



SKRIPSI

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG HANCUR AKIBAT BENCANA ALAM**

***SETTLEMENT OF BAD LOANS GUARANTEED COLLATERAL DAMAGES
DUE TO NATURAL DISASTERS***

Oleh:

NURUL FATHONAH
NIM 140710101110

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

SKRIPSI

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG HANCUR AKIBAT BENCANA ALAM**

***SETTLEMENT OF BAD LOANS GUARANTEED COLLATERAL DAMAGES
DUE TO NATURAL DISASTERS***

Oleh:

**NURUL FATHONAH
NIM 140710101110**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

MOTTO

“Kesuksesan bukanlah akhir dari perjalanan, Kegagalan bukanlah suatu kefatalan, Keberanian untuk terus berusaha melanjutkan adalah yang terpenting.”

(Winston Churchill)*

*Antonius Halim, 2012, *Winston Churchill Archieve*. Dalam <http://www.katakatabijak.com/tag/winston-churchill> diakses pada 01 Maret 2019 pukul 22:42 WIB.

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat-Nya, sehingga skripsi ini dapat tersusun dengan baik. Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah menuntun kita dari zaman jahiliyah sampai pada zaman yang penuh berkah. Dengan kata Alhamdulillah, karya tulis ini penulis persembahkan kepada :

1. Bapakku Bambang Setiawan, dan Ibuku Suminah, Adikku Abdul Aziz, Septia Naylaturrohmah, dan seluruh keluargaku yang tercinta. Terima kasih atas dukungan, motivasi, pengorbanan, serta kasih sayang tanpa batas yang telah diberikan kepada saya sampai saat ini.
2. Guru dan Dosenku yang telah membimbingku, mengajariku, mendidiku serta memberikan ilmu dengan penuh kesabaran dan kasih sayang, semoga ilmu yang kau berikan membuahkan kemanfaatan dan kebarokahan dalam kehidupanku dan lingkunganku.
3. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember.

PERSYARATAN GELAR

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG HANCUR AKIBAT BENCANA ALAM**

***SETTLEMENT OF BAD LOANS GUARANTEED COLLATERAL DAMAGES
DUE TO NATURAL DISASTERS***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (SI)
dan memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

NURUL FATHONAH
NIM 140710101110

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

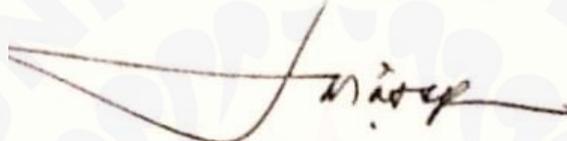
2019

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 15 APRIL 2019**

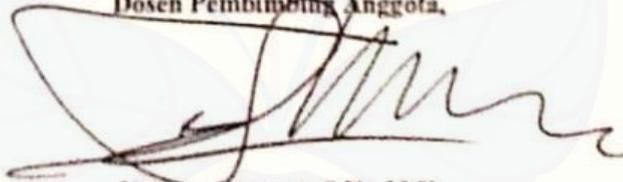
Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



I Wawan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENYELESAIAN KREDITI MACET DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG HANCUR AKIBAT BENCANA ALAM**

Oleh:

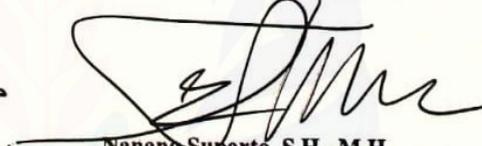
Nurul Fathonah
NIM 140710101110

Dosen Pembimbing Utama,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

Mengesahkan,
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

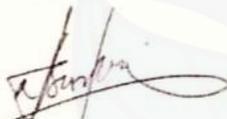
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 2
Bulan : Mei
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

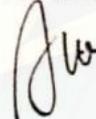
Panitia Penguji:

Ketua,



Iswi Harivani, S.H., M.H.
NIP : 196212161988022001

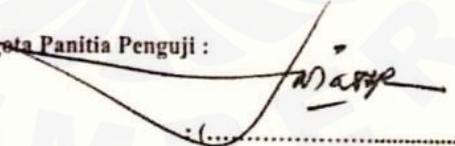
Sekretaris,



Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.
NIP : 196812302003122001

Anggota Panitia Penguji :

1. I Wawan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

 : (.....)

2. Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

 : (.....)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nurul Fathonah

NIM : 140710101110

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HANCUR AKIBAT BENCANA ALAM** ; adalah merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 April 2019

Yang menyatakan,
METERAI
TEMPEL
Rp. 6000
6000
NURUL FATHONAH
NIM : 140710101110



UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HANCUR AKIBAT BENCANA ALAM**; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan arahan, bimbingan, nasehat, serta motivasi kepada penulis;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H.,M.H., Dosen Pembimbing Anggota sekaligus selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan, bimbingan, nasehat, serta motivasi kepada penulis;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H, M.H. Ketua Panitia Penguji skripsi yang telah menyisihkan waktunya untuk bersedia menguji skripsi dan membantu memberikan arahan, saran, serta masukan agar skripsi ini terselesaikan dengan baik;
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum. Sekretaris Penguji skripsi yang telah menyisihkan waktunya untuk bersedia menguji skripsi dan membantu memberikan arahan, saran, serta masukkan, agar skripsi ini terselesaikan dengan baik;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;

6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, wakil Dekan II dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember dan Segenap Tenaga Administrasi Fakultas Hukum Universitas Jember:
8. Kedua orang tua Tercinta Bapak Bambang Setiawan dan Ibu Suminah, yang senantiasa memberikan kasih sayang, dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati;
9. Adikku Abdul Aziz dan Septia Naylaturohmah yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi;
10. Teman-teman seperjuanganku di Fakultas Hukum Desi Ratnasari, Fiki Fauziah, Miswatik, Riska, Ningrum, Nova, Rosa, Deni, Davin, Galuh, Udin, dan semua teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
11. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT menganugerahkan balasan rahmat serta hidayah-Nya atas segala jasa dan amal baik yang telah diberikan. Saya mengharapkan saran dan kritikan yang membangun bagi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi dunia pendidikan khususnya dan semua pihak pada umumnya

