

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**



**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN PADA PT. BANK MANDIRI UNIT USAHA
MIKRO MUARA BULIAN**

SKRIPSI

**Disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarja Hukum (S.H)**

**MUHAMMAD RAFIQ
B10019249**

**Pembimbing:
Hj. Nelli Herlina, S.H., M.H.
Indriya Fathni, S.H., M.H.**

**JAMBI
2023**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : MUHAMMAD RAFIQ
Nomor Mahasiswa : B10019249
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Tugas Akhir : PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
PADA PT. BANK MANDIRI UNIT USAHA
MIKRO MUARA BULIAN

Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal seperti tertera di bawah

ini untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jambi

Jambi, 13 Oktober 2023

Pembimbing I


Hj. Nelli Herlina, S.H., M.H.
IP. 196304261989022001

Pembimbing II


Indriya Fathni, S.H., M.H.
NIP. 199204232019032020

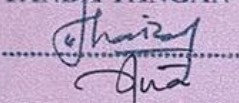
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh

Nama Mahasiswa : MUHAMMAD RAFIQ
Nomor Induk Mahasiswa : B10019249
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan
Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank
Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jambi, Pada tanggal 1 November 2023 dan dinyatakan LULUS

TIM PENGUJI

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
Hj. Faizah Bafadhal, S.H., M.H.	Ketua Tim Penguji	
Herlina Manik, S.H., M.Kn.	Sekretaris	
Suhermi, S.H., M.H.	Penguji Utama	
Hj. Nelli Herlina, S.H., M.H.	Anggota	
Indriya Fathni, S.H., M.H.	Anggota	

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi



Dr. Usman, S.H., M.H.
NIP.196405031990031004

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik Sarjana, baik di Universitas Jambi maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Pembimbing Tugas Akhir.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau dipublikasikan orang lain secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan Tinggi.

Jambi, 1 November 2023

Yang membuat Pernyataan



Muhammad Rafiq

B10019249

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. atas berkat dan Rahmat- Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian”**. Penulisan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Strata 1 (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jambi, sehingga dengan ilmu pengetahuan yang didapat menambah wawasan khususnya keilmuan di bidang hukum keperdataan maupun di bidang ilmu hukum lainnya.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, dalam penyusunan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak, untuk itu ucapkan terima kasih disampaikan kepada yang penulis hormati :

1. Bapak Dr. Usman, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah memberikan kemudahan dalam fasilitas dan kepengurusan administrasi demi kelancaran penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.H., Wakil Dekan I Bidang Akademik, Kerjasama, dan Sistem Informasi Fakultas Hukum Universitas Jambi, dan Bapak Dr. H. Umar Hasan, S.H., M.H., Wakil Dekan II Bidang Umum, Perencanaan, dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Jambi, seta Bapak Dr. A. Zarkasi, S.H., M.H., Wakil Dekan III Bidang

Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah membantu dalam administrasi kependidikan, menyiapkan sarana dan prasarana serta perlengkapan perkuliahan, dan telah banyak membantu penulis dalam bidang kemahasiswaan.

3. Bapak Dr. Akbar Kurnia Putra, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, yang telah banyak membantu penulis dalam masa perkuliahan.
4. Bapak Dr. Muhammad Amin Qodri, S.H., LL.M., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memudahkan segala urusan permohonan pengajuan judul dan penentuan dosen pembimbing penulisan skripsi.
5. Ibu Nelli Herlina, S.H., M.H., dan Ibu Indriya Fathni, S.H., M.H., Pembimbing Utama dan Pembimbing Kedua yang telah meluangkan waktu dengan tulus, ikhlas dan dedikasi yang tinggi membimbing dan mengarahkan penulis, sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Arfa I, S.H., M.H, selaku Pembimbing Akademik penulis yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam menjalankan setiap tahapan dalam dunia perkuliahan dari awal kuliah hingga penulis mendapatkan gelar Sarjana Hukum.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi terima kasih atas ilmu pengetahuan, bimbingan, petunjuk serta arahan kepada penulis selama masa perkuliahan.

8. Bapak dan Ibu staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak memberikan bantuan dalam bidang keadministrasian selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jambi.
9. Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih kepada orang tua saya tercinta yaitu Ayahanda Abdullah, Ibunda Nurhelyati, serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan, kasih sayang, nasehat serta do'a sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dan mencapai gelar Sarjana Hukum.
10. Ibu Nyimas Izyab Ayuni selaku Ketua Bagian Marketing Kredit Analisis dan juga para staf di Bank Mandiri Muara Bulian atau narasumber yang berhubungan dengan penelitian ini dan juga membantu memberikan informasi yang berkaitan dengan penelitian penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
11. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada teman-teman saya semasa perkuliahan yang telah menjadi support system yang baik kepada penulis dan do'a yang baik pula untuk penulis semoga Allah membalas kebaikannya.

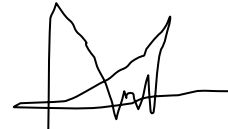
Akhir kata, Penulis dapat menyadari tanpa Ridho dan pertolongan dari Allah SWT, serta bantuan, dukungan, motivasi dari segala pihak skripsi ini tidak dapat diselesaikan. Kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penulisan ini, penulis ucapkan banyak terima kasih dan semoga Allah SWT membalas segala kebaikan kalian. Penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat

bagi kita semua, terutama para pembaca khususnya bagi masyarakat Kota Jambi.

Aamin Yarabbal'alam.

Jambi, 1 November 2023

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Muhammad Rafiq
B10019249

ABSTRAK

Salah satu jenis layanan jasa perbankan ialah memberi kredit kepada nasabahnya. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Tujuan Penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui dan menganalisis apa penyebab dari terjadinya kredit bermasalah. 2) untuk mengetahui cara penyelesaian kredit bermasalah di PT.Bank Mandiri Unit usaha Mikro Muara Bulian. Rumusan masalah yang di angkat yaitu 1) apa faktor-faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian, 2) bagaimanakah penyelesaian kredit bermasalah dalam Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian. Metode penelitian yang di gunakan adalah yuridis empiris yaitu dengan menguraikan data secara sistematis dari fakta-fakta yang didapat kemudian dihubungkan dengan prosedur penyelesaian kredit bermasalah pada PT.Bank Mandiri Unit usaha Mikro Muara Bulian. Hasil penelitian 1) adapun faktor-faktor kredit bermasalah yaitu, disebabkan karena nasabah kredit usaha mikro memiliki usaha yang tidak dapat berkembang dengan baik, dan debitur menyalahgunakan kredit tersebut sehingga membuat debitur melakukan wanprestasi, 2) adapun upaya yang di lakukan oleh pihak bank untuk menyelesaikan kredit bermasalah yaitu dengan cara, tahapan penyelesaian secara damai, tahap pembinaan, tahap penyelamatan kredit.

Kata Kunci: kredit macet, Wanprestasi, penyelesaian kredit macet

ABSTRACT

One type of banking service is providing credit to customers. Credit provided by banks contains risks, so in its implementation banks must pay attention to sound credit principles. The aim of this research is 1) to find out and analyze the causes of problematic credit. 2) to find out how to resolve problem loans at PT Bank Mandiri Muara Bulian Micro Business Unit. The formulation of the problem raised is 1) what are the factors causing problematic credit at PT. Bank Mandiri Muara Bulian Micro Business Unit, 2) how is the problem credit resolved in the credit agreement with mortgage rights at PT Bank Mandiri Muara Bulian Micro Business Unit. The research method used is empirical juridical, namely by systematically describing the data from the facts obtained and then connecting it with procedures for resolving problem loans at PT. Bank Mandiri Muara Bulian Micro Business Unit. Research results 1) as for problematic credit factors, namely, caused by micro business credit customers having businesses that cannot develop well, and debtors abusing the credit, causing debtors to default, 2) as for the efforts made by the bank to resolve Problematic credit, namely by means of peaceful resolution stages, coaching stages, credit rescue stages.

