. Wawancara

Yaitu mengemukakan pertanyaan pertanyaan secara lisan mengenai masalah yang akan diteliti berupa bagaimana bentuk penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan kredit dan faktor penghambat penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan kredit di Koperasi Simpan Pinjam Swamitra.

c. Dokumentasi

Yaitu data yang akan diambil dari objek penelitian itu sendiri yang dapat berupa Gambar, Photo, Tulisan, Rekaman Audio, Bagan/

[20]Bambang Sunggono,*Metodologi Penelitian Hukum*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2005), h. 20.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

Struktur organisasi dan lain sebagainya yang mendukung penelitian yang akan diteliti.

d. Studi Kepustakaan

Yaitu mengkaji literature-literatur yang tersedia yang berkaitan dan berkenaan dengan permasalahan yang akan diteliti.

F. Metode Analisis Data

Analisa data dalam penelitian ini adalah analisa secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah semua sumber data telah berhasil dikumpulkan nantinya, maka penulis akan menjelaskan secara rinci dan sistematis sehingga dapat tergambar secara utuh dan dapat di pahami secara jelas pada kesimpulan akhirnya.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembaca dan memahami isi dari rencana penelitian ini maka penulis menyusun sistematika penulisannya ke dalam lima bab dan dibagi bagi ke dalam sub-sub bagian sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Metode Analisis Data dan Sistematika Penulisan.

BAB II : GAMBARAN UMUM TENTANG LOKASI PENELITIAN

Bab ini terdiri dari keadaan Geografis kota Pekanbaru dan Kec Marpoyan Damai, sejarah singkat kopersi Swamitra Fatma Pesona,

Struktur Organisasi koperasi Swamitra Fatma Pesona, serta visi dan misi koperasi Swamitra Fatma Pesona dan ruang lingkup koperasi Swamitra Fatma Pesona

BAB III :TINJAUAN TEORITIS

Dalam bab ini akan diuraikan tentang Tinjauan umum mengenai :

A. Perjanjian secara umum
B. Kredit
C. Jaminan
D. Hak milik
E. Hak tanggungan
F. Wanprestasi

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini akan dibahas penelitian tentang:

A. Status hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Koprasi Swamitra Cabang Marpoyan Damai
B. Penyelesaian masalah hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan kredit di koprasi Swamitra Cabang Marpoyan Damai

BAB V: PENUTUP

Bab ini terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB II
GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Sejarah Singkat Koperasi Swamitra Fatma Pesona

Bank Bukopin sebagai bank yang mempunyai misi untuk mengembangkan koperasi dan Usaha Kecil dimana sahamnya mayoritas dimiliki oleh gerakan koperasi, berusaha untuk memahami kondisi tersebut dan mencoba memberikan terobosan yang memungkinkan koperasi dan Lembaga keuangan Mikro dapat mengatasi masalah kekurangan modal dengan menampilkan suatu model kerjasama kemitraan antara Bank Bukopin dengan Koperasi dan Lembaga Keuangan Mikro melalui suatu sistem yang merupakan perpaduan kemajuan teknologi serta berlandaskan pada profesionalisme yang dikenal dengan nama "SWAMITRA".

Swamitra berasal dari bahasa Kawi yaitu Swa dan Mitra. Swa berarti sendiri dan Mitra berarti berkerjasama. Jadi swamitra artinya kerjasama atas keinginan sendiri (tanpa paksaan) dengan prinsip kebersamaan dan saling menguntungkan. Koperasi Simpan Pinjam Swamitra dibentuk berdasarkan Undang- undang No.25 tahun 1992 tentang Perkoperasian dan Peraturan pemerintah No. 9 tahun 1995 tentang Pelaksanaan kegiatan Usaha Simpan Pinjam oleh koperasi yang kegiatan utamanya dibidang usaha simpan pinjam.

Koperasi Simpan Pinjam Swamitra mulai dibentuk pada tahun 1997 yang awalnya baru di Jakarta dan pada tahun 1999 baru mulai dibentuk di pekanbaru dengan membentuk 11 Koperasi Simpan Pinjam Swamitra secara bertahap yang mana 7 diantaranya menerapkan pola Bank Bukopin murni dalam arti

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

sumber dananya dari bank bukopin dan 4 lainnya menerapkan pola investor Murni dalam arti sumber dananya berasal dari Pemda Provinsi Riau.

Koperasi Simpan Pinjam Swamitra tumbuh dan berkembang dengan cukup pesat, terbukti dengan telah terbentuknya 53 Koperasi Simpan Pinjam Swamitra yang mana 10 diantaranya berlokasi di Kota Pekanbaru dan 43 lainnya tersebar diseluruh kabupaten di Provinsi Riau.[21]

Sasaran utama dari Koperasi Simpan Pinjam Swamitra adalah pedagang pasar, pengrajin, petani atau nelayan, pedagang kecil, pengusaha industri kecil dan perorangan yang membutuhkan modal mendesak untuk beragam keperluan usaha yang produktif.

Koperasi Simpan Pinjam Swamitra bertujuan menumbuh kembangkan kegiatan usaha simpan pinjam dikalangan anggota Koperasi dan nasabah Lembaga keuangan Mikro guna memacu pertumbuhan usaha dalam rangka tujuan peningkatan kesejahteraan anggota dan masyarakat sekitarnya dan juga membuka peluang akses permodalan bagi Koperasi dan Lembaga keuangan Mikro yang selama ini mengahadapi banyak hambatan dan melakukan kerjasama pihak perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Disamping itu, Koperasi Simpan Pinjam Swamitra juga mencipatakan lapangan kerja baru sekaligus meningkatkan tenaga profesional dikalangan Koperasi dan Lembaga.

UIN SUSKA RIAU

[21] Brosur Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Cabang Marpoyan Damai.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

B. Tujuan Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona

Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona memiliki enam tujuan antara lain.