Jember, 15 April 2019

Penulis

RINGKASAN

Permasalahan yang sedang terjadi karena kredit macet akibat bencana alam atau *force majeure* merupakan keadaan dimana debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tak terduga pada saat dibuatnya kontrak, hal ini menyebabkan adanya kerugian sebagai dampak ikutan dari terhalangnya pelaksanaan perjanjian antara debitur dan kreditur karena yang menjadi objek jaminan hak tanggungan musnah akibat bencana alam. Kredit macet yang terjadi karena fenomena bencana alam menyebabkan sistem perekonomian nasional dalam bidang prekreditasi mengalami penurunan. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Hancur Akibat Bencana Alam**”. Pada penulisan skripsi ini, penulis mengangkat dua rumusan masalah. *Pertama*, Apa tanggung jawab debitur apabila kredit dengan jaminan hak tanggungan hancur akibat bencana alam. *Kedua*, Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila hak tanggungan hancur akibat bencana alam. Tujuan umum penelitian yaitu mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan umum penelitian yaitu untuk mengetahui dan memahami Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Hancur Akibat Bencana Alam dan untuk memahami cara Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Hancur Akibat Bencana Alam. Metode penulisan yang digunakan penulis adalah Yuridis Normatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer bahan hukum sekunder, bahan non hukum dan analisa bahan hukum secara metode deduktif. Tinjauan pustaka merupakan dasar yang digunakan penulis untuk menjawab permasalahan.

Pada bagian tinjauan pustaka, berisi mengenai teori-teori yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur berupa buku dan jurnal. Adapun isi dari tinjauan pustaka membahas mengenai pengertian perjanjian kredit, hak tanggungan, dan bencana alam.

Pembahasan dari penulisan skripsi ini berupa penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang hancur akibat bencana alam yaitu: dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dengan jaminan tanah dan rumah muncullah hak tanggungan. Karena fenomena yang tak terduga atau *force majeure* telah mengakibatkan debitur terhalang melakukan prestasinya. Akibat dari peristiwa ini kreditur tidak bisa mengeksekusi jaminan tersebut. Kredit macet dapat diselesaikan dengan 2 tahap yaitu : *Pertama*, penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan menurut Hukum Perbankan *Kedua*, penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan menurut Hukum Acara Perdata dapat dilakukan dengan jalur Pengadilan Negeri.

Kesimpulan penulis, kepada *Pertama*, Tanggung jawab debitur apabila kredit dengan jaminan hak tanggungan hancur akibat bencana alam, adalah debitur dibebaskan dari pertanggungjawaban karena ada unsur ketidaksengajaan dari debitur. pembebasan ini disebabkan karena adanya keadaan *force majeure*

yang menghentikan pihak debitur tidak dapat memenuhi prestasinya karena hal yang tak terduga pada saat dibuatnya kontrak, hal ini akan mengakibatkan kerugian sebagai dampak ikutan dari terhalangnya pelaksanaan perjanjian antara debitur dan kreditur karena yang menjadi objek jaminan hak tanggungan musnah akibat bencana alam. Untuk melindungi kreditur akibat kerugian yang menyebabkan kredit macet maka pemerintah dan Bank Indonesia memberikan perlindungan bagi kreditur melalui PT. (Persero) Asuransi Kredit Indonesia atau PT. Askrido (Persero) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) guna mendorong kelancaran pemberian kredit Perbankan yang memberikan tugas menyediakan jaminan *institusional (institusional collateral)* untuk mendampingi (*sumpplementation*) Perbankan di Indonesia dalam penyaluran kredit kepada Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM).

Kedua, Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila hak tanggungan hancur akibat bencana alam, dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) tahap yaitu penyelesaian kredit macet melalui Hukum Perbankan yaitu dengan menggunakan restrukturisasi kredit dan penyelesaian kredit macet dengan melalui Hukum Acara Perdata yaitu dengan jalur Pengadilan.

Saran penulis, *Pertama*, Kepada kreditur, dalam suatu perjanjian kredit yang diikat dengan jaminan hak tanggungan apabila terjadi suatu bencana alam yang merupakan peristiwa hukum bukan karena perbuatan manusia yang menyebabkan debitur itu mengalami kredit macet maka, penyelesaiannya harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Kedua*, Demi kepastian hukum, dalam terjadinya kredit macet terhadap perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan, maka diperlukan kebijakan yang diberikan oleh pihak bank terhadap nasabah yang melakukan kredit, tapi kebijakan tersebut tidak melanggar peraturan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45 /Pojk.03/2017 Tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Atau Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu Di Indonesia Yang Terkena Bencana Alam maupun kesepakatan-kesepakatan yang dibuat di dalam perjanjian kredit.

DAFTAR ISI

HALAMAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7

1.4.2	Pendekatan Masalah	7
1.4.3	Bahan Hukum	8
1.4.3.1	Bahan Hukum Primer	8
1.4.3.2	Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.3.3	Bahan Non Hukum	9
1.4.4	Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....		11
2.1.	Perjanjian Kredit	11
2.1.1	Pengertian Perjanjian	11
2.1.2	Perjanjian Kredit	11
2.1.3	Unsur-Unsur Kredit	14
2.1.4	Kredit Macet	15
2.2.	Hak Tanggungan.....	16
2.2.1	Pengertian Hak Tanggungan.....	16
2.2.2	Subjek Dan Objek Hak Tanggungan	17
2.3.	Bencana Alam.....	18
2.3.1	Pengertian Bencana Alam.....	18
2.3.2	Jenis - Jenis Bencana Alam	19
2.3.3	Penyebab Bencana Alam	20
2.3.4	<i>Force Majeure</i>	21
BAB 3. PEMBAHASAN		22
3.1	Tanggung Jawab Debitur Apabila Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Hancur Akibat Bencana Alam	22
3.1.1	Bencana Alam Yang Tergolong Ke Dalam <i>Force Majeure</i>	22

3.1.2	Tanggung Jawab Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Akibat Bencana Alam.....	28
3.2	Upaya Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Kreditur Apabila Hak Tanggungan Hancur Akibat Bencana Alam	43
3.2.1	Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Undang-Undang Perbankan.....	43
3.2.2	Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Keadaan <i>Force Majeure</i> atau <i>Overmacht</i>	52
BAB 4.	PENUTUP.....	59
4.1.	Kesimpulan	59
4.2.	Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45 /Pojk.03/2017
Tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Atau
Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu Di Indonesia Yang
Terkena Bencana Alam



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkreditan secara aspek sangat penting dalam menentukan pertumbuhan ekonomi secara nasional.¹ Kegiatan pinjam-meminjam uang sudah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat, karena dalam menggerakkan roda perekonomian membutuhkan dana yang semakin meningkat per tahun. Setiap perusahaan pasti memiliki kebutuhan utama yaitu kebutuhan modal, akan tetapi untuk memenuhi kebutuhan utama tidak terlepas dari permasalahan sumber modal. Dana yang diperlukan biasanya tidak sedikit jumlahnya akan tetapi, dana yang tersedia seringkali tidak mencukupi kebutuhan.