Keywords: Non performing Loans, Default, Resolution Of Non Performing Loans

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Landasan Teoritis.....	11
G. Orisinalitas Penelitian.....	13
H. Metode Penelitian	15
I. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG, PERJANJIAN, WANPRESTASI, JAMINAN KREDIT, KREDIT	
A. Hukum Perjanjian	19
B. Wanprestasi.....	25
C. Jaminan Kredit.....	29
D. Kredit	39
BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK MANDIRI UNIT USAHA MIKRO MUARA BULIAN	
A. faktor Penyebab Terjadinya Kredit bermasalah Pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.....	41
B. Penyelesaian Kredit bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.....	48
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	61

B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan zaman dengan meningkatnya kebutuhan modal yang tersedia, bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Perbankan merupakan salah satu lembaga yang memiliki peran strategi dalam menunjang pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional. Peran ini dimainkan oleh perbankan terutama ditinjau dari segi fungsi utama bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang efektif dan efisien. Bank

menjadi salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam kegiatan perekonomian Indonesia. Berdasarkan Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pada Pasal 3 di sebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, dan menurut Pasal 4 di jelaskan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak¹.

Bank memberikan kredit kepada mereka yang membutuhkan, mulai dari pedagang ekonomi lemah sampai pada para Pegawai Negeri Sipil. Dalam hal pemberian kredit bagi Pegawai Negeri Sipil, mereka boleh mengambil kredit berupa uang, barang bergerak yang mana yang dijadikan sebagai jaminan adalah SK Pegawai Negeri pada suatu bank. Pasal 24 Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 menyatakan “Bank Umum dilarang memberikan kredit tanpa adanya suatu jaminan kepada siapapun juga”.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, perjanjian kredit mensyaratkan adanya jaminan dalam pelaksanaannya. Mulai berlaku dan berakhirnya perjanjian kredit tergantung pada perjanjian pokok, bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan

¹Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, psl, 3 dan 4

uang oleh bank kepada nasabah debitur². Perjanjian disini menjadi instrumen untuk mengakomodir atau mempertemukan kepentingan yang berbeda antara dua dua pihak atau lebih. Dalam perjanjian, pertanyaan mengenai sisi kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada diantara para pihak terakomodasi melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional³. Di dalam Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan pengertian perjanjian, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adanya perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang berhak menuntut sesuatu dan pihak debitur sebagai pihak yang wajib memenuhi tuntutan tersebut. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan bagi para pihak yang membutanya.

Sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian dapat terjadi secara sah dengan syarat berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam melaksanakan suatu perjanjian perbankan, terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pihak dalam perjanjian

²Bahsan, M, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm. 64-65

³Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2013, hlm. 1

kredit adalah debitur dan kreditur. Debitur adalah yang menerima kredit dari kreditur berdasarkan perjanjian kredit, sedangkan kreditur adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari resiko pengembalian kredit.

Jaminan kredit merupakan jaminan akan pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit. Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat- syarat yang telah disetujui agar debitur tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank⁴.

Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang diberikan pada hak atas tanah

⁴ Christie S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm. 320

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 itu⁵. Yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan UUHT untuk Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 tersebut untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Apabila kreditur terus-terusan menunggak dan kemudian menjadi kredit bermasalah atau *non performing loan* (NPL), maka bank melakukan proses penanganan kredit bermasalah tersebut secara lebih serius dengan prosedur baru yang telah ditetapkan bank. Proses penanganan kredit bermasalah tersebut dilakukan secara berjenjang mulai dari aktivitas penagihan atau *collection* secara intensif, penyelamatan kredit, kemudian penyelesaian kredit hingga tahap akhir adalah melakukan likuidasi jaminan milik debitor bila tidak ada penyelesaian secara tunai atau *cash settlement*. Penyelamatan kredit oleh bank dengan melakukan likuidasi jaminan merupakan bentuk perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor ketika debitor wanprsetasi atau tidak melakukan kewajiban sebagaimana mestinya yang tertuang dalam perjanjian kredit. Karena dalam bidang perkreditan, khususnya kredit bank, diawali dengan suatu perjanjian yang sering disebut dengan perjanjian kredit dan umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis.

⁵Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, maka:

1. Pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996;
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, maka pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum⁶.

Dari hasil wawancara dengan mikro kredit analisis (MKA) adapun harapan dari pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian agar tidak terjadi kredit bermasalah, yaitu yang pertama, Dengan melakukan pengawasan *preventif* (pencegahan) yang tujuannya agar dapat mencegah atau meminimalisir terjadinya risiko pembiayaan bermasalah dikemudian hari. Dengan melakukan pemeriksaan persyaratan permohonan pembiayaan nasabah. Kedua, Harapan yang kedua dari kreditur yaitu usaha nasabah selalu mengalami peningkatan terus menurun sehingga debitur bisa terus membayar angsuran tersebut sehingga tidak terjadinya kredit macet atau melanggar perjanjian.

Tabel 1
kolektibilitas kredit dan kredit bermasalah

Tahun	Kol-1 (Lancar)	Kol-2 (Dalam perhatian Khusus)	Kol-3 (Kurang Lancar)	Kol-4 (Di ragukan)	Kol-5 (Macet)
-------	-------------------	---	-----------------------------	--------------------------	------------------

⁶Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, psl. 20

2020	95	10	8	6	3
2021	85	13	10	9	7
2022	88	11	7	6	3

Sumber: data internal bank mandiri unit usaha mikro muara bulian

Status kolektibilitas dalam dunia perbankan diklasifikasikan oleh bank sentral menjadi lima status / lima kol (kolektibilitas) dari yang tertinggi hingga yang terendah yakni : (1) kol-1 (lancar), (2) kol-2 (dalam perhatian khusus), (3) kol-3 (kurang lancar), (4) kol-4 (diragukan), dan (5) kol-5 (macet). Adapun status Kol-1 sampai Kol-2 tergolong *Performing Loan* (PL) yaitu kredit yang terlambat pembayarannya, sedangkan Kol-3 sampai Kol-5 tergolong *Non-Performing Loan* (NPL) yaitu kredit dengan kategori kurang lancar di ragukan atau macet. Data yang penulis ambil di atas sudah mendapatkan izin dari nasabah dan pihak bank, nasabah mau memperlihatkan isi perjanjian tersebut.

Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit adalah keadaan dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya (wanprestasi). Di dalam Pasal 1238 KUHPerdata Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun melanggar dari perjanjian. Oleh karena itu setiap pemberian kredit yang disalurkan oleh bank, dalam prakteknya bank selalu meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan, guna keamanan dalam pengembalian kredit tersebut.

Pada penelitian ini, penulis tertarik untuk memilih permasalahan mengenai jaminan hak tanggungan atas tanah di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian. Dan untuk itulah penulis mengangkatnya dalam suatu penelitian dengan judul: Pelaksanaan Perjanjian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang ada serta mempermudah pembahasan agar lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran, maka penulis merumuskan masalah, sebagai berikut:

1. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian?
2. Bagaimanakah penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya kredit macet di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan;

2. Secara praktis

Sebagai sumbangan bagi praktisi-praktisi hukum dan masyarakat pada umumnya tentang hak tanggungan sehingga dapat mengetahui dengan jelas kekuatan hak tanggungan sebagai agunan atau jaminan dalam pemberian kredit.

E. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian

Pembentuk Undang-Undang dalam Pasal 1313 KUHPerdara mencoba memberikan suatu definisi mengenai perjanjian (dalam Undang-Undang disebut persetujuan) dengan mengatakan bahwa “suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”⁷.

2. Kreditur

Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

⁷J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, Hlm. 19-20

3. Debitur

Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan”

4. Kredit

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

5. Bank

Pengertian Bank Menurut UU No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yakni lembaga usaha yang menghimpun uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan, kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat berbentuk kredit atau lainnya agar taraf hidup masyarakat meningkat. Pengertian bank sebagai badan perantara keuangan antar berbagai pihak yang mempunyai dana berlebih dan kelompok membutuhkan uang merupakan pendapat dari Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 31.⁸

6. Unit Usaha Mikro

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008, UMKM atau Usaha Mikro, Kecil dan Menengah memiliki pengertian sebagai Usaha Mikro, yaitu

⁸Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro sebagaimana diatur dalam undang-undang.⁹

7. Jaminan

Pengertian Jaminan dalam Pasal 1131 disebutkan bahwa : "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan"¹⁰. Hukum jaminan merupakan bidang ilmu yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi, karenanya lembaga jaminan sangat berperan dalam penyaluran dana melalui kredit perbankan.

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan

⁹Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah

¹⁰Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku Kedua, Bab, 19, Psl. 1131

sekedar hukum yang buruk. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan¹¹.

Menurut utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berisfat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan. Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPerdara serta hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian kredit). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian kredit, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak kreditur maupun pihak debitur.