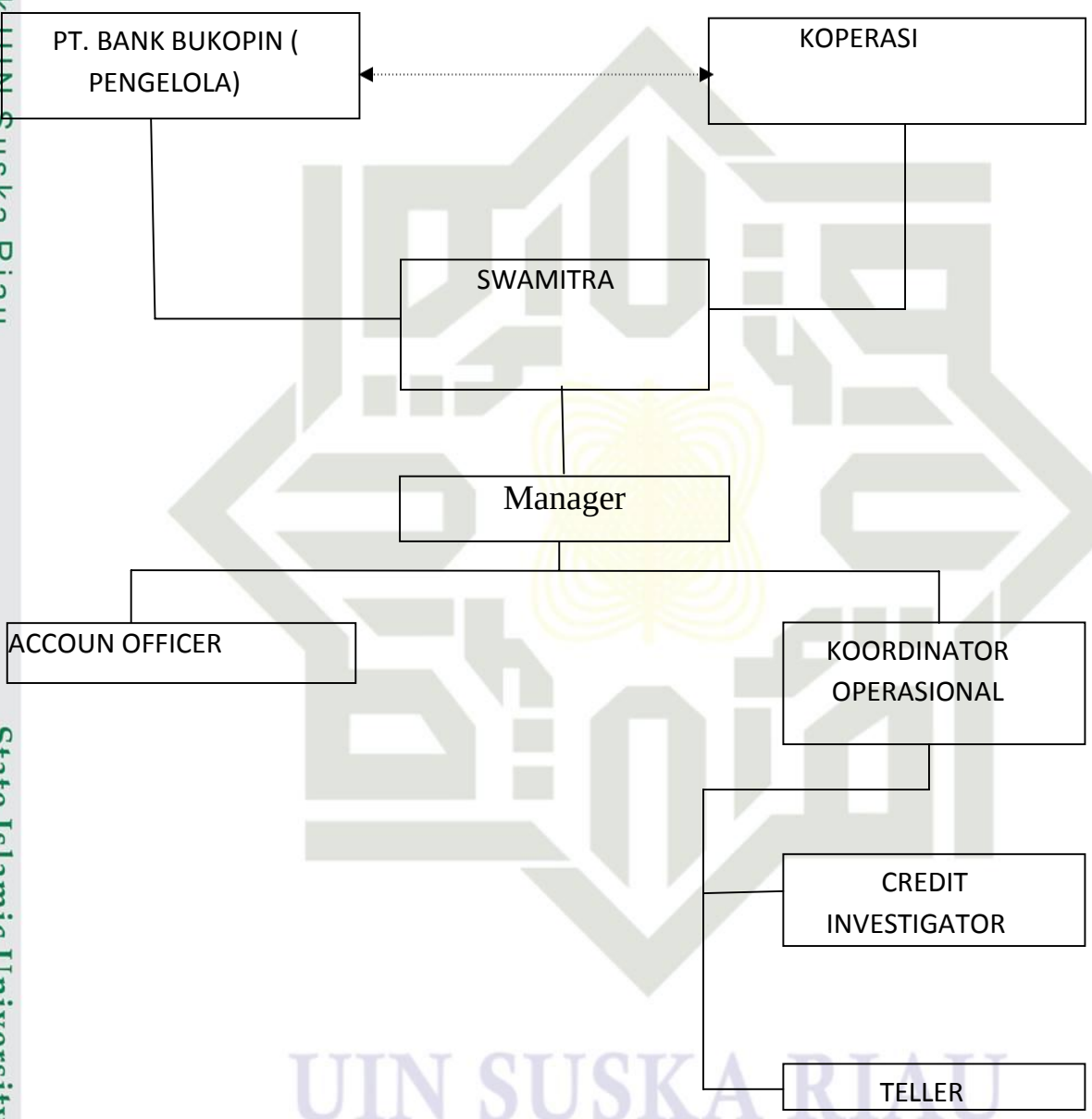
1. Menumbuh kembangkan usaha simpan pinjam dikalangan anggota koperasi guna memacu pertumbuhan usaha dalam rangka peningkatan kesejahteraan anggota dan masyarakat sekitarnya.
2. Keamanan dalam bertransaksi
3. Efisiensi dan kecepatan dalam melayani kebutuhan usaha simpan pinjam
4. Membuka peluang akses permodalan bagi koperasi yang selama ini menghadapi banyak kendala dalam kerjasama dengan bank atau lembaga keuangan lainnya
5. Meningkatkan kemampuan permodalan para anggota
6. Menciptakan jaringan antar kantor swamitra di seluruh indonesia.[22]

[22] Amanda Ilya Maysara , Laporan Kerja Praktek,"*Proses Kerja Teller Pada Koperasi Swamitra Fatma Pesona Adi Karya*"(Pekanbaru : SMK Perbankan Pekanbaru, 2015), h. 5.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

C. Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona

Gambar 1. Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Pekanbaru



Sumber : Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Pekanbaru Tahun 2019

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

Dari struktur organisasi tersebut di atas dapat dilihat dan dijelaskan secara garis besar peranan masing-masing lembaga serta tugas dan tanggung jawab setiap aparat Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Pekanbaru adalah sebagai berikut :

1. PT. BankBukopin
   a. Melakukan kerjasama dan alih pengetahuan dalam pengelolaan Koperasi Simpan Pinjam Swamitra denganKoperasi
   b. Menyediakan sistem dan prosedur Koperasi Simpan Pinjam Swamitra.
   c. Mengadakan seleksi dan penerimaan karyawan Koperasi Simpan Pinjam Swamitra.
   d. Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan karyawan koperasi Simpan Pinjam Swamitra.
   e. Menyediakan kredit modal kerja usaha dan investasi serta pengadaan sarana dan prasarana Koperasi Simpan Pinjam Swamitra
   f. Melakukan monitoring dan supervisi kepada Koperasi Simpan Pinjam Swamitra secaraperiodik.
2. Koperasi
   a. Menyediakan sarana (ruang kantor, listrik dan telepon)
   b. Melakukan kerjasama dan alih pengetahuan dalam pengelolaan Koperasi Simpan Pinjam Swamitra dengan BankBukopin.
   c. Menyalurkan dana yang diterima dari Bank Bukopin kepada Koperasi Simpan Pinjam Swamitra untuk disalurkan kepada anggota.
   d. Melakukan pembinaan terhadap anggota koperasi yang menggunakan