Perusahaan dalam mencari dana dalam jumlah yang besar tidaklah mudah dengan jangka waktu yang relatif singkat. Kebanyakan perusahaan dalam menghadapi kurangnya dana mencari sumber dana yang tersedia, contohnya adalah dengan pengambilan utang atau kredit kepada lembaga keuangan bank. Pinjam-meminjam dana disediakan oleh kreditur sebagai pihak yang memiliki modal, Misalnya, bank dan koperasi.

Sistem perbankan di Indonesia dibedakan berdasarkan fungsinya yang terdiri dari Bank Sentral, Bank Umum, dan Bank Syariah yang telah diatur dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan), dalam Undang-Undang Perbankan dijelaskan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyampaikannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank menghimpun dana dari masyarakat dan disalurkan dalam bentuk kredit, dari dana kredit inilah digunakan oleh pengusaha untuk menjalankan bisnisnya. Setelah jatuh tempo debitur harus membayar hutang kepada kreditur. Untuk memperoleh pinjaman tidaklah mudah karena kreditur juga memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur apalagi dengan jumlah yang relatif besar. Kreditur tidak menghendaki apabila

¹ Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta. Hlm 1.

terjadi masalah yang timbul dikemudian hari setelah transaksi utang piutang selesai dilakukan dengan debitur. Kreditur sendiri mempunyai penilaian terhadap debitur dalam pengembalian utang.

Pinjam-meminjam uang pada prinsipnya selalu dikaitkan dengan persyaratan penyerahan jaminan utang yang dapat dilakukan oleh perorangan ataupun badan usaha. Salah satunya adalah jasa perbankan yang memberikan kredit.² Begitu pentingnya kredit dalam proses pembangunan, mengingat secara aspek nasional perkreditan sangat menentukan volume pertumbuhan ekonomi nasional secara keseluruhan. Sebelum melakukan proses penyaluran kredit, bank juga memiliki kriteria dalam melakukan suatu perjanjian kredit dengan memperhatikan prinsip 5C atau disebut dengan *The five C's of credit Analysis*. Prinsip tersebut mengatur perihal pencairan kredit dalam memberikan uangnya kepada debitur harus memperhatikan *Character* (watak, itikad baik), *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan), *Capital* (permodalan), *Collateral* (jaminan/agunan), dan *Condition of economy* (prospek ekonomi atau prediksi usaha).³

Kredit yang diberikan oleh bank, mengakibatkan suatu kedudukan dimana bank harus menguasai barang-barang jaminan tersebut baik dalam *de facto* (berdasarkan kenyataan atau pernyataan) maupun *de jure* (berdasarkan hukum), hal tersebut dimaksudkan agar penggunaan barang jaminan memiliki kekuatan hukum bagi bank dalam melakukan perbuatan hukum (menjual jaminan guna pelunasan hutang nasabah). Sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hak dari kreditur akan tetap terpenuhi.

Barang jaminan menjadi pertimbangan bagi bank dalam meminjamkan dana untuk menjamin kredit yang sudah diberikan kepada debitur selama masa kredit berlangsung. Jaminan pada masa kredit berjalan untuk sementara waktu dikuasai oleh bank dalam arti diikat dalam suatu perjanjian pinjaman atau jaminan. Barang

² Zulkifli Zaini, 2016, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hlm 2.

³ Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Serfianto D.P., 2018, *Credit Top Secret- Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta, Penerbit ANDI, Hlm. 157.

Jaminan dibagi menjadi 2 macam yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan meliputi: *borg*, tanggung-menanggung dan garansi bank sedangkan jaminan kebendaan merupakan jaminan yang mempunyai sifat mutlak atas suatu benda, jaminan tersebut akan dipertahankan oleh siapapun dan selalu mengikuti bendanya serta dapat dialihkan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak, yang termasuk jaminan benda bergerak meliputi: gadai dan fidusia, *cessie* sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi: hipotek dan hak tanggungan.

Jaminan Hak tanggungan diatur tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas benda tetap, misalnya tanah dan rumah untuk pelunasan hutang yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur. kedudukan jaminan adalah sebagai perjanjian *accessoir* (tambahan) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit). Jadi perjanjian kredit adalah pokok atau prinsip sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya suatu perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Sebagai contoh jika perjanjian kredit berakhir karena ada pelunasan hutang maka secara otomatis perjanjian jaminan akan hapus atau berakhir. Tetapi sebaliknya jika perjanjian jaminan hapus atau berakhir karena barang yang menjadi jaminan musnah maka perjanjian kredit tidak akan hapus atau berakhir. Jadi perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, karena tidak mungkin ada jaminan tanpa ada perjanjian kredit.⁴

Sudikno Mertokusomo⁵ mengajukan 3(tiga) asas hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme, suatu hukum persesuaian kehendak (berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian) asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (berhubungan dengan akibat perjanjian) dan asas kebebasan berkontrak (berhubungan dengan isi perjanjian). Pelaksanaan perjanjian, asas *Pacta Sunt*

⁴ Sutarno. 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung : Alfabeta., Hlm 98.

⁵ Sudikno Mertokusumo, 2000. *Mengenal Hukum Suatu Perjanjian*. Yogyakarta : Liberty. Hlm 70.

Servanda seringkali sulit dilaksanakan bila terjadi perubahan keadaan yang fundamental, keadaan ini yang menjadi dasar dibuatnya suatu perjanjian telah berubah dan perubahan tersebut sangat mempengaruhi kemampuan pihak-pihak yang sudah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, hal ini dapat menyebabkan salah satu pihak atau lebih pihak dalam perjanjian mengalami kerugian apabila perjanjian dilaksanakan. Beberapa sengketa dalam perjanjian diantaranya diakibatkan oleh adanya perubahan keadaan, namun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) sebagai ketentuan umum dalam hukum perjanjian belum mengakomodasi hal ini, dan hal tersebut sering dikaitkan dengan keadaan diluar pikiran atau dugaan (*force majeure*).