2. Teori Efektivitas Hukum

¹¹C.S.T Kansil chirstine, S.T Kansil Engelen R, Palandeng dan godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Aneka Hukum, Jakarta, 2009

Konsep efektivitas dalam definisi Hans Kelsen difokuskan pada subjek dan sanksi. Subjek yang melaksanakannya, yaitu orang-orang atau badan hukum. Orang-orang tersebut harus melaksanakan hukum sesuai dengan bunyi norma hukum. Bagi orang-orang yang dikenai sanksi hukum, maka sanksi hukum benar-benar dilaksanakan atau tidak.

Anthony Allot mengemukakan tentang efektivitas hukum, bahwa “hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan, jika suatu kegagalan, maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan menyelesaikannya.” Konsep Anthony Allot ini difokuskan pada perwujudannya. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Teori efektivitas hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Ada tiga fokus dalam kajian teori ini, yang meliputi:

- a. Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum;
- b. Kegagalan dalam melaksakannya;
- c. Faktor-faktor yang mempengaruhinya¹².

¹²Dr. H. Salim, HS, S.H., M.S dan Erlies Septiana Nurbani, S.H., LL.M “*Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*” buku pertama (2013)

G. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas Penelitian ini untuk mengetahui yang penulis lakukan, dalam hal ini sudah ada tulisan sebelumnya yang serupa mengulas tentang penyelesaian kredit macet. Namun beberapa penelitian dan penulisan baik dalam skripsi maupun Jurnal yang membahas tema yang hampir serupa namun berbeda pada sub-bab kajian dan wilayah atau lokasi penelitian, yang berbeda selanjutnya diuraikan. Pada penelitian penulis mengambil tentang penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak Tanggungan, di mana pihak bank akan melakukan upaya penyelamatan kredit melalui *restrukturisasi* kredit terdiri dari penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu kredit. Kalau pihak debitur juga tidak ada itikad baik untuk membayar maka kreditur akan melakukan penyelesaian kredit melalui eksekusi agunan kredit yang berupa hak tanggungan .

1. Penelitian Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno Universitas Brawijaya, Volume 3 No 1, Tahun 2018, Jawa Timur, yang berjudul : Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan. Penelitian tersebut membahas bagaimana pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan oleh Lembaga Hak Tanggungan didasarkan pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), yang menentukan tiga cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu: menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang hak tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT), menjual obyek hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 14

ayat (2) UUHT), atau menjual hak tanggungan secara dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT). Namun pada prakteknya pihak bank selalu lebih mengutamakan dan paling sering melaksanakan eksekusi penjualan di bawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT), dengan tujuan agar diperoleh hasil penjualan obyek jaminan dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dan dari sisi hukum cara ini adalah prosedur yang paling mudah dan sederhana¹³.

2. Penelitian Jatmiko Winarno Universitas Islam Lamongan, Volume 1, No 1 Tahun 2013, Jawa Timur, yang berjudul : Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia. Penulis tersebut membahas bagaimana perlindungan Hukum terhadap kreditur Sejalan dengan prinsip memberikan kepastian Hukum, maka UUJF mengambil prinsip pendaftaran jaminan Fidusia. Pendaftaran tersebut diharapkan memberikan kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Fidusia maupun kepada pihak ketiga. Dalam suatu perjanjian penjaminan, biasanya memang antara kreditur dan debitur disepakati janji-janji tertentu, yang pada umumnya dimaksudkan untuk memberikan suatu posisi yang kuat bagi kreditur dan nantinya sesudah didaftarkan dimaksudkan untuk juga mengikat pihak ketiga. Oleh karena itu dapat ditafsirkan disini bahwa pendaftaran meliputi, baik pendaftaran benda maupun ikatan jaminannya, maka semua janji yang termuat dalam akta jaminan Fidusia (yang

¹³Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno “*Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan*” Universitas Brawijaya, Volume 3 No 1, Tahun 2018

dalam Pasal 13 ayat (2) b dicatat dalam buku daftar Kantor Pendaftaran Fidusia) dan mengikat pihak ketiga¹⁴.

H. Metode penelitian

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian ini yuridis empiris atau dapat disebut juga dengan penelitian lapangan (*field research*) yang mengkaji kesesuaian antara teori dengan praktik yang berjalan di masyarakat atau dengan kata lain penelitian ini mengkaji dan menganalisis bekerjanya hukum di dalam masyarakat.¹⁵

2. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang penulis pilih yaitu PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

3. Jenis dan Sumber Data Hukum

Terdapat dua jenis dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini berupa perkataan dan juga berbentuk kata yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang diperoleh dari hasil wawancara dilokasi penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini adalah data pendukung yang diperoleh dalam bentuk buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel, internet, serta pendapat ahli hukum.

¹⁴Jatmiko Winarno “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia*” Universitas Islam Lamongan, Volume 1, No 1 Tahun 2013

¹⁵Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Unpam Press, Tangerang, 2018, Hlm.62

1) Data Primer

Data primer adalah sebuah data yang didapat langsung pada penelitian lapangan dengan wawancara pada pihak-pihak yang terkait di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

2). Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat dari penelitian kepustakaan diantaranya.

a) Bahan Hukum Primer

Yaitu terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkenaan dengan penulisan skripsi ini, antara lain KUHPerdara

b) Bahan hukum sekunder

Adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, pendapat para sarjana, hasil karya dari kalangan hukum, artikel ilmiah, jurnal, makalah, yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya pelaksanaan Perjanjian kredit.

4. Populasi dan Sample Penelitian

Populasi adalah seluruh obyek, seluruh individu, seluruh gejala atau seluruh kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang mempunyai ciri atau karakter yang sama dan merupakan unit satuan yang diteliti¹⁶. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang

¹⁶Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 145

terkait dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah, yaitu sebanyak 13 orang bermasalah.

Sedangkan sampel dalam penelitian ini diambil dengan cara *random sampling*. Random sampling yaitu pengambilan anggota sampel dari populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu. Sampel responden tersebut berjumlah 4 orang.

1. Sistematika penulisan

Sistematika penulisan ini agar dapat memberikan uraian yang teratur dan memudahkan untuk mengetahui bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan mengurangi setiap masalah dengan baik.

BAB I PENDAHULUAN, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG, PERJANJIAN, WANPRESTASI, JAMINAN KREDIT, KREDIT, bab ini menyajikan tentang perjanjian dan perjanjian kredit, tinjauan umum tentang wanprestasi dan tinjauan umum tentang hak tanggungan dan kredit.

BAB III HASIL PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK MANDIRI UNIT USAHA MIKRO MUARA BULIAN, bab ini akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan mengenai pelaksanaan

penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank mandiri unit usaha mikro muara bulian dan apa saja dampak bagi bank dari kredit bermasalah dan jalan keluar dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank mandiri unit usaha mikro muara bulian.

BAB IV PENUTUP, merupakan bab terakhir yang didalamnya berisikan kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan dalam skripsi ini, dan saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis, saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan skripsi ini

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG, PERJANJIAN, WANPRESTASI, JAMINAN KREDIT, KREDIT

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian berasal dari terjemahan kata *overeenkomst*, yang pengertiannya menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang isinya : "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih ". Suatu perikatan timbul karena adanya hubungan hukum yang berupa keadaan, kejadian, yang mengikat dua pihak yaitu pihak debitur dan kreditur dimana pihak kreditur berhak untuk menuntut prestasi dan pihak debitur harus memenuhi tuntutan prestasi tersebut. Dari perumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian adalah Perjanjian yang melahirkan perikatan, dengan kata lain Perjanjian adalah sumber dari perikatan.

Pengertian Perjanjian dalam doktrin Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. menurut Sudikno Mertokusumo di dalamnya juga terkandung asas konsensualisme yaitu kesepakatan antara para pihaknya, asas kepercayaan yaitu para pihak saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian sehingga ada Perjanjian yang berdasarkan kepercayaan, dan asas keseimbangan yaitu berupa keseimbangan hukum diantara keduanya¹⁷.

2. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur Perjanjian Yang Umumnya ada dalam Hukum Perjanjian adalah:

a. Unsur *Essentialia*

Unsur *Essentialia* merupakan eksistensi dari suatu Perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *Essentialia*, karena Tanpa unsur ini suatu perjanjian tidak pernah ada. Contohnya tentang “sebab yang halal”, merupakan *Essentialia* akan adanya Perjanjian. Dalam Perjanjian rill, syarat penyerahan objek Perjanjian merupakan unsur *Essentialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *Essentialia* dalam perjanjian formal¹⁸.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah unsur yang di atur oleh Undang-Undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Dalam hal ini ketentuan Undang-Undang bersifat mengatur atau menambah (*regelend* atau

¹⁷Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010, hlm. 153.