UIN SUSKA RIAU

jasa Koperasi Simpan Pinjam Swamitra

e. Memberikan rekomendasi anggota yang akan mengajukan kredit

3. Manager

a. Bertugas dan bertanggung jawab langsung kepada Bank Bukopin dan Koperasi

b. Menyusun program kerja tahunan berupa rencana ekspansi kredit dan mobilisasi dana /simpanan.

c. Melakukan supervisi dan pembinaan kepada accountofficer.

d. Memenuhi dan atau mencapai target kinerja yang ditetapkan oleh pengelolaSwamitra.

e. Mengusulkan / merekomendasikan kepada pengelola swamitra untuk melakukan recruitment serta memberhentikan karyawan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. AccountOfficer

a. Bertugas dan bertanggung jawab langsung kepada Manager Koperasi Simpan PinjamSwamitra

b. Melaksanakan fungsi pemasaran, menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat melalui produk simpanpinjam.

c. Menganalisa pinjaman yang diajukan, mengevaluasi dan membina nasabah yang telah mendapatkan pinjaman.

d. Memenuhi / mencapai target penyaluran dana dan penagihan pinjaman yang telah ditentukansebelumnya.

e. Melakukan tugas-tugas relevan lainnya yang diberikan oleh manager

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Koordinator Operasional

a. Bertugas dan bertanggung jawab kepada Manager

b. Memimpin Koperasi Simpan Pinjam Swamitra dibidang Operasional.

c. Mengelola sumber daya manusia / karyawan yang berada di bawah kepemimpinannya.

d. Melaksanakan, memonitor dan mengevaluasi pengelolaan likuiditas Koperasi Simpan PinjamSwamitra.

e. Memonitor dan mengevaluasi operasional dan administrasi Koperasi Simpan PinjamSwamitra.

f. Menyusun dan memberikan laporan secara bulanan kepada Pengurus Koperasi dan Bank Bukopin.

6. Credit Investigator

a. Bertugas dan bertanggung jawab langsung kepada Koordinator operasional.

b. Menganalisa dan memberikan laporan aspek yuridis mengenai subyek dan obyek hukum calonnasabah.

c. Melakukan penilaian terhadap agunan yang dijaminkan oleh nasabah dan membuat memopenilaiannya.

d. Mendokumentasikan pinjaman (*filling*), mulai dari permohonan pinjaman sampai dengan pelunasan pinjaman.

e. Melakukan penyimpanan agunan yang di jaminkan

f. Mempersiapkan akad / perjanjaian pinjaman dan jaminan dengan calon nasabah baik secara intern maupun notariil, setelah mendapat

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

persetujuan dari kreditkomite.

g. Mempersiapkan dokumen pendropinganpinjaman
h. Mendukung accoun officer dalam memprosespinjaman.
i. Melakukan tugas-tugas relevan lainnya yang diberikan oleh Koordinator Operasional Swamitra.

7. Teller
   a. Bertugas dan bertanggung jawab langsun kepada Koordinator Operasional
   b. Memberikan pelayanan setoran dan penarikan simpanan nasabah.
   c. Melakukan administrasi dan pembukuan yang berhubungan dengan transaksi setoran dan penarikan simpanan nasabah.
   d. Melakukan tugas-tugas relevan lainnya yang diberikan oleh Koordinator Operasional.

D. Aktivitas Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Fatma Pesona

Sesuai dengan namanya, Koperasi Simpan Pinjam Swamitra melakukan aktivitas pelayanan simpanan bagi masyarakat yang kelebihan dana dan pinjaman bagi masyarakat yang membutuhkan dana. Berikut dapat dilihat gambaran produk yang dimiliki oleh Koperasi Simpan Pinjam Swamitra yaitu :

1. Produk Dana
   a. Simpanan Swamitra, yaitu simpanan yang diperuntukkan bagi anggota dan masyarakat umum dengan memberikan kesempatan kepada setiap penabung untuk menyetor dan menarik dananya setiap saat sesuai kebutuhan para penabung yang menyetor.

UIN SUSKA RIAU

b. Simpanan Berjangka Swamitra, yaitu simpanan yang disetor secara berkala yaitu secara harian, mingguan atau bulanan sampai mencapai jumlah tertentu atau peenyetoran sekaligus dalam jumlah tertentu dan penarikannya dapat diambil setelah jatuh tempo sesuai denga jangka waktu yang dikehendaki nasabah.

2. Produk Kredit

a. Pinjaman Harian, yaitu pinjaman untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dengan sistem pembayaran kembali secara harian dari hasil penjualan atau laba yang diperoleh setiapahari

b. Pinjaman Berulang, yaitu pinjaman modal kerja yang dapat ditarik setipa saat tanpa harus mengajukan permohonan baru dalam kurun waktu 1 (satu)tahun.

c. Pinjaman Insidentil, yaitu pinjaman yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan mendesak karena kesulitan uang tunai atau adanya peluang bisnis yangmenguntungkan.

d. Pinjaman Flexible, yaitu pinjaman yang diberikan untuk keperluan produktif atau konsumtif dengan pendekatan *collateralbase.*

e. Pinjaman Investasi, yaitu pinjaman yang diberikan untuk pembelian barang modal atau *fixed asset* dalam rangka investasi perluasan usaha.