Pengertian *force majeure* dalam KUHPerdata menyatakan *force majeure* adalah “keadaan dimana debitur terhalang memberikan sesuatu atau melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian”. Hal ini akan menyebabkan adanya kerugian sebagai dampak ikutan dari terhalangnya pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan pasal 1338 KUPerdata dikatakan bahwa setiap perjanjian haruslah tunduk pada asas itikad baik (*bonafide atau good faith*) dalam pelaksanaannya, karena sifatnya mengikat seperti undang-undang. Pengecualian dari ketentuan tersebut ditemukan dalam ketentuan yang mengatur tentang keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu dalam pasal 1244 dan pasal 1245 KUHPerdata, salah satu contoh *force majeure* adalah bencana alam.

Salah satu contoh dari *force majeure* adalah bencana alam yang terjadi di Palu dan daerah sekitarnya di Sulawesi Tengah pada tanggal 03 Oktober 2018, yaitu peristiwa gempa bumi dan tsunami yang berkekuatan 7,4 Skala Richter yang mengakibatkan lebih dari 2.000 orang meninggal dunia dan 65.733 bangunan rusak, hal ini juga berdampak pada potensi kredit macet atau *non-performing loan* (NPL) yang mencapai Rp.4,063 triliun dari total 27 triliun kredit yang telah disalurkan industri jasa keuangan.⁶ Oleh karena itu Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

⁶ Ridwan Aji Pitoko , 2018, *OJK Minta Bank Beri Keringanan Kredit Korban Bencana Sulteng. Melalui* <https://ekonomi.kompas.com/read/2018/10/04/171512626/ojk-minta-bank-beri->

meminta perbankan untuk memberikan keringanan kepada para nasabahnya (dalam transaksi pinjaman atau kredit) yang menjadi korban gempa bumi dan tsunami di Palu dan sekitarnya. Penyelamatan yang dapat dilakukan oleh pihak bank dalam kredit macet atau *non-performing loan* karena *force majeure* yaitu dengan cara 3R yaitu : *Rescheduling* (Penjadwalan kembali), *Reconditioning* (Persyaratan kembali), *Restructuring* (Penataan kembali). Sesuai dengan peraturan OJK (POJK) Nomor 45 Tahun 2017 Tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit atau Pembiayaan Bank bagi Daerah tertentu di Indonesia yang Terkena Bencana Alam.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan yang timbul dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **“Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Hancur Akibat Bencana Alam”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apa tanggung jawab debitur apabila kredit dengan jaminan hak tanggungan hancur akibat bencana alam ?
2. Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila hak tanggungan hancur akibat bencana alam ?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki, maka perlu ditetapkan suatu tujuan penelitian. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu tujuan umum dan tujuan khusus diantaranya yaitu

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk memberikan kontribusi dan sumbangan ilmu pengetahuan bagi akademisi sebagai bahan bacaan bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan menganalisa tanggung jawab debitur apabila kredit dengan jaminan hak tanggungan hancur akibat bencana alam;
2. Untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila hak tanggungan hancur akibat bencana alam.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian yang terpenting dalam menyusun suatu karya ilmiah atau skripsi. Metodologi merupakan analisis teoritis mengenai suatu cara atau metode, bagaimana menemukan atau memperoleh dan menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit. Penelitian hukum merupakan suatu proses berfikir untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.⁷ Tanpa adanya penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan secara maksimal. Metode penelitian dibagi menjadi 4 macam yaitu: tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan analisa bahan hukum.

⁷ Peter Mahmud Marzuki 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup,. Hlm. 227.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan proposal skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*) ialah penelitian yang dilakukan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji atau menganalisis dari berbagai macam aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-undang, Peraturan-peraturan serta literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis kemudian diungkapkan dengan permasalahan yang menjadi pokok dari permasalahan.⁸

1.4.2 Pendekatan Masalah

Suatu penelitian hukum dilakukan dengan beberapa pendekatan masalah hal tersebut dilakukan untuk mempermudah penulis dalam menyusun argumen yang tepat. Menurut Peter Mahmud Marzuki⁹ dalam tulisannya mengatakan bahwa pendekatan yang digunakan didalam sebuah penelitian hukum dibagi menjadi beberapa pendekatan antara lain pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparitce approach*) dan pendekatan

konseptual (*conceptual approach*). Penulisan skripsi ini menggunakan 2 (dua) macam pendekatan yakni :

1. Pendekatan perundang-undangan (*sattute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan permasalahan atau isu hukum yang akan ditangani.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan melalui buku-buku hukum yang ada dikarenakan belum atau tidak adanya aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.

⁸ *ibid* .Hlm 194.

⁹ *Ibid* . Hlm 177

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Menurut Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi dalam tulisannya menyatakan bahwa untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹⁰ Penelitian bahan hukum dibagi menjadi 3 macam yaitu bahan hukum primer (*primary source*), bahan hukum sekunder (*secondary source*) dan bahan non hukum.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*) yang bersifat mengikat. Bahan-bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.¹¹ Adapun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian skripsi ini meliputi:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790); Jakarta;
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632); Jakarta.
4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 4723); Jakarta.

¹⁰ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi . 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika,. Hlm 48

¹¹ Petter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* Hlm 95.

6. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45 /Pojk.03/2017 Tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Atau Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu Di Indonesia Yang Terkena Bencana Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253); Jakarta.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum penunjang dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹² Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam skripsi ini meliputi buku-buku hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan Penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang hancur akibat bencana alam.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan hukum penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum tersier. Bahan non hukum dapat berupa data yang diperoleh dari internet dan kamus yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dikaji.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum tersebut. Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam penelitian hukum sebagai berikut;¹³

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetap isu hukum yang hendak dipecahkan;

¹² *Ibid.* Hlm 141.

¹³ *Ibid.*, Hlm 204-206.

2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekitarnya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Analisis isu hukum dengan peraturan perundang-undangan tersebut dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang;
4. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum;
5. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
6. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Dalam skripsi ini menggunakan metode deduktif yaitu metode yang berpedoman pada prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti. Jadi, Menerapkan hal-hal umum dihubungkan dalam bagian-bagian yang khusus.

Berdasarkan metode penelitian yang diuraikan diatas hasil analisa dari penelitian hukum yang dituangkan dalam suatu pembahasan yang selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi tersebut, kemudian diajukan ke-premis minor. Berdasarkan kedua hal tersebut sehingga dapat ditarik kesimpulan atau konklusi,¹⁴ diharapkan dalam penulisan skripsi ini mampu memperoleh jawaban dari rumusan masalah sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan.