¹⁸I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 43-44

aanvullendrecht). Contohnya kewajiban kreditur untuk bertindak dengan kehati-hatian yang wajar dan menjaga agar objek Perjanjian tetap dalam kondisi yang sesuai¹⁹.

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *Accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal itu. Contohnya penyelesaian sengketa, pihak-pihak dapat menentukan cara penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian²⁰.

3. Syarat sahnya Perjanjian

Syarat sahnya Perjanjian sangat penting, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari akibat kurang pahamnya seseorang dalam membuat suatu perjanjian. Pasal 1320 KUHPdata menyebutkan adanya empat syarat sahnya suatu Perjanjian, yaitu:

a. Kesepakatan

Siapa saja yang sepakat mengikatkan dirinya ini berarti kehendak yang ia buat berdasarkan kehendak bebas dan kesepakatan di buat dalam keadaan sadder dan bukan karena kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan²¹.

b. Kecakapan

¹⁹*Ibid*, hlm. 44.

²⁰*Ibid*, hlm. 44.

²¹*Ibid*, hlm. 61.

Mengenai cakap tidaknya seseorang, perlu kita ketahui siapa saja yang menurut Hukum seseorang tersebut cakap atau tidak cakap Hukum untuk membuat perjanjian. Menurut Pasal 1330 KUHPerdata menjelaskan yaitu, Yang tak cakap untuk membuat Perjanjian adalah;

- 1) Anak yang belum dewasa;
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-Undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Hal tertentu

Dalam membuat Perjanjian, apa yang di Perjanjikan (Objek Perikatannya) harus jelas. Menurut Pasal 1333 KUHPerdata menyatakan, “Suatu Perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya”.

d. Sebab yang halal

Dalam bahasa Belanda “sebab” artinya *oorzaak* dan dalam bahasa latin di sebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu Perjanjian yang di sebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai “sebab yang halal”. Yurisprudensi menafsirkan *causa* sebagai isi atau maksud dari Perjanjian. Menurut Pasal 1337 KUHPerdata menjelaskan, “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

4. Asas-asas Perjanjian

Beberapa asas Perjanjian sebagaimana di atur dalam buku II KUHPdata yaitu,

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut Pasal 1338 KUHPdata , yang berbunyi : "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat Perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat Perjanjian;
- 2) Mengadakan Perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi Perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan objek Perjanjian;
- 5) Menentukan bentuk Perjanjian secara tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Menurut Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata yang mengandung pengertian bahwa Perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok Perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang merupakan akibat hukum suatu Perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu Perjanjian. Perjanjian yang dibuat sah oleh para pihak adalah mengikat bagi

para pihak yang membuat seperti Undang-Undang, maksudnya ialah bahwa Perjanjian yang dibuat sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti Undang-Undang.

d. Asas Itikad Baik (*Togoe dentrow*)

Di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang berbunyi: "Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, Itikad baik ada 2 (dua), yaitu :

- a) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;
- b) Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang²².

e. Asas Kepribadian

Di dalam Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUHPerdata. Pasal 1315 berbunyi: Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri” serta Pasal 1340 KUHPerdata, bahwa “Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya”.

Dalam hal Perjanjian para pihak pada hakikatnya harus bertanggung jawab atas pemenuhan prestasi dan melaksanakan prestasi. Misalnya Perjanjian pinjam meminjam atau hutang piutang. Utang piutang adalah memberikan sesuatu kepada seseorang dengan Perjanjian bahwa seseorang (Debitur) akan mengembalikan sesuatu yang diterimanya dalam jangka waktu yang disepakati. Tentu saja dengan tidak mengubah keadaannya. Hutang piutang adalah wilayah koridor hukum perdata, yakni aturan yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lainnya, dengan menitikberatkan pada

²²Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hlm. 43-45.

kepentingan perorangan atau pribadi. Hutang piutang dianggap sah secara hukum apabila dibuat suatu Perjanjian. Yakni Perjanjian yang sah sesuai dengan syarat sahnya suatu Perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akan tetapi apabila dalam hal debitur menjalankan prestasi atau kewajibannya tidak sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian maka kreditur berhak untuk menuntut atau membawa permasalahan tersebut ke pengadilan.

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Pada dasarnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan akan dipenuhi kreditur maupun debitur. perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa belanda yaitu prestasi buruk. Wanprestasi atau ingkar janji tidak lahir begitu saja melainkan berawal dari adanya sebuah Perjanjian²³. Definisi wanprestasi dapat juga diartikan sebagai tidak terlaksana prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan , “ Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

²³I Wayan Bandem, I Wayan Wisadnya, Timoteus Mordan, *Akibat Hkum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-piutang*, Jurnal Ilmiah Raad Kertha, Vol. 3, No. 1, 2020, hlm. 5

J Satrio menjelaskan pengertian apa itu wanprestasi yaitu, “Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”.

Menurut Yahya Harahap: “Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian²⁴.

2. Unsur-unsur Wanprestasi

Ada beberapa hal yang perlu Anda ketahui bahwa terdapat unsur-unsur wanprestasi dalam melakukan Perjanjian. Berikut penjelasan mengenai unsur-unsur tersebut.

a. Melakukan Perjanjian di Atas Materai Oleh Para Pihak

Pertama, suatu Perjanjian harus dilakukan di atas materai oleh para pihak, sebagai kekuatan hukum untuk seluruh pihak yang melakukan Perjanjian. Apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka hal tersebut masuk dalam kategori wanprestasi.

b. Terdapat Pihak yang Melakukan Pelanggaran Kesepakatan

Selanjutnya unsur wanprestasi yaitu terjadinya pelanggaran kesepakatan yang dilakukan oleh salah satu pihak, kondisi seperti ini merupakan

²⁴Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Di Tinjau Dari Hukum Perdata*, Ejournal Unsrat, Vol. 10, No. 3, 2022, hlm. 4

wanprestasi, karena adanya pihak yang dirugikan akibat dari pelanggaran tersebut.

c. Salah Satu Pihak Tidak Jera Melakukan Pelanggaran

Terakhir, unsur unsur wanprestasi adalah jika terdapat pihak yang sudah dinyatakan bersalah akibat melakukan pelanggaran kesepakatan, namun tidak jera dan tetap melakukan pelanggaran.

3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun berbagai bentuk wanprestasi yang sering terjadi dan dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat, yaitu;

a. Sudah Berjanji, Tapi Tidak Dilaksanakan

Bentuk wanprestasi yang sering dijumpai di masyarakat yaitu, ketika salah satu pihak sudah sepakat dalam sebuah perjanjian, namun dalam praktiknya pihak tersebut tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya. Hal ini dapat diakibatkan karena pihak tersebut tidak sanggup memenuhi kewajibannya, tidak mau mengambil risiko atau berubah pikiran.

b. Melakukan Perjanjian, Tetapi Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan.

Bentuk wanprestasi ini jika terjadi sebuah perjanjian utang piutang, pihak kreditur dan debitur telah sepakat dengan nominal yang harus dibayarkan. Namun, pada praktiknya pihak kreditur tidak membayarkan nominal yang telah disepakati sesuai dengan kesepakatan awal.

c. Terlambat Memenuhi Kewajiban

Selanjutnya seseorang dikatakan wanprestasi apabila, terlambat dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Hal ini tentu akan merugikan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut²⁵.

4. Penyebab terjadinya wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi di karenakan beberapa faktor yaitu;

a. Keadaan yang memaksa atau force majeure

Keadaan yang memaksa seseorang tidak memenuhi kewajiban seperti mengalami pencurian, terkena musibah bencana alam, dan lainnya. Untuk faktor yang seperti ini biasanya ada jalan keluar yang lebih baik dibandingkan melakukan penuntutan. Artinya masih bisa ditolerir karena adanya ketidaksengajaan.

b. Kelalaian satu pihak

Dalam melakukan suatu Perjanjian, salah satu pihak bisa saja lalai dalam memenuhinya. Kelalaian ini yang bisa mengakibatkan pihak lain gagal terpenuhi ekspektasinya.

c. Sengaja melakukan pelanggaran

Hal ini terjadi saat salah satu pihak sengaja melanggar karena memang ingin menipu sedari awal. Contohnya adalah membawa kabur modal,

²⁵Redaksi justika, *Wanprestasi: Pengertian dan Pasal-Pasalnya*, <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/pasal-wanprestasi/>, 2022, Tanggal Akses 16 Juli 2023

mengirimkan barang pesanan yang tidak sesuai, dan lainnya. Pihak yang dirugikan pun bisa meminta pertanggung jawaban dengan membawa urusan ini ke hukum²⁶.