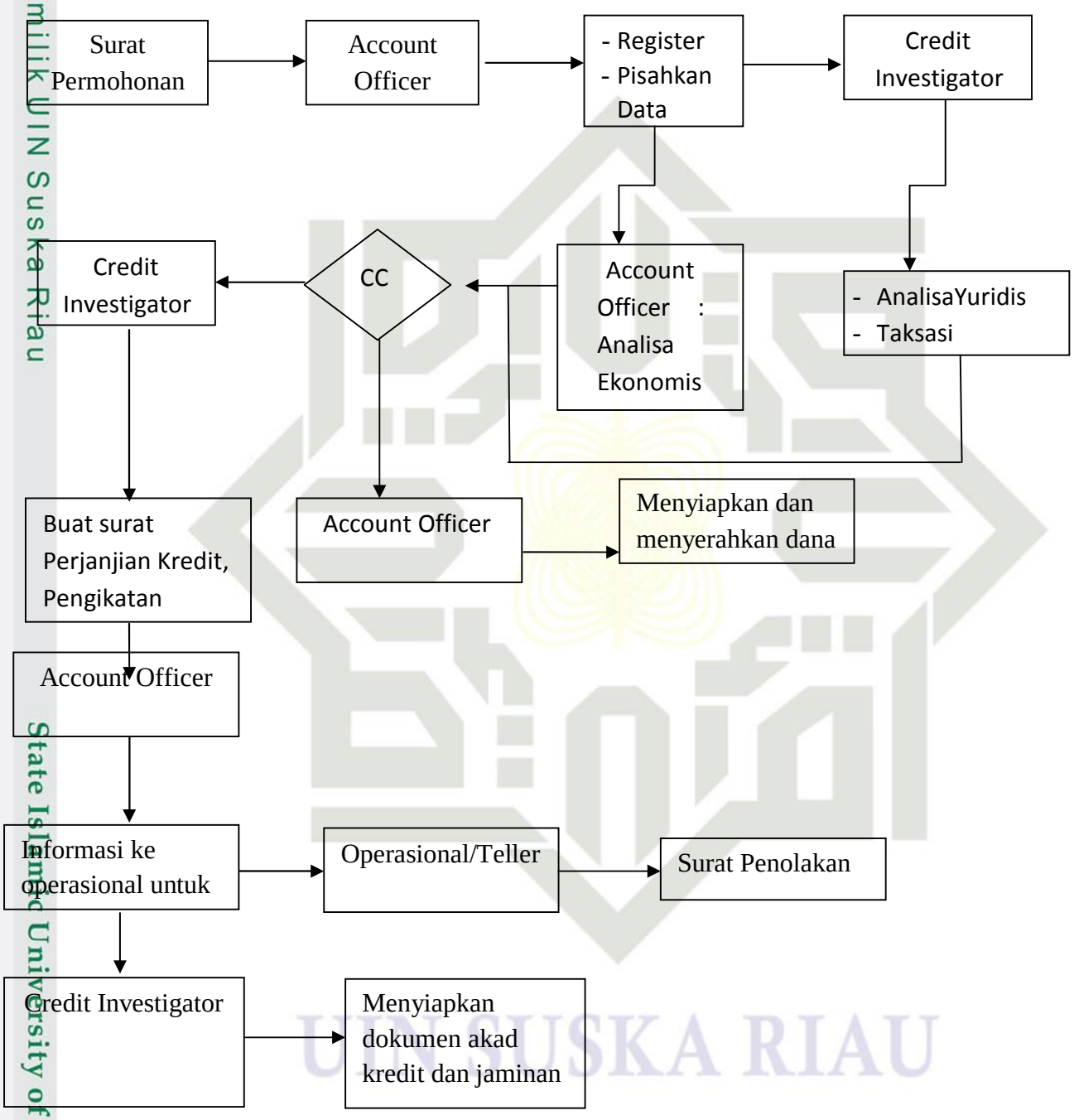
Adapun tahapan proses kredit atau pinjaman dan proses pelunasa kredit atau pinjaman dapat dilihat pada gambar 2 dan gambar 3 berikut ini :

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

Gambar.2
Proses Kredit / Pinjaman Koperai Simpan Pinjam Swamitra



Sumber : Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Pekanbaru, Tahun 2019

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dari gambar.2 diatas dapat dilihat dan dijelaskan bagaimana tahapan dalam prose pinjaman serta peranan masing-masing aparat yang terkait dalam proses pinjaman sebagai berikut :

1. *AccountOfficer*
   a. Menerima dan meregister surat permohonan calondebitur.
   b. Mengevaluasi / menganalisa ekonomi calon debitur dengan cara memeriksa laporan keuangan, wawancara, *on the spot*, dan melakukan pengecekan terhadap rekanan *supplier*.
2. *Credit Investigator*
   a. Melakuakan penilaian kecakapan subyek hukum, legalitas usaha dan perizinan.
   b. Melakukan penilaian barang jaminan mencakup keberadaannya, keabsahannya, nilainya serta marketibility nya
   c. Menyerahkan hasil analisa kepada AccountOfficer.
3. *Account Officer*
   a. Membuat analisa kredit dengan mengisi *chek list* dari hasil analisa ekonomis, analisa yuridis dan taksasijaminan.
   b. Memberitahukan kepada calon debitur tentang persetujuan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi.
   c. Menyerahkan hasil analisa *check list* kepada Credit Committee untuk memperoleh persetujuankredit.
4. *Credit Committee (CC)*
   a. Komite dapat dipimpin oleh Manager Swamitra, AO Supervisor Bank

Bukopin, AO Senior Bank Bukopin, Manager Bisnis Mikro Bank Bukopin atau Pimpinan Cabang Bank Bukopin yang mempunyai individual limit yang paling tinggi

b. Komite membuat keputusan apakah analisa *chekk list* dieterima, ditolak atau diterima dengan persyaratan.