¹⁴ *Ibid.*, Hlm. 55.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian Kredit

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Secara umum pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPerdara yang merupakan suatu peristiwa dimana seseorang mengikat dirinya terhadap satu atau lebih lainnya atau satu pihak berjanji kepada seseorang atau dengan pihak lain atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah yaitu berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian akan terbentuk dengan adanya pernyataan kehendak dari para pihak dan tercapainya kata sepakat di antara para pihak tersebut. Pernyataan kehendak dapat dilakukan baik dengan tertulis maupun tidak tertulis misalnya dengan ucapan. Maka, timbullah suatu hubungan antara dua orang yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan sedangkan bentuk dari perjanjian ialah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji baik secara ucapan maupun tertulis.

Berdasarkan pernyataan diatas jelas bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa atau perbuatan yang memiliki akibat hukum antara dua orang atau lebih dimana saling mengikat dirinya dengan satu pihak memberikan hak dan pihak lainnya berkewajiban untuk memberikan suatu prestasi.

2.1.2 Perjanjian Kredit

“Kredit” berasal dari bahasa latin *Credo* yang berarti “saya percaya” yang dikombinasi dari bahasa Sanskerta *Cred* yang artinya “Kepercayaan” dan bahasa

Latin *do* yang artinya “saya tempatkan”. Apabila hal tersebut dihubungkan dengan bank, maka akan terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah (debitur) karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang sudah ditentukan antara kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur.

Kredit bukan hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari didalam masyarakat. Berbagai macam transaksi sudah banyak dijumpai seperti jual beli barang dengan cara kredit.¹⁵ Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), melainkan dengan cara pembayaran dengan cara angsuran. Selain itu juga banyak dijumpai warga masyarakat yang menerima kredit dari koperasi maupun bank untuk memenuhi kebutuhan hidup didalam masyarakat. Mereka pada umumnya mengartikan bahwa kredit sama dengan utang karena setelah jangka waktu tertentu mereka diwajibkan untuk membayar dengan lunas.

Pengertian kredit dapat ditemui dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam pasal 1 angka (11) adalah sebagai berikut:

“Kredit penyediaan utang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah uang.”

Selain dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit juga diatur dalam peraturan yang lainnya antara lain:

1. Ketentuan pasal 1 angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005/ tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

¹⁵ Gatot Supramono, 2009. *Op. Cit*, Hlm 152.

pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:

- a. Cerukan (*overdraft*) yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
 - b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
 - c. Pengambilalihan atau pemberian kredit dari pihak lain.”
2. Ketentuan Pasal 1 Angka 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/7/PBI/2002 Tentang Prinsip Kehati-Hatian dalam Rangka Pemberian Kredit oleh Bank dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional:
- “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:
- a. Pembelian surat berharga nasabah yang dilengkapi dengan *Note Purchase Agreement* (NPA)
 - b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka anjak piutang.”
3. Ketentuan pasal 1 angka 8 peraturan bank indonesia nomor 7/3/PBI/2005 tentang batas maksimum pemberian kredit bank umum:
- “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:
- a. Cerukan (*overdraft*) yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
 - b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
 - c. Pengambilalihan atau pemberian kredit dari pihak lain.”

Hal ini diperjelas juga dalam Buku II KUHPperdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur tentang perjanjian kredit. Namun berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata, bahwa setiap orang berhak membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang.

1.1.3 Unsur-Unsur Kredit

Kredit yang sudah diberikan oleh bank atau lembaga keuangan didasarkan atas kepercayaan. Dalam pemberian kredit harus dilihat dari berbagai unsur-unsur kredit.¹⁶ Unsur kredit yang paling esensial adalah “kepercayaan” dari bank atau kreditur terhadap nasabah peminjam atau debiturnya. Kepercayaan timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain: jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain sebagainya. Dalam bukunya Drs. Thomas Suyatno¹⁷ yang berjudul “Dasar-dasar Perkreditan” mengemukakan unsur-unsur kredit dapat terbagi menjadi beberapa antara lain: (a). Kepercayaan, (b) Tenggang Waktu, (c) *Degree of risk* (Tingkat Risiko), (d) Prestasi atau Objek Kredit.

Kredit merupakan solusi bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan keuangan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tujuan dari kredit adalah mampu menggerakkan perekonomian dengan meningkat dalam pertumbuhan kegiatan usaha,¹⁸ sehingga secara berkelanjutan akan mewujudkan pemerataan pendapatan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang semakin berkembang, dengan begitu pentingnya peran kredit dalam kegiatan ekonomi maka, dalam penerapannya harus mengikuti aturan-aturan yang berlaku dalam perbankan agar memberikan jaminan keamanan antara pihak bank dan debitur selaku peminjam dana tersebut.

¹⁶ Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Serfianto. *Op. Cit* , Hlm. 75.

¹⁷ Thomas Suyatno, 2003. *Dasar- Dasar Hukum Perkreditan* , Jakarta, Gramedia Pustaka Utama. Hlm. 23.

¹⁸ Bayu, 2016, *Unsur-Unsur Kredit*, melalui: <https://dosenekonomi.com/ilmu-ekonomi/kredit/unsur-unsur-kredit>, pdf, diakses pada tanggal 20 Januari 2018, pukul 21.40 WIB.

Hal yang perlu diperhatikan dalam pemberian kredit yaitu dengan kelengkapan prosedur untuk memenuhi unsur-unsur kredit didalamnya. Unsur-unsur kredit ditentukan secara tersirat dalam Undang-Undang Perbankan. Kredit yang memenuhi unsur-unsur tersebut diatas akan memberikan jaminan kekuatan secara hukum dan itikad baik antara kedua belah pihak untuk saling memenuhi segala kewajiban tertanggung dari masing-masing pihak yang sesuai dengan isi kesepakatan bersama.

1.1.4 Kredit Macet

Kredit yang tergolong dalam kredit bermasalah ialah kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. istilah kredit bermasalah adalah *Non-Performing Loan*” atau biasa dikenal sebagai “Rasional NPL”.¹⁹

Berdasarkan pasal 4 surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 penggolongan Kualitas Kredit meliputi: (a) kredit Lancar (*pass*), (b) kredit dalam perhatian khusus (*special mention*) , (c) kredit kurang lancar (*substandard*), (d) kredit diragukan (*doubful*), (e) kredit macet (*bad-debt*). Selain diatur dalam pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, penilaian kualitas kredit juga diatur dalam Peraturan Bank Indonesia atau PBI 7/2005 pasal 12 ayat (3) yang meliputi: (a) Lancar, (b) Dalam Perhatian Khusus (c) Kurang Lancar, (d) Diragukan atau (e) Macet.