5. Jaminan Kredit

1. Pengertian Hukum Jaminan

Pengertian Jaminan terdapat di dalam Pasal 1131 disebutkan bahwa : "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".

Menurut H Salim Hs mengartikan jaminan adalah "Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit"²⁷.

Secara garis besar, pranata jaminan yang ada di Negara Indonesia dapat dibedakan ke dalam:

a. Cara terjadinya, yaitu :

1) yang lahir karena Undang-Undang;

²⁶Pretty Angelia Wuisan, *Wanprestasi: Pengertian, Unsur, dan Faktor Penyebab*, <https://www.modalrakyat.id/blog/apa-itu-wanprestasi>, 2022, Tanggal Akses 16 Juli 2023

²⁷H Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 6.

- 2) yang lahir karena diperjanjikan.
- b. Objeknya, yaitu :
- 1) yang berobjek benda bergerak;
 - 2) yang berobjek benda tidak bergerak/benda tetap;
 - 3) yang berobjek benda berupa tanah
- c. Sifatnya, yaitu :
- 1) yang termasuk jaminan umum;
 - 2) yang termasuk jaminan khusus;
 - 3) yang bersifat kebendaan;
 - 4) yang bersifat perorangan
- d. Kewenangan menguasai benda jaminannya, yaitu :
- 1) yang menguasai benda jaminannya;
 - 2) tanpa menguasai benda Jaminannya²⁸.

Hermansyah berpendapat bahwa ditinjau dari macamnya, terdapat (dua) macam Jaminan, yaitu :

- 1) Jaminan Perorangan (*personal guarantee*)

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah Jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur. Dalam jaminan perorangan selalu dimaksudkan bahwa untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban si berutang, yang dijamin pemenuhan seluruhnya atau sampai suatu bagian (jumlah) tertentu, harta si

²⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Kencana, Jakarta, 2004, hal. 63-64.

penanggung (penjamin) bisa disita dan dilelang menurut ketentuan perihal pelaksanaan (eksekusi) putusan-putusan pengadilan.

2) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditur dan debiturnya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditur dan pihak ketigayang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari si berhutang (debitur). Pemberian Jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) dari seorang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang pihak ketiga. Oleh karena itu, pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya²⁹.

2. Asas-asas Hukum Jaminan

- a. Asas publicitet, Bahwa semua hak tanggungan harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor BPN Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan HAM, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan didepan pejabat pendaftaran dan pencatat balik nama yaitu Syahbandar.

²⁹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2009, hal. 74-75

- b. Asas specialitet, Hak tanggungan ,hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu, harus jelas, terperinci dan detail.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, Asas dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian (benda yang dijadikan jaminan harus menjadi suatu kesatuan dalam menjamin hutang).
- d. Asas inbezittstelling, Yaitu barang jaminan harus berada ditangan penerima jaminan (pemegang jaminan).
- e. Asas horizontal, Yaitu bangunan dan tanah tidak merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai ,baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain,berdasarkan hak pakai dapat dijadikan jaminan, namun dalam praktek perbankan tidak mau menerima prinsip ini,karena akan mengalami kesulitan jika terjadi wanprestasi³⁰.

6. Kredit

1. Pengertian Kredit

Pengertian kredit terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan No 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan atas Undang–Undang No. 7 tahun 1992 “kredit” adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank

³⁰Pengertian dan Asas Pada Hukum Jaminan, <https://mh.uma.ac.id/pengertian-dan-asas-pada-hukum-jaminan/>, 2021, Tanggal Akses 16 Juli 2023

dengan pihak lainnya yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pengertian Kredit menurut Irfan Fahmi yaitu, Kredit berasal dari bahasa latin yaitu “credere” yang artinya kepercayaan. Kredit dan kepercayaan (trust) ibarat sekeping mata logam yang tidak dapat dipisahkan. Karena tidak akan mungkin adanya pemberian pinjaman tanpa adanya kepercayaan, dan kepercayaan itu sangat mahal harganya.

Menurut Kasmir, secara umum kredit dikatakan kepercayaan. Dalam bahasa latin disebut “credere” artinya kepercayaan pihak bank (kreditur) kepada nasabah (debitur), bank percaya nasabah pasti akan mengembalikan pinjamannya sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Dapat diartikan pula bahwa debitur memperoleh kepercayaan dari bank untuk memperoleh dana dan menggunakan dana tersebut sebagaimana mestinya serta mampu untuk mengembalikan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak³¹.

2. Jenis-jenis kredit

Dalam praktek perbankan kredit dapat dibedakan berdasarkan;

a. Menurut Jangka Waktunya

1) Kredit jangka pendek

Yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun. Setelah berakhir jangka waktunya biasanya oleh bank diberi perpanjangan waktu lagi atas permohonan debitur.

³¹Ratna widayati, Utari Herman, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nagari Kasang*, OSF Preprints, 2019, hlm. 3.

2) Kredit jangka menengah

Yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun.

3) Kredit jangka panjang

Yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam jangka rehabilitasi, ekspansi (perluasan) dan pendirian proyek baru.

b. Menurut Sifat Penggunaannya

1) Kredit investasi

Yaitu kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

2) Kredit modal kerja

Yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

c. Menurut Tujuannya

1) Kredit produksi atau eksploitasi.

Yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi untuk meningkatkan barang atau jasa.

2) Kredit perdagangan.

Yaitu yang digunakan untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

Kredit ini sering diberikan pada supplier atau agen-agen perdagangan yang membeli barang dalam jumlah besar.

3) Kredit konsumtif

Yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Kredit ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seorang atau badan usaha.

d. Menurut Jaminannya

1) Kredit dengan jaminan.

Yaitu kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan itu dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang.

2) Kredit tanpa jaminan.

Yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik debitur³².

3. Cara Penyelesaian Kredit Bermasalah

Penyelesaian kredit bermasalah pada umumnya dilakukan dengan pola sebagai berikut:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), merupakan upaya pertama dari pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya kepada debitur. Cara ini dilakukan jika ternyata pihak debitur (berdasarkan penelitian dan perhitungan yang dilakukan *account officer bank*) tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran kembali angsuran pokok maupun bunga

³²Kasmir, Analisis Laporan Keuangan, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 274.

kredit. *Rescheduling* adalah penjadwalan kembali sebagian atau seluruh kewajiban debitur. Misalnya, angsuran pokok pinjaman (pokok kredit) yang semula dijadwalkan akan selesai dalam jangka waktu 4 tahun diubah jadwalnya sedemikian rupa sehingga pelunasan kredit akan memakan waktu 5 tahun. Hal tersebut disesuaikan dengan proyeksi arus kas (*cash flow*) yang bersumber dari kemampuan usaha debitur yang sedang mengalami kesulitan. Kesepakatan bersama atas perubahan jadwal baru bisa berbentuk:

- 1) perubahan jadwal angsuran per triwulan menjadi per semester atau perubahan jadwal angsuran bulanan menjadi angsuran triwulan sehingga seluruh pelunasan pokok pinjaman menjadi lebih panjang waktunya,
- 2) pengecilan besarnya angsuran pokok pinjaman dengan jangka waktu angsuran yang sama sehingga pelunasan pokok pinjaman secara keseluruhan menjadi lebih lama,
- 3) kombinasi dari perubahan jangka waktu beserta besarnya tiap angsuran pokok yang pada akhirnya akan menyebabkan perpanjangan waktu pelunasan pokok kredit.