5. *Account Officer*

a. Membuat surat penolakan kepada calon debitur bilamana analisa check list tidak disetujui oleh *CreditCommite*

b. Membuat suart balasan / mengkomunikasikan ke debitur atas disetujuinya permohonan pinjaman / surat Persetujuan Pemberian Pinjaman dengan merinci seluruh ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur (sesuai dengan *comment Credit Committee*)

c. Meminta *Credit Investigator* untuk menyiapkan pengikatan kredit dan jaminan atas debiturtersebut.

6. *Credit Investigator*

a. Meminta *Account Officer* untuk menyiapkan dokumen tentang obyek dan subyek hukum yang berkaitan dengan pengikatan kredit dan jaminan.

b. Menyerahkan dokumen untuk keperluan notaris serta menentukan waktu untuk pengikatan dengan debitur.

c. membacakan akad kredit dihadapan calon debitur dan meminta tanda tangan calon debitur dan manager.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Memeriksa kembali kebenaran seluruh dokumen yang diserahkan oleh Account Officer untuk keperluan droping pinjaman.

e. Menyimpan dan memberi nomor pinjaman dokumen akad kredit dan jaminan serta membubuhkan flat droping pinjaman di momerandum *Credit Committee* dan menyerahkan kepada *AccountOfficer*

7. *AccountOfficer*

a. Menginformasikan ke bagian Operasional mengenai rencana droping sesuai dengan realisasi pinjaman yang telah disetujui.

b. Menyerahkan fotocopy memorandum *Credit Committee* yang sudah di fiat droping kepada Credit Inverstigator dan KoordinatorOperasional.

8. *Credit Investigator*

a. Fiiling atas seluruh dokumen dalam file dokumen pinjaman dan jaminan.

b. Menyimpan dokumen pengikatan kredit dan jaminan asli di dalam vault /brankas

9. Koordinator Operasional.

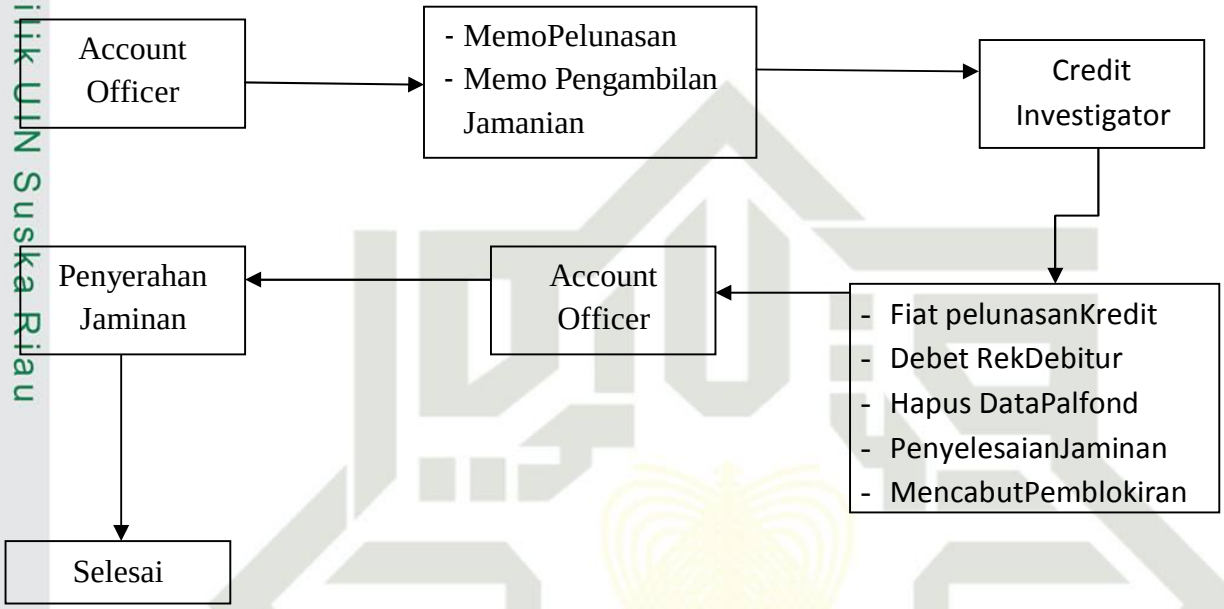
a. Memasukkan data transaksi (membukukan) fasilitas pinjaman ke dalam rekeningdebitur.

b. Menyiapkan dana dan menyerahkan kepada debitur.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

Gambar .3
Proses Pelunasan Pinjaman Koperasi Simpan Pinjam Swamitra



Sumber : Koperasi Simpan Pinjam Swamitra Pekanbaru Tahun 2019

Dari gambar .3 diatas tersebut dapat dijelaskan bagaimana tahapan dari pelunasan pinjaman dan peranan masing-masing aparat yang terkait yaitu sebagai berikut :

1. *AccountOfficer*
   a. Membuat memo pelunasan pinjaman yang ditujukan kepada Koordinatot Operasional serta meminta fiatpelunasan.
   b. Membuat memo pengambilan jaminan yang ditujukan kepada credit investigator
2. *Creditd investigator*
   a. Memeriksa kebenaran memorandum pelunasan kredit dan pengambilan jaminan

UIN SUSKA RIAU

b. Membubuhkan fiat pelunasan kredit dan menyerahkan memo pelunasan kredit yang telah di fiat untuk diteruskan kepada Koordinator Operasional.
c. Menyerahkan dokumen jaminan kepada *Account Officer* setelah diperikasa
d. Meregister dokumen pelunasan pinjaman dan pengambilan jaminan
e. Account officer menyerahkan dokumen jaminan kepada debitur.[23]

[23] *Opcit*. h 8-13.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB III

LANDASAN TEORI

A. Perjanjian Secara Umum

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya, perjanjian itu merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu neberbitkan perikatan.[24]

Dalam ilmu hukum perdata, ditemukan cukup banyak pendapat para ahli mengenai pengertian perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.[25]Menurut R. Subekti, "Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal".[26]

2. Syarat sah perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat dikaji berdasarkan hukum perjanjianyang terdapat di dalam KUH Perdata. Dalam hukum Eropa

[24] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2005), h 1.
[25]Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 2.
[26]Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), h 1.

Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu;

a. Kesepakatan antara kedua belah pihak

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesusian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat / diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan :

1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
4) Bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya.
5) Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.[27]Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua belah pihak mempunyai kebebasan kehendak. Masing-masing pihak tidak mendapat tekanan atau paksaan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah :

1) Anak dibawah umur,dalam hal ini anak-anak dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian.
2) Orang yang ditaruh di bawah pengampunan
3) Istri, tercantum dalam pasal 1330 KUH Perdata. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum,

[27]Salim, Hukum Perjanjian, *Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008, cet 5), h 33.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sebagaimna diatur dalam pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963

c. Sesuatu hal tertentu

yang dalam hal ini untuk menerima tenaga kerja dan mempekerjakan tenaga kerja.Di dalam berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang telah menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas :Memberikan sesuatu,

1) Berbuat sesuatu,
2) Tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUH Perdata)

d. Sebab halal

Dalam pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian orzaak (causa yang halal). Di dalam pasal 1337 KUH Perdata disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jadi perjanjianyang dilakukanitu merupakan yang diperbolehkan menurut undang-undang.Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

B. Kredit

1. Pengertian kredit

Kredit daloam kegiatan perbankan merupakan kegiatan yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari segala usaha perbankan berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan profit.[28]kata kredit berasal dari bahasa yunani "*credere*",yang berarti kepercayaan.[29] Dengan demikian maka pengertian dasar dari istilah kredit yaitu kepercayaan, sehingga hubungan yang terjadi dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak, sepenuhnya harus didasari oleh adanya saling mempercayai, yaitu bahwa kreditur yang memberiikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi, dan kontra prestasinya.

Kebutuhan akan kredit mempunyai berbagai corak alasan dan latar belakang. Perorangan, perusahaan, negara atau bangsa di dunia ini

[28] Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2000),h. 365

[29] Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1990), h. 17

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

mempunyai berbagai kepentingan dan alasan untuk berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkan kredit.

2. Perjanjian kredit

Perjanjian kredit dengan meminjam aturan dalam KUH perdata adalah satu bentuk dari perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian-perjanjian meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai 1769 KUH Perdata. Sehingga landasan aturan yang dipergunakan dalam membuat perjanjian kredit tentunya tidak dapat melepaskan diri dari ketentuan yang ada pada KUHPerdata.

Surat perjanjian atau persetujuan menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[30] Menurut Prof. R. Subekti, suatu perjanian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.[31]

3. Jaminan kredit

Kredit tentunya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaanya kreditur harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemempuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting.

UIN SUSKA RIAU

[30] R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo, *Kitab undang-undang hukum perdata* ,cetakan ke Dua puluh dua ,(Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1990), h. 282

[31] R. Subekti dalam Hasanuddin Rahman, *Op,cit*, h. 135

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Nampak jelas bahwa undang-undang perbankan dalam pemberian kredit menegaskan beberapa hal yang perlu di perhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola dan disalurkan dalam bentuk kredit . Hal hal yang perlu diperhatikan tersebut adalah:

1) harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian;
2) harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;
3) wajib menempuh cara-cara yang tidak merugiikan kreditur dan masyarakat yang mempercayakan dananya kepada kreditur;
4) harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat[32]

C. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara debitur dan kreditur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila didalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang si debitur.[33] jaminan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

UIN SUSKA RIAU

[32] Heru Supraptomo, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT, (Bandung: Universitas Padjajaran,1996), h. 2-3

[33] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*,(Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007) h. 75.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Oleh karena itu barang barang yang diserahkan debitur harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiyaan dan harus berhati hati dalam menilai barang tersebut karena harga yang dicantumkan debitur tidak selalu menunjukkan harga pasaran barang tersebut.

2. Jenis-jenis Jaminan

a. Jaminan berdasarkan bentuknya dibedakan menjadi 2 macam,yaitu :

1) Jaminan kebendaan

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

Jaminan kebendaan terdiri dari:

a) Kebendaan berwujud terbagi menjadi:
   1) benda bergerak seperti logam mulia, kendaraan, deposito, persediaan barang, dan mesin
   2) benda tidak bergerak seperti tanah/bangunan.[34]

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

[34] Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia pustaka Utama,2003)h. 286.

2) Jaminan penanggungan

Jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh perorangan atau badan hukum yang merupakan pihak ketiga yang menjamin pemenuhan kewajiban kewajiban debitur kepada pihak kreditur,apabila pihak debitur bersangkutan cidera janji.

b. Jaminan berdasarkan nilainya,ada dua aspek yang diperhatikan dalam melakukan penilaian terhadap jaminan yang diberikan, yaitu;

1) Nilai ekonomis

Syarat syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai ekonomis adalah:

a) dapat diperjual belikan secara umum, luas, dan bebas
b) lebih besar dari nilai plafon kredit yang diberikan
c) mudah dipasarkan atau dijual tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran
d) nilai jaminan stabil,dan kemungkinan mengalami kenaikan nilai dikemudian hari
e) lokasi jaminan strategis dan kondisi dalam keadaan baik
f) fisik jaminan tidak mudah rusak, lusuh, ketinggalan jaman
g) memiliki manfaat ekonomis dalam waktu lama

2) Nilai yuridis

Syarat syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai yuridis adalah:

a) jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b) ada dalam kekuasaan debitur

c) tidak dalam persengketaan dengan pihak lain

d) memiliki bukti bukti kepemilikan\sertifikatatas nama debitur bersangkutan dan masih berlaku

e) bukti bukti kepemilikan bisa diikat sesuai dengan perundang undangan yang berlaku

f) tidak sedang dijaminkan ke pihak lain.[35]

D. Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Didalam KUHPerdata pengetian hak milik sendiri tercantum didalam pasal 570 yang juga berisi pembatasan pembatasan hak milik. Pasal 570 KUHPerdata menerangkan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dngan sebebas bebasnya. Asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang memiliki wewenang untuk itu, dan asal tidak menimbulkan kegangguan terhadap hak hak orang lain.