Penilaian kualitas kredit macet khusus untuk debitur kecil, sesuai dengan pasal 35 PBI 7/2005 yaitu hanya didasarkan atas ketepatan dalam pembayaran pokok utang dan bunga. Ketentuan pasal 35 PBI 7/2005 diperbarui oleh pasal 35 PBI 9/2007 antara lain menaikkan plafon kredit UMKM khususnya Usaha Menengah hingga maksimal Rp 20 Milyar bagi bank yang mempunyai tingkat pengendalian risiko dengan predikat “Sangat Memadai” (*strong*) dan maksimal Rp 10 Milyar bagi bank yang memiliki predikat “Dapat Diandalkan” (*acceptable*).

¹⁹ Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Serfianto. *Op. Cit* Hlm 158

Penilaian kualitas kredit atas dasar ketetapan pembayaran pokok dan bunga juga diterapkan terhadap debitur kecil dan menengah.

2.2.Hak Tanggungan

2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan sebagai pelunasan hutang debitur yang cidera janji, besarnya jaminan disesuaikan dengan jumlah nominal hutang debitur. Jaminan dibagi menjadi 2 (dua) macam yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan sedangkan jaminan kebendaan merupakan jaminan yang mempunyai sifat mutlak atas suatu benda, jaminan tersebut akan dipertahankan oleh siapapun dan selalu mengikuti bendanya serta dapat dialihkan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak. yang termasuk jaminan benda bergerak meliputi: gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi: hipotek, kapal laut, pesawat udara dan hak tanggungan.

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (Untuk selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan) adalah sebagai berikut:

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

Hak tanggungan menurut Purwahid Patrik dan Kashadi,²⁰ Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.

Berbeda pendapat dengan Agus S. Primasta²¹ yang mendefinisikan pengertian hak tanggungan sebagai hak tanggungan yang dibebankan pada hak tanah baik hak milik, hak guna usaha maupun hak guna bangunan.

Merujuk dari beberapa uraian diatas, maka dapat diuraikan tentang pengertian Hak tanggungan adalah jaminan atas benda tetap (seperti tanah dan rumah) sebagai pelunasan hutang debitur bila terjadi cedera janji, baik dalam hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. yang memberikan kedudukan istimewa atau kedudukan utama kepada kreditur (pemegang hak tanggungan) terhadap kreditur lainnya.

1.3.2 Subjek Dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :” Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Subjek hak tanggungan terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan, yang isinya adalah: (a) Pemberi hak tanggungan adalah orang atau pihak yang menjamin objek hak tanggungan dan; (b) Pemegang hak tanggungan adalah, orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya. Merujuk dari beberapa uraian diatas, maka subjek hak tanggungan adalah dalam pembebanan hak tanggungan yang menyangkut pemberi hak tanggungan dan pemegang.

²⁰ Bayu, 2008. *Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan*. Melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/65391/Chapter%20III-V.pdf?sequence=2&isAllowed=y>. Diakses pada tanggal 21 Februari 2018, Pukul 22.00 WIB.

²¹ Agus S. Primasta, 2010. *Artikel Hak Tanggungan Warta Hukum Edisi VIII Januari-Februari*, Yogyakarta Pusat Pendidikan dan Pelatihan (Pusdiklat) Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Hlm 5.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan diatur dalam pasal 4 sampai dengan pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, menyebutkan beberapa objek hak tanggungan sebagai berikut :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik hak atas Tanah Negara.

Merujuk dari beberapa uraian diatas, maka ada perberdaan antara subjek hak tanggungan dan objek hak tanggungan, yaitu : Subjek hak tanggungan adalah perorangan atau badan hukum sebagai pemberi dan pemegang hak tanggungan sedangkan objek hak tanggungan adalah suatu objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan. Objek hak tanggungan dibagi menjadi 4(empat) macam yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai baik atas tanah negara.

2.3.Bencana Alam

2.3.1 Pengertian Bencana Alam

Bencana alam merupakan bencana yang terjadi akibat terganggunya keseimbangan komponen-komponen alam tanpa campur tangan manusia. Bencana alam di Indonesia disebabkan karena Indonesia terletak di antara 3 (tiga) pertemuan lempeng yaitu, lempeng Indo-Australia yang bergerak ke utara, Lempeng Eurasia yang bergerak ke selatan dan lempeng Pasifik yang bergerak dari timur ke barat. Akibat dari pertemuan 3 (tiga) lempeng tersebut menyebabkan terjadinya penekanan pada lapisan bawah bumi yang mengakibatkan wilayah negara kepulauan Indonesia memiliki morfologi yang bergunung-gunung dan relief yang relatif kasar.²²

Indonesia juga di lalui oleh dua jalur pegunungan aktif di dunia yaitu Sirkum Pasifik dan Sirkum Mediterania.²³ Sirkum Pasifik meliputi kepulauan di bagian Utara Pulau Sulawesi dan sebagian di Wilayah Maluku Utara. Sedangkan

²² Dedi Hermon, 2015. *Geografi Bencana Alam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Hlm 1.

²³ *Ibid*. Hlm. 1.

Sirkum Mediterania terbagi menjadi dua bagian yaitu busur dalam yang masih aktif (*inner arc*) dan busur luar yang sudah tidak aktif lagi (*outer arc*). *Inner arc* mencakup gunung api yang terdapat pada bagian daratan Pulau Sumatra, Jawa, Bali, Lombok, Nusa Tenggara, Flores dan sebagian Pulau Sulawesi dan berakhir di Laut Belanda sedangkan *Outer arc* mencakup kepulauan yang terdapat di bagian Barat Pulau Sumatra seperti Pulau Mentawai, Sipora, Siberut, Nias, Enggano terus ke Pantai Selatan Jawa dan Kepulauan Nusa Tenggara meliputi Pulau Sumba dan Pulau Rote.