b. *Reconditioning* merupakan usaha pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya dengan cara mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) yang semula disepakati bersama pihak debitur dan dituangkan dalam perjanjian kredit. Perubahan kondisi kredit dibuat dengan memperhatikan masalah-masalah yang dihadapi oleh debitur dalam pelaksanaan proyek atau bisnisnya. Persyaratan yang diubah tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Tingkat bunga kredit. Sebagai contoh, dari sebesar 24% p.a. diturunkan menjadi 21%.
- 2) Persyaratan untuk pencairan kredit. Sebagai contoh, penetapan persyaratan sebelum dilakukan pencairan kredit (*loan disbursement*), seperti debitur harus merekrut beberapa tenaga ahli asing yang akan melaksanakan proyek. Akan tetapi, bisa juga karena kondisi proyek serta pembiayaan tidak memungkinkan, persyaratan tersebut diperlunak atau bahkan ditiadakan sama sekali.
- 3) Jaminan kredit (agunan). Beberapa jaminan yang semula harus diberikan/diserahkan debitur kepada bank terpaksa tidak bisa terlaksana karena beberapa alasan, misalnya tanah yang akan dijamin ternyata bermasalah dalam hal keabsahan sertifikat maupun berupa tanah yang masih dipersengketakan dengan pihak ketiga.
- 4) Jenis serta besarnya beberapa fee yang harus dibayar debitur kepada bank, misalnya dalam kasus yang terjadi pada kredit sindikasi (kredit yang diberikan kepada satu debitur oleh beberapa bank secara bersama-sama dalam satu Perjanjian kredit).
- 5) Manajemen proyek atau bisnis yang dibiayai bank berdasarkan analisis yang dilakukan bank maupun atas nasihat dari konsultan yang ditunjuk bank. Hal ini terpaksa dilakukan untuk mengamankan jalannya proyek dan merupakan persyaratan baru atau persyaratan tambahan yang diminta oleh bank yang harus dipenuhi debitur dalam rangka penyelamatan proyek.
- 6) Kombinasi dari beberapa perubahan tersebut di atas.

c. *Restructuring atau restrukturisasi* adalah usaha penyelamatan kredit yang terpaksa harus dilakukan bank dengan cara mengubah komposisi pembiayaan yang mendasari pemberian kredit. Pembiayaan suatu proyek atau bisnis tidak seluruhnya berasal dari modal (dana) sendiri, tetapi sebagian besar dibiayai dengan kredit yang diperoleh dari bank. Sebagai contoh, suatu proyek dibiayai dengan struktur pembiayaan, yakni pinjaman bank (debt) 60% dan modal nasabah (equity) sebesar 40% sehingga debt to equity ratio adalah 60:40. Kemudian, karena kesulitan yang dialami nasabah dalam melaksanakan proyek atau bisnisnya, nasabah tidak mampu membayar angsuran pokok pinjaman maupun bunga kredit, misalnya bunga yang dibebankan dirasakan terlalu berat sehingga harga pokok produksinya tinggi dan produknya tidak dapat dipasarkan karena menghadapi persaingan yang berat di pasar. Salah satu cara menanggulangi kesulitan nasabah tersebut adalah dengan mengubah struktur pembiayaan bagi proyeknya. Hal ini dapat dilakukan dengan beberapa alternatif sebagai berikut:

- 1) Bank memberikan tambahan kredit sehingga *debt to equity (DIE ratio)* berubah menjadi 65:35%. Penambahan kredit ini tentunya akan menambah beban bagi debitur.
- 2) Nasabah menambah porsi equity-nya sehingga DIE ratio menjadi 55:45%. Akan tetapi masih dipertanyakan apakah nasabah memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan penambahan equity tersebut.
- 3) Equity ditambah sehingga DIE ratio berubah menjadi 55:45%. Penambahan *equity* tersebut bukan berasal dari modal nasabah, melainkan

dari fresh capital yang diberikan oleh bank. Dalam kasus ini, bank diperkenankan ikut menjadi pemegang saham dari perusahaan milik debitur karena dalam rangka rescue program. Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebenarnya bank dilarang ikut dalam penyertaan saham pada perusahaan nasabah, kecuali dalam proses penyelamatan kredit.

d. Eksekusi. Jika semua usaha penyelamatan seperti diuraikan di atas sudah dicoba, namun nasabah masih juga tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap bank, maka jalan terakhir adalah bank melakukan eksekusi melalui berbagai cara, antara lain:

- 1) Menyerahkan kewajiban kepada BUPN (Badan Urusan Piutang Negara).
- 2) Menyerahkan perkara ke pengadilan negeri (perkara perdata).

4. Kolektibilitas Kredit

Ketentuan Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1988, untuk melihat aktiva produktif bank dan seberapa jauh kredit bermasalah terdapat pada bank tersebut dinilai berdasarkan kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas kredit adalah keadaan pembayaran pokok, angsuran pokok, dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang dinamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya. Dengan melihat kolektibilitas kredit dapat dinilai kualitas kredit yang diberikan.

Kolektibilitas kredit berdasarkan ketentuan Bank Indonesia sebagai berikut :

a. Kredit lancar

Kredit lancar adalah kredit yang tidak mengalami penundaan pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunga.

b. Kredit dalam perhatian khusus

Kredit dalam perhatian khusus adalah kredit yang mempunyai tunggakan pokok atau bunga telah mengalami penundaan selama 1 s / d 90 hari.

c. Kredit kurang lancar

Kredit kurang lancar adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan selama 91 s/ d 180 hari dari jangka waktu yang diperjanjikan.

d. Kredit diragukan

Kredit diragukan adalah kredit pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan selama 181 s/ d 270 hari atau dua kali jadwal yang telah diperjanjikan.

e. Kredit macet

Kredit macet adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bungannya telah mengalami penundaan lebih dari satu tahun sejak jatuh tempo menurut jadwal yang telah diperjanjikan.

BAB III

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK MANDIRI UNIT USAHA MIKRO MUARA BULIAN

A. Apa Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian

Pelaksanaan Perjanjian kredit pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian tidak terlepas dari konsep hak dan kewajiban para pihak yang mengadakan perjanjian kredit tersebut. Hak dan kewajiban tentunya berisikan prestasi apa yang harus dipenuhi dan jika prestasi tersebut tidak dipenuhi maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi terhadap ketentuan Perjanjian kredit pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

1. Hak dan kewajiban kreditur

a. Hak Kreditur

- 1) Memperoleh setiap biaya administrasi maupun provisi, dari setiap pelayanan yang diberikan kepada debitur;
- 2) Menolak setiap transaksi apabila transaksi tersebut tidak sesuai dengan ketentuan;

3) Bank memiliki hak untuk menjual agunan debitur, jika debitur sudah tidak sanggup membayar kewajibannya sesuai yang diperjanjikan;

4) Memutuskan rekening debitur.

b. Kewajiban kreditur

1) Memberikan kredit kepada debitur sesuai yang di perjanjikan;

2) Menyerahkan agunan yang diberikan oleh debitur setelah kredit tersebut lunas dan tidak ada tanggungan kembali;

3) Rutin memberikan segala laporan kepada debitur mengenai perkembangan dananya;

4) Mengganti kedudukan debitur jika debitur tidak dapat melaksanakan kedudukannya kepada pihak ketiga.

c. Hak Debitur :

1) Hak untuk mendapatkan informasi lengkap dan jelas tentang syarat dan ketentuan pinjaman kredit, termasuk tingkat suku bunga, biaya-biaya terkait, jangka waktu, dan peraturan pembayaran;

2) Berhak menerima sejumlah uang yang di pinjamkan oleh kreditur kepada debitur;

3) Hak untuk memperoleh penjelasan yang memadai tentang semua aspek pinjaman sebelum Anda menandatangani perjanjian kredit;

4) Hak untuk mengajukan pertanyaan atau klarifikasi terkait dengan pinjaman kredit dan mendapatkan tanggapan yang memadai dari Bank Mandiri.

d. Kewajiban Debitur :

- 1) Kewajiban untuk membayar tepat waktu setiap angsuran kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian kredit;
- 2) Kewajiban untuk memberikan informasi yang akurat dan lengkap kepada Bank Mandiri saat mengajukan pinjaman kredit, termasuk informasi keuangan pribadi;
- 3) Wajib menyerahkan agunan apabila terjadi kredit macet;
- 4) Kewajiban untuk mematuhi semua peraturan, syarat, dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit, termasuk pembayaran bunga dan biaya lainnya;
- 5) Kewajiban untuk memberitahu Bank Mandiri segera jika ada perubahan dalam situasi keuangan atau kontak yang dapat memengaruhi kemampuan Anda untuk membayar kredit.

Kredit yang diberikan pihak bank pun tidak selalu berjalan dengan lancar, hal ini disebabkan dimana kredit yang telah diberikan bank menjadi bermasalah. Kredit bermasalah ini merupakan beban bagi bank karena akan mempengaruhi kelangsungan usaha dan tingkat kesehatan bank. Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan pihak bank PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dan beberapa debitur yang mengalami kredit bermasalah terdapat beberapa faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah.