Pengertian hak milik yang dapat menguasai benda dengan sebesar besarnya dapat diartikan dalam dua makna yaitu:

a. Perbuatan hukum berupa menjual, menyewakan, menghibahkan, memperlainkan, dan lain-lain

[35] Noel Chabannel Tohir, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, (Jakarta:Gramedia, 2012) h. 58-62.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Perbuatan materil berupa menggunakan, memungut hasil, membongkar, membuang, merusak, dan lain lain

Dulunya hak milik merupakan hak mutlak "droit inviolable et sacre" yang tidak dapat diganggu gugat keberadaannya. Namun dengan berkembangnya zaman dan berkembang pula hukum yang hidup di masyarakat serta timbul pengertian tentang asas kemasyarakatan sehingga hak milik yang mutlak semakin memudar.[36]

2. Beralih dan hapusnya hak milik

a. Beralihnya hak milik

Beralihnya hak milik,atau pemindahan hak milik adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.[37] Yang dimaksud peralihan hak tanpa wasiat wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dillakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.[38]

UIN SUSKA RIAU

[36] Soedewi Sri, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (yogyakarta: liberty 1981)h. 43.
[37] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Surabaya: Djambatan 2008) h. 333.
[38] Perangin Effendi, *Hukum Waris*, (Depok: Rajawali Pers 2018) h. 6.

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu;

1) Jual beli

   Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar dengan harga yang telah dijanjikan.

2) Pemasukan dalam Perusahaan,atau **Inbreng.**

3) Tukar-Menukar

   Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

4. Hibah

   Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dimana si pemberi hibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma serta tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah, yang menerima penyerahan itu.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

5. Hibah Wasiat (legaat)

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika si pemberi wasiat masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah si pemberi wasiat telah meninggal.[39]

b. Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik dapat hapus karena;

1) Tanahnya jatuh kepada negara
   a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria
   b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
   c) Karena ditelantarkan
   d) Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria
2) Tanahnya Musnah

Selain itu hak milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran erthadap ketentuan-ketentuan peraturan ladeform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan pemilikan tanah/pertanian secara *absentee*.[40]

UIN SUSKA RIAU

[39] Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia 1985) h. 35.

[40]Tunardi wibowo, *Pengertian Hak milik*, diakses dari https://www.jurnalhukum.com/hak-milik/

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

E. Hak Tanggungan

1. Pengertian hak tanggungan

Hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.[41]

2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai ciri-ciri sebagai berikut ;

a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya,dari defenisi ini diketahui bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur,terhadap kreditur-kreditur lain.
b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan ditangan siapapun objek itu berada.

UIN SUSKA RIAU

[41] Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponogoro 2006), h. 52.

c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum terhadap pihak yang berkepentingan.

d. Mudah dan pasti melaksanakan eksekusinya,maksud dari ketentuan ini adalah bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti melaksanakan eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata yang biasa memakan waktu dan biaya.[42]

Disamping memiliki empat ciri-ciri diatas Hak Tanggungan juga mempunyai beberapa sifat,yaitu;

a. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Maksud dari Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi yaitu hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang diperjanjikan tidak dapat membebaskan sebagian objek dari Hak Tanggungan.

b. Hak Tanggungan merupakan perjanjian *Accesoir*.

Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur, oleh karena itu Hak Tanggungan merupakan perjanjian *Accesoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya hak tanggungan

[42] Salim, HS, *Perkembangan Hukum jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), h. 37.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya Hutang yang dijamin pelunasannya.[43]

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.

a. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyebutkan bahwa yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah;

1) Hak Milik
2) Hak guna usaha
3) Hak guna bangunan
4) Hak pakai atas tanah negara[44]

b. Subjek Hak Tanggungan.

1) Pemberi hak tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

2) Pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 9 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan ;

[43] Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 420.

[44] *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 4.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

"pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang"

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib di tuangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat di pisahkan dari perjanjian-perjanjian Piutang.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut;[45]

a. Tahap pembebenan Hak Tanggungan.

   Menurut Pasal 10 Ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan, "pemberian hak tanggungan dilakukan dengan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku" Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rngka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

   Menurut Pasal 13 Ayat 1 Undang- Undang Hak Tanggungan,"pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan" Pasal 13 Ayat 2 menyatakan selambat-lambatnya

[45] Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. (Bandung : Mandar Maju 1997), h. 54.

tujuh hari kerja setelah penanda tanganan Akte Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akte Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu upaya bagi pemegang hak tanggungan untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur wanprestasi. Untuk itu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi atas objek hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu:[46]

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah.
c. Penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan.

[46] Undang-Undang Hak Tanggungan, *Op.Cit*., Pasal 20.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

F. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimadsud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya seseorang akan dianggap Wanprestasi apabila;

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
d. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.[47]

[47] Abdul R Saliman, Hermansya, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta:Penerbit Kencana, 2005) h. 44.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah penulis lakukan, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam hal status kedudukan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijaminkan di koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai, masih simpang siur dikarenakan pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak atas tanah tersebut telah kecewa, dan tidak ingin kembali mengurus sertifikat hak atas tanah miliknya yang dijadikan jaminan kredit oleh debitur tanpa sepengetahuan pihak ketiga di koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai, sedangkan pihak koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai yang ingin mengeksekusi hak atas tanah tersebut untuk memutar dana anggota koperasi dalam bentuk fasilitas kredit saat ini sedang kesulitan, karena pihak ketiga selaku pemilik sah hak atas tanah tersebut tidak menyetujuinya.
2. Dalam hal penyelesaian jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan kredit di koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai yaitu dengan cara kekeluargaan, apabila diselesaikan di pengadilan tidak bisa, karena debitur yang menjaminkan hak atas tanah tersebut cacat hukum, karena saat menjaminkan hak atas tanah milik pihak ketiga tersebut, tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak ketiga, selaku pemilik sah hak milik atas tanah tersebut.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Ria