Indonesia juga merupakan negara cincin api di dunia karena dikelilingi oleh deretan gunung api aktif dari barat hingga timur, oleh sebab itu beberapa fenomena seperti gempa bumi dan erupsi gunung api sering terjadi di Indonesia.²⁴

Fenomena gempa adalah gerakan tanah tiba-tiba hal ini disebabkan oleh pelepasan mendadak dari regangan yang terakumulasi sepanjang patahan di permukaan bumi, inilah yang disebut dengan gelombang seismik yang menyebabkan goyangan karena pelepasan energi melalui permukaan bumi.²⁵

2.3.2 Jenis - Jenis Bencana Alam

Bencana gempa merupakan bencana alam yang dapat menimbulkan getaran di kulit bumi, sehingga dapat merusak tatanan kulit bumi.²⁶ Mengacu pada pengertian bencana alam, secara umum bencana alam dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

1. Bencana Alam Geologi merupakan bencana gempa bumi dan letusan gunung api yang diakibatkan dari tenaga endogen (tenaga perut bumi) sebagai pemicu utama terjadinya bencana. Contoh : tsunami, tanah longsor, dan gunung meletus.
2. Bencana Alam Hidrometeorologi atau meteorologis merupakan bencana yang terjadi akibat hilangnya keseimbangan air di bumi akibat rusaknya sistem dalam siklus hidrologi. Contoh: Banjir, degradasi lahan, bencana ekologi, bencana puting beliung, kebakaran hutan.

²⁴ *Ibid* . Hlm 2.

²⁵ Krisnamurti., 2009. *Metode Analisis Struktur Akibat Beban Gempa*. Jember: University Press. Hlm 2.

²⁶ Dedi Hermon *Op. Cit* . Hlm 2.

3. Bencana Alam Ektra-Terrestrial merupakan bencana alam yang terjadi di diluar angkasa. Contoh: hantaman meteor. Hantaman benda-benda langit mengenai permukaan bumi maka akan menimbulkan bencana alam yang dasyat bagi makhluk yang ada di permukaan bumi.²⁷

Bencana alam adalah pemicu rusaknya subsistem kehidupan makhluk hidup dimuka bumi sehingga terjadi degradasi moral, degradasi ekosistem, perubahan pola perekonomian, perubahan tata pemerintahan, degradasi kualitas lingkungan dan sebagainya.

2.3.3 Penyebab Bencana Alam

Penyebab bencana alam yang dapat menimbulkan pada kulit bumi dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu: tenaga tektonisme, vulkanisme, maupun akibat runtuh-runtuhan di perut atau di kulit bumi.

1. Gempa tektonisme terjadi karena adanya penekanan magma pada ozon subduksi lempang tektonik yang mengakibatkan terjadinya perubahan energi pada magma, sehingga akan memicu energi magma untuk keluar dari dapur magma.
2. Gempa vulkanisme terjadi lebih fluktuatif dan berulang dengan area yang relatif sempit. Gempa vulkanik secara meteorologis dikenal dengan gempa *tremor*, yaitu gempa vulkanik yang datanya digunakan untuk penanda tahapan kewaspadaan letusan gunung api,
3. Gempa runtuh (terban) merupakan gempa yang ditimbulkan dari runtuh material di perut atau permukaan bumi, baik runtuh yang disebabkan oleh alam maupun disebabkan oleh aktivitas manusia (penebangan), sehingga dampak runtuh tersebut akan menimbulkan getaran pada kulit bumi.²⁸

Bencana alam merupakan kejadian alam ekstrim yang diakibatkan oleh fenomena geologi dan geofisika. Aktivitas tektonik dipermukaan bumi dapat menjadi salah satu penyebab dengan aktivitas vulkanik dibawah permukaan bumi serta aktivitas manusia yang secara tidak langsung dapat merusak ekosistem, sehingga dapat menimbulkan getaran pada kulit bumi yang menjadi hilangnya keseimbangan pada bumi.

²⁷ *Ibid.*, Hlm.23.

²⁸ *Ibid* Hlm. 16.

2.3.4 Force Majeure

Force Majeure atau *Ovemacht* yang lazimnya diterjemahkan dengan “keadaan memaksa” merupakan keadaan dimana seseorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. Keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur. Sehingga debitur tidak dalam keadaan beritikad buruk. Konsekuensi yang muncul dari keadaan ini menyebabkan suatu perjanjian (kontrak) dapat dibatalkan dan yang batal demi hukum.²⁹

Akibat penting dari adanya *force majeure* adalah siapakah yang harus menanggung resiko dari adanya peristiwa yang merupakan *force majeure* tersebut. Berdasarkan pasal 1237 KUHPerdota menyatakan bahwa : “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, maka sejak perikatan-perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”.

Force majeure sangat erat hubungannya dengan masalah ganti rugi dari suatu kontrak, karena *force majeure* membawa konsekuensi hukum bukan saja hilangnya atau tertundanya kewajiban-kewajiban untuk bisa melaksanakan prestasi yang terbit dari suatu kontrak melainkan juga suatu *force majeure* dapat juga membebaskan para pihak untuk memberikan ganti rugi akibat terlaksananya kontrak yang bersangkutan.

²⁹ Elly Erawati , Herlien Bidiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*,. Nasional Legal Reform , Jakarta: Program-Gramedia. Hlm 5.

BAB 4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada pembahasan diatas dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Tanggung jawab debitur apabila kredit dengan jaminan hak tanggungan hancur akibat bencana alam, adalah debitur dibebaskan dari pertanggungjawaban karena ada unsur ketidaksengajaan dari debitur. pembebasan ini disebabkan karena adanya keadaan *force majeure* yang menghentikan pihak debitur tidak dapat memenuhi prestasinya karena hal yang tak terduga pada saat dibuatnya kontrak, hal ini akan mengakibatkan kerugian sebagai dampak ikutan dari terhalangnya pelaksanaan perjanjian antara debitur dan kreditur karena yang menjadi objek jaminan hak tanggungan musnah akibat bencana alam. Untuk melindungi kreditur akibat kerugian yang menyebabkan kredit macet yang disebabkan karena bencana alama maka, pemerintah dan Bank Indonesia memberikan perlindungan bagi kreditur melalui PT. (Persero) Asuransi Kredit Indonesia atau PT. Askrido (Persero) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) guna mendorong kelancaran pemberian kredit Perbankan yang memberikan tugas menyediakan jaminan *institutional collateral* untuk mendampingi (*supplementation*) Perbankan di Indonesia dalam penyaluran kredit kepada Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). Pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) bagi pelaku usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) mempunyai jaminan melalui Asuransi Kredit Indonesia, artinya jika perjalanannya terjadi kredit macet yang disebabkan oleh bencana alam dari debitur (KUR) maka, perbankan penyalur KUR bisa mengklaim sisa kredit kepada pihak Askrido. Klaim asuransi dari Askrido kepada Perbankan hanya melakukan penghapusan buku tapi tidak menghapus bayar, karena secara tidak langsung, jika sudah ada penghapusan buku, maka otomatis tidak ada lagi pembayaran sisa angsuran dari debitur karena Askrido telah membayarkan sisa tagihan itu kepada Perbankan.
2. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila hak tanggungan hancur akibat bencana alam, dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) tahap yaitu penyelesaian kredit macet melalui Hukum Perbankan yaitu dengan menggunakan restrukturisasi kredit dan

penyelesaian kredit macet dengan melalui Hukum Acara Perdata yaitu dengan jalur Pengadilan.