Hasil penelitian penulis dengan debitur :

1. Bpk iniasal D

Bpk D mengatakan ia meminjam uang dari tahun 2020 bulan Maret ia meminjam sebanyak 50 juta selama 36 bulan pada saat pembayaran yang ke 15 bulan ia mulai terlambat membayar angsuran, ia meminjam uang tersebut untuk memenuhi kebutuhan kebun sawit dan di saat ia meminjam harga sawit normal namun beberapa tahun kemudian harga sawit anjlok dan membuat saya mengalami kerugian dan menyebabkan kredit bermasalah belum lagi saya membayar angsuran mobil³³.

2. Bpk A

Bpk A merupakan pekerja buruh saya pernah meminjam uang di Bank Mandiri dengan jaminan Sertifikat rumah, ia melakukan kredit atas nama dirinya sendiri namun uang tersebut bukanlah untuk dirinya melainkan untuk saudaranya, menurut pimpinan kredit hal ini dikarenakan pihak ketiga yang menerima dana tersebut namanya telah masuk dalam daftar black list bank sehingga menyebabkan ia tidak bisa meminjam dana kepada bank. ia meminjam uang dari tahun 2020, ia meminjam sebanyak 20 juta selama 24 bulan pada saat pembayaran yang ke 10 bulan ia mulai terlambat membayar angsuran, di karenakan pihak yang memakai uang tersebut tidak sanggup membayar di tambahna ada bencana covid19³⁴.

3. Bpk P

Bpk P merupakan pekerja swasta, saya mengalami kredit bermasalah karena adanya sistem manajemen keuangan yang lemah pada usaha

³³Wawancara dengan Bpk D pada Tanggal 11 Juli 2023

³⁴Wawancara dengan Bpk A pada Tanggal 10 Juli 2023

mikro saya. Manajemen keuangan yang lemah disini maksudnya adalah usaha mikro sering mencampurkan keuangan usaha dengan keuangan pribadi, sehingga ia tidak bisa mengatur dengan baik keuangan usaha yang akhirnya menyebabkan kerugian pada dirinya dan timbulnya kredit bermasalah, ia meminjam uang dari tahun 2020 ia meminjam sebanyak 20 juta selama 24 bulan pada saat pembayaran yang ke satu tahun ia mulai terlambat membayar angsuran.³⁵

4. Ibu N

Ibu N ia juga mengakui bahwa ia mengalami kredit bermasalah yang di sebabkan usaha UMKM yang saya jalankan tidak begitu ramai pembeli terlebih pada saat Covid 19 tidak ada pengunjung dan saya pun kewalahan untuk membayar kredit tersebut, sehingga saya mengalami kredit macet ini³⁶. ia meminjam uang dari tahun 2020 ia meminjam sebanyak 25 juta selama 36 bulan pada saat pembayaran yang ke 15 bulan ia mulai terlambat membayar angsuran.

Dari Hasil Wawancara yang Penulis lakukan dengan ibu Nyimas Izyab Ayuni selaku bagian Marketing Kredit Analisis PT Bank Mandiri Usaha Mikro Muara Bulian ia menyatakan bahwa :

Dalam penyaluran kredit, tidak selamanya kredit yang diberikan bank kepada debitur akan berjalan dengan lancar sesuai dengan yang diharapkan di

³⁵ Wawancara dengan Bpk P pada Tanggal 10 Juli 2023

³⁶ Wawancara dengan Ibu N pada Tanggal 11 Juli 2023

dalam perjanjian kredit. Secara umum ada dua faktor yang menyebabkan kredit bermasalah, yaitu faktor internal bank dan faktor eksternal bank.

1)Faktor Intern Bank

- a. Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Misalnya, kredit diberikan tidak sesuai dengan kebutuhan, sehingga nasabah tidak mampu membayar angsuran yang melebihi kemampuan;
- b. Adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah, sehingga bank memutuskan kredit yang tidak seharusnya diberikan. Misalnya, bank melakukan over taksasi terhadap nilai agunan;
- c. Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat;

2. Faktor Ekstern Bank

- a. Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah
 - 1). Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya;
 - 2). Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja;
 - 3). Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (side streaming). Misalnya, dalam pengajuan kredit, disebutkan kredit

untuk investasi, ternyata dalam praktiknya setelah dana kredit dicairkan, digunakan untuk modal kerja.

b. Unsur ketidaksengajaan

- 1). Fluktuasi ekonomi makro seperti suku bunga, inflasi, dan pertumbuhan ekonomi dapat memengaruhi kemampuan debitur untuk membayar kembali pinjaman. Bank harus mempertimbangkan kondisi ekonomi saat menilai risiko kredit.;
- 2). Perusahaannya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi;
- 3). Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur;
- 4). Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitur³⁷.

Kredit Usaha Mikro (KUM), merupakan produk perbankan yang sedang dikembangkan, dan bertujuan untuk membantu pengembangan dan memajukan usaha kecil. Dalam penyaluran KUM juga perlu diwaspadai, karena sering terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet. Hal ini juga terjadi pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dalam menyalurkan KUM kepada masyarakat juga sering terjadi kredit kurang lancar, diragukan dan macet.

Kredit bermasalah disebabkan karena nasabah kredit usaha mikro memiliki usaha yang tidak dapat berkembang dengan baik. terjadinya kredit bermasalah harus dapat diatasi baik oleh pihak Bank Mandiri maupun dari pihak

³⁷Wawancara dengan Ibu Nyimas Izyab Ayuni pada Tanggal 6 Juli 2023

nasabah. Pihak Bank Mandiri terus berupaya melakukan berbagai pendekatan kepada nasabah dan berusaha memberi berbagai solusi kepada nasabah agar kredit bermasalah tersebut mulai dari kredit kurang lancar tidak berkembang menjadi kredit diragukan dan kredit macet.

B. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian

Ibu Nyimas izyab ayuni Ketua Bagian Marketing Kredit Analisis PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian menyatakan bahwa :

Penyelesaian kredit bermasalah atau juga disebut kredit macet yaitu paya yang dilakukan bank untuk menyelesaikan kredit yang bermasalah, setelah semua usaha-usaha pembinaan atau penyelamatan kredit yang dilakukan tidak mungkin lagi dapat dilakukan. Penyelesaian kredit bermasalah dilakukan untuk mencegah risiko bank yang semakin besar serta mendapatkan pelunasan kembali atas kredit yang disalurkan kepada debitur dengan berbagai macam upaya yang dapat ditempuh bank Unit kerja pengelola kredit bermasalah di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian adalah Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) sesuai yang diatur dalam SPO Bank Mandiri. Debitur yang dikelola oleh unit RRCR adalah debitur dengan Non Performing Loan (NPL)/mulai kolektibilitas 3 (tiga) yaitu kategori kurang lancar dengan umur tunggakan mulai dari 1 (satu) hari sampai dengan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari³⁸.

Setelah penulis mengadakan penelitian, maka penulis dapat mengemukakan hal-hal yang menjadi kredit itu bermasalah sehingga mengakibatkan adanya bentuk wanprestasi seperti halnya kredit macet dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu: adanya penggunaan kredit menyimpang dari tujuan semula. Dalam hal ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu debitur yang pinjamannya lancar dan yang tidak lancar. Untuk debitur yang

³⁸Wawancara dengan Ibu Nyimas Izyab Ayuni pada Tanggal 6 Juli 2023

menggunakan kreditnya menyimpang dari tujuan semula, tapi kreditnya lancar, maka pembinaan lebih ditingkatkan dan diupayakan agar debitor menyadari bahwa langkah yang dilakukannya adalah keliru yang nantinya berdampak terhadap usaha yang selama ini dijalannya. Sedangkan untuk debitor yang tidak lancar dalam melakukan pembayaran, harus dilakukan pendekatan lebih untuk mengetahui kenapa kreditnya sampai bermasalah, Jika masalahnya karena resiko bisnis, maka masih bisa diupayakan untuk melakukan 3 R (penyehatan) dan apabila kredit bermasalah dikarenakan karakter debitor, maka langkah yang dilakukan lelang agunan.