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang status kedudukan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan kredit di koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai maka penulis memberikan beberapa saran yaitu ;

1. Penulis menyarankan kepada koperasi swamitra fatma pesona lebih berusaha meyakinkan pihak ketiga untuk menyelesaikan jaminan hak atas tanah miliknya yang dijaminkan debitur tanpa sepengetahuan dan persetujuan dar pihak ketiga. Untuk menghindari kredit macet sebaiknya koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai lebih selektif dalam memilih dan menentukan calon debitur yang akan diberikan fasilitas kredit, serta pihak Koperasi swamitra fatma pesona cabang marpoyan damai sebaiknya melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap *Account Officer* yang dalam hal ini bertanggung jawab terhadap memeriksa syarat pengajuan kredit calon debitur, untuk menghindari adanya berkas permohonan kredit yang tidak sesuai dengan fakta di lapangan.
2. Penulis menyarankan kepada pihak ketiga bahwa masalah tersebut dapat diselesaikan di pengadilan dengan langkah-langkah Pendaftaran gugatan,membayar panjar biaya perkara,registrasi perkara,pelimpahan berkas kepada ketua pengadilan negeri,penetapan majelis hakim oleh ketua pengadilan negeri,dan penetapan hari sidang

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Abdul R Saliman, Hermansya, Dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta : Penerbit Kencana, 2005)

Amiruddin, *Pengantar metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT . Rajawali Pers, 2015),

Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2017)

Bambang Sunggono,*Metodologi Penelitian Hukum*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2005)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Surabaya : Djambatan, 2008)

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2010)

Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta : PT . Raja Grafindo Persada, 2004)

Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007)

Heru Supraptomo, Hak *Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan, Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan UUHT* (Bandung : Universitas Padjajaran , 1996)

J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003)

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Surabaya : PT. Citra Aditya Bakti, 2004)

Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2001)

Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002)

M Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2007)

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000)

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

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

Noel Chabennel Tohir, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, (Jakarta : Gramedia , 2012)

Perangin Effendi, *Hukum Waris*, (Depok : Rajawali Pers, 2018)

Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan* (Semarang : Universitas Diponogoro, 2006)

R, Subekti, *Hukum Perjanjian*, (jakarta : Intermasa, 2005)

R, Subekti, dan R, Tirtosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradinya Paramita , 1990)

Rachmadi Usman, *Aspek- Aspek Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2003)

Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)

Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007)

Soedewi Sri, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta : Liberty, 1981)

Sutraja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Penerbit Sertifikatnya*, (Bandung : Mandar Maju, 1997)

Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006)

Thomas Suyatno, *Dasar Dasar Perkreditan*, (Jakarta : Gramedia 1990)

Usman Moonti, *Dasar-Dasar Koprasi*,(Gorontalo: Interpena, 2016)

Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985)

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

B. JURNAL

Camelia Fanny Sitepu, Hasyim, "*Perkembangan Koprasi Di Indonesia*" Jurnal Ekonomi Vol. 7 No. 2, 2018.

Hardani Dyah Ayu Perwani,*Prosedur Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Koperasi Jati Mas Masaran),*Jurnal Hukum, Vol 3,No 2,2017

Muhammad Idham Maulana,*Analisis Perkembangan Koperasi Di Indinesia Dibandingkan Negara-Negara Maju Dalam Perspektif Ekonomi Politik,* Fakultas Ekonomi Dan Manajemen Institut Pertanian Bogor.

C. UNDANG-UNDANG

Peraturan Menteri koperasi Dan Usaha Kecil Menengah. Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Perizinan Usaha Simpan Pinjam Koperasi. Lembaran Negara RI Tahun 2018 Nomor. 11. Sekretariat Negara, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Lembaran Nergara RI Tahun 1996 Nomor. 4. Sekretariat Negara, Jakarta.

Undang-Undang No.17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian. Lembaran Negara RI Tahun 2012, Nomor 17. Sekretariat Negara. Jakarta

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lembaran Negara RI Tahun 1957, Sekretariat Negara, Jakarta

D. WEBSITE

Tunardi Wibowo, *Pengertian Hak Milik* , Diakses Dari, https//www.jurnalhukum.com/hakmilik/

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

RIWAYAT HIDUP

MICO MORA ABDILLAH SIREGAR, Dilahirkan Di kabupaten Cimahi Jawa Barat. Tepatnya di Kecamatan Tebing Desa Pongkar pada tanggal 06 desember 1996. Anak pertama (1) dari tiga (3) bersaudara pasangan dari bpk Gomos Kinal Siregar dan ibu Rajuna Sari Harahap.

Peneliti menyelesaikan pendidikan di sekolah dasar di SDN 176 yang dahulunya SDN 039 Pekanbaru di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru pada tahun 2008. Pada tahun itu juga peneliti melanjutkan pendidikan sekolah menengah Pondok Pesantren AL-Munawwarah. Jl. Pesantren no 42, Kec. Tenayan Raya Kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Dan selesai pada tahun 2011. Kemudian melanjutkan sekolah menengah atas di SMA Muhammadyah 1 Pekanbaru. Jl.KH. Ahmad Dahlan No 90, kecamatan Sukajadi Pekanbaru. dan selesai pada tahun 2014. Pada tahun 2014 peneliti melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi negeri, tepatnya di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau (UIN SUSKA) Fakultas Syari'ah dan Hukum pada program studi Ilmu Hukum. Peneliti menyelesaikan kuliah strata 1 (s1) pada, 19 Mei 2020.

UIN SUSKA RIAU