4.2.Saran

1. Hendaknya kepada kreditur, dalam suatu perjanjian kredit yang diikat dengan jaminan hak tanggungan apabila terjadi suatu bencana alam yang merupakan peristiwa alam bukan karena perbuatan manusia yang menyebabkan debitur itu mengalami kredit macet maka, penyelesaiannya harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Hendaknya demi kepastian hukum, dalam terjadinya kredit macet terhadap perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan, maka diperlukan kebijakan yang diberikan oleh pihak bank terhadap nasabah yang melakukan kredit, tapi kebijakan tersebut tidak melanggar peraturan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45 /Pojk.03/2017 Tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Atau Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu Di Indonesia Yang Terkena Bencana Alam maupun kesepakatan-kesepakatan yang dibuat di dalam perjanjian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian sutedi, 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta :Djambatan.
- Dedi Hermon. 2015. *Geografi Bencana Alam*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015 *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika,
- Elly Erawati , Herlien Bidiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*,. Nasional Legal Reform , Jakarta: Program-Gramedia
- Gatot Supramono, 2009, *perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta.
- H. Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Buku kedua. Jakarta : Sinar Grafika.
- H. Amran Suadi. 2017, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik*. Jakarta: Prenada Media.
- Irfan Fahmi, 2014. *Ban dan Lembaga Keuangan Lainnya: Teori dan Aplikasi*. Jakarta : Afabeta.
- Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Serfianto D.P.,2018, *Credit Top Secret- Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta, Penerbit ANDI,
- Krisnamurti., 2009. *Metode Analisis Struktur Akibat Beban Gempa*. Jember: University Press.
- Komandoko, Gamal. 2009. *Contoh Surat Perjanjian (Surat Kontrak)*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Kasmir 2014. *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Grafindo Persada.
- Lukman Dendawijaya, 2005. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015 *Hak Atas Tanah Perolehan, Asal dan Turunannya, serta Kaitannya dengan Jaminan Hukum (Legal Guanrantee)*

Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right), Jakarta: Prestasu Pustaka Publisher

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

Muhamad Djumhana, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Munir Fuady, 2000. *Hukum Kontrak*. Bandung : Citra Bakti.

Miru, Ahmadi.2011. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Otoritas Jasa Keuangan. 2016. *Buku Saku Otoritas Jasa Keuangan*. Jakarta :OJK

Peter Mahmud Marzuki. 2016 *,Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup,

Philiphus M. Hadjon, 200. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

Sutarno. 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung : Alfabeta.

Satjipto Rahardjo, 2000 *.Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V.

Salim HS. 2006, *Pengantar Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika .

Sudikno Mertokusumo, 2000. *Mengenal Hukum Suatu Perjanjian*. Yogyakarta : Liberty.

Thomas Suyatno, 2003. *Dasar- Dasar Hukum Perkreditan* , Jakatra, Gramedia Pustaka Utama.

Zulkifli Zaini, 2016, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790); Jakarta;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632); Jakarta.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana; Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 4723); Jakarta.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45 /Pojk.03/2017 Tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Atau Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu Di Indonesia Yang Terkena Bencana Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253); Jakarta.

C. Jurnal/Artikel

Agus S. Primasta, 2010. *Artikel Hak Tanggungan Warta Hukum Edisi VIII Januari-Februari*, Yogyakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan (Pusdiklat) Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Jeanette Stephani. 2013. *Analisis Hukum Peranan Lembaga Penjamin Simpanan Dalam Melindungi Nasabah Bank. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* ,Edisi 4. Volume

Internet

Agri Chairunisa. 2017, *Force Majeure (Overmacht) dalam Hukum Kontrak Perjanjian Indonesia*. melalui <file:///C:/Users/Hp/Downloads/1420-2960-1-SM.pdf> diakses pada tanggal 20 januari 2018, pukul 23:00 WIB.

Abidin Husain. 2019. *Kredit Macet KUR Akibat Bencana Pasigala, Perbankan Bisa Klaim ke Askrindo*. melalui <https://paluekspres.fajar.co.id/31165/kredit-macet-kur-akibat-bencana-pasigala-perbankan-bisa-klaim-ke-askrindo/> diakses pada tanggal 29 Mei 2019, pukul 12:00 WIB.

Bayu, 2016, *Unsur-Unsur Kredit*, melalui: <https://dosenekonomi.com/ilmu-ekonomi/kredit/unsur-unsur-kredit>, pdf, diakses pada tanggal 20 Januari 2018, pukul 21.40 WIB.

Bayu, 2008. *Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan*. Melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/65391/Chapter%20III-V.pdf?sequence=2&isAllowed=y>. Diakses pada tanggal 21 Februari 2018, Pukul 22.00 WIB

Otoritas Jasa Keuangan. SP 66/ DHMS/OJK/X/2018. Siaran Pers Perlakuan Khusus terhadap nasabah dan industri Jasa Keuangan yang terdampak bencana Di Provinsi Sulawesi Tengah. Melalui : <file:///F:/SIARAN%20PERS%20OJK%20DI%20PALU.pdf> . diakses pada tanggal 19 Februari 2019, pukul 19:58 WIB.

Ridwan Aji Pitoko , 2018, *OJK Minta Bank Beri Keringanan Kredit Korban Bencana Sulteng*. Melalui <https://ekonomi.kompas.com/read/2018/10/04/171512626/ojk-minta-bank-beri-keringanan-kredit-korban-bencana-sulteng>. . Diakses pada tanggal 04 Oktober 2018 ,pukul 17:15 WIB