Tahapan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian untuk menyelesaikan kredit bermasalah dengan membagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu:

1. Tahap penyelesaian secara damai Dalam tahap ini, PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian memberikan surat peringatan kepada debitur. Surat peringatan yaitu suatu peringatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian kepada debitur yang dibuat dibawah tangan untuk menginformasikan kepada debitur agar memenuhi ketentuan perjanjian kredit. Surat peringatan berisi:
 - a. Informasi mengenai jatuh tempo pembayaran pokok kredit dan juga bunganya.
 - b. Peringatan kepada debitur untuk membayar hutangnya sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan sesuai dengan permintaan pihak PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

c. Informasi tenggat waktu bagi debitur untuk melakukan pembayaran. Pemberian surat peringatan dari PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian kepada debitur dilakukan dalam 3 (tiga) tahap, yaitu :

- 1). Tahap pertama, PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian memberikan surat peringatan pertama kepada debitur. Surat peringatan pertama ini diberikan kepada debitur setelah tenggat waktu 14 (empat belas) hari sejak kredit yang diberikan digolongkan pada kolektibilitas kredit bermasalah. Jika belum ada tanggapan dari debitur atas surat peringatan pertamatersebut, maka pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian melanjutkan pada tahap kedua.
- 2) Tahap kedua, PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian memberikan surat peringatan kedua kepada debitur. Surat peringatan kedua diberikan kepada debitur setelah tenggat waktu 14 (empat belas) hari diberikannya surat peringatan pertama karena belum ada tanggapan. Jika belum ada tanggapan dari debitur atas surat peringatan kedua, maka pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian melanjutkan pada tahap ketiga.
- 3) Tahap ketiga, PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian memberikan surat peringatan ketiga kepada debitur. Surat peringatan ketiga ini diberikan dalam tenggat waktu 14 (empat belas) hari sejak diberikannya surat peringatan kedua karena belum ada tanggapan. Surat peringatan ini dilihat secara yuridis sebenarnya tidak mempunyai akibat hukum memaksa debitur untuk memenuhi kewajibannya membayar

hutang, artinya debitur yang telah diberikan surat peringatan tidak menanggapi atau menghiraukan surat peringatan tersebut, maka pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian tidak dapat memaksa, namun surat peringatan tersebut diharapkan dapat memberikan tekanan psikologis dan membuat malu debitur serta sebagai peringatan akan adanya tindakan hukum selanjutnya jika tidak ada tanggapan. Dalam hal ini debitur diharapkan dapat menyelesaikan hutangnya atau telah menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban membayar hutangnya. Oleh karena pemberian ketiga surat peringatan tersebut tidak mendapat tanggapan dari debitur, maka langkah penyelesaian secara damai selanjutnya yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian adalah memanggil debitur dengan tujuan untuk mendiskusikan solusi penyelesaian fasilitas kredit yang macet dengan menyesuaikan atas kemampuan debitur, kondisi usaha dan hal-hal lainnya dalam rangka penyelesaian kredit tersebut.

2. Tahap Pembinaan

Tahap pembinaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dalam mengelola kredit bermasalah agar dapat memperoleh hasil yang maksimal sesuai dengan tujuan dari pemberian kredit. Pembinaan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dilaksanakan selama 6 (enam) bulan dengan tujuan untuk memberikan waktu dan kesempatan kepada debitur agar dalam tenggat waktu

tersebut debitur dapat memperbaiki pengelolaan keuangan dan kegiatan usaha yang mendukung untuk memperoleh pemasukan. Pada tahapan ini, PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian ikut membantu dan juga mengawasi perkembangan usaha debitur yang telah mendapatkan fasilitas kredit tersebut. Pembinaan terhadap debitur macet tersebut bertujuan sebagai berikut :

- a. Mengusahakan kelancaran usaha debitur, yaitu dengan cara :
 - 1) Mengusahakan agar usaha debitur mencapai sasaran yang efektif dan juga maksimal sesuai dengan yang direncanakan sehingga diharapkan mencapai profit yang maksimal. Hal ini dilakukan secara langsung ke lokasi atau tempat debitur yang meliputi semua omset penjualannya, tingkat kesibukan kerja dan tingkat penjualan produk sehingga PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dapat menilai tentang kelayakan usaha debitur. Dalam hal tersebut PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dapat memberikan perhatian besar atas kelancaran kegiatan usaha dan menjadi mitra untuk membantu memecahkan masalah yang dihadapi debitur dalam menjalankan usahanya
 - 2) Dalam upaya memperlancar usaha debitur, persyaratan kredit yang dinilai tidak atau kurang mendukung dapat ditinjau kembali sepanjang kepentingan dari PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian masih terjamin.
 - 3) Mengaktifkan rekening debitur dengan cara mengupayakan agar seluruh transaksi usahanya disalurkan melalui rekening.

4) Meyakinkan debitur bahwa pihak PT Bank Mandiri (Unit Usaha Mikro Muara Bulian benar-benar berkepentingan terhadap kelancaran usaha debitur agar dapat memenuhi kewajibannya kepada PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

b. Usaha untuk mengamankan kepentingan PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian melalui cara sebagai berikut :

- 1) Mengupayakan agar kepentingan PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian benar terjamin, yaitu pelunasan kembali hutang pokok, bunga kredit dan kewajiban debitur lainnya.
- 2) Memastikan agar nilai jaminan kredit masih cukup untuk mengcover hutang, termasuk juga keabsahan surat dan/atau akta-akta sebagai bukti kepemilikannya.
- 3) Ketentuan kredit lainnya agar dipenuhi oleh debitur dengan baik, beserta penyampaian laporan kegiatan usaha dan laporan keuangannya.

Jika upaya yang dilakukan dalam tahap pembinaan oleh PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian selama jangka waktu 6 (enam) bulan tersebut belum juga memberikan hasil, tidak ada perkembangan dalam upaya pengembalian tunggakan kreditnya dan debitur masih tetap pada kondisinya, maka pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian akan melakukan proses selanjutnya, yaitu proses penyelamatan kredit.

3. Tahap Penyelamatan Kredit

Tahap penyelamatan kredit adalah usaha PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian untuk mencegah kemungkinan timbulnya kerugian lebih

lanjut atas kredit melalui pengelolaan hubungan dengan nasabah. Tindakan penyelamatan kredit ini dilakukan dalam pengelolaan kredit bermasalah yang mempunyai prospek dalam usahanya dengan tujuan untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bagi pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian. Menyelamatkan kembali kredit yang telah disalurkan agar menjadi lancar atau menjadikan kualitas kredit debitur meningkat dan memperbaiki kualitas usaha Penyelamatan kredit yang dilakukan PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian wajib dilakukan dengan melakukan penilaian sampai sejauh mana aktivitas usaha debitur dalam penyelamatan kredit dapat dikembangkan untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian Terhadap debitur yang dinilai masih memiliki prospek dan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya, penyelamatan kredit dapat dilakukan dengan cara :

a. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Yaitu upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pelunasan termasuk jumlah setoran pelunasan dan/atau pembayaran bunga kredit. Dasar pertimbangan bagi pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian melakukan *rescheduling* adalah masih adanya keyakinan bahwa debitur hanya mengalami kesulitan likuiditas sementara, debitur masih kooperatif serta masih beritikad baik dan masih memiliki prospek usaha. *Rescheduling* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri Unit

Usaha Mikro Muara Bulian kepada debitur adalah perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang selama 12 (dua belas) bulan.

b. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

Yaitu tindakan penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian ataupun seluruh syarat yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau perubahan maksimum saldo kredit. Tindakan *reconditioning* diberikan PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian kepada debitur yang dinilai masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Dan jaminan yang dikuasai PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian masih mengcover hutang kreditnya. Pada saat pelaksanaan *reconditioning* ini, kolektibilitas kredit menjadi diragukan dan mengarah pada kolektibilitas macet. Oleh karena itu bentuk *reconditioning* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian adalah memberikan keringan tunggakan bunga dengan nilai yang menurut pertimbangan dan perhitungan pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian merupakan yang paling menguntungkan baginya. *Reconditioning* dilakukan selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan. Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan *rescheduling* dan *reconditioning* ini adalah :

- 1) Memperbaiki keadaan kredit debitur yang menuju ke arah macet sehingga aktif kembali dan dapat diselesaikan dengan sebaik-

baiknya tanpa harus mengeksekusi obyek jaminan untuk penyelesaian kreditnya.

- 2) Perbaiki pinjaman yang berarti mencari upaya yang dapat menyelamatkan keuangan debitur sehingga memungkinkan terdapatnya sumber-sumber baru dalam pengembalian kredit dan memberikan kesempatan kepada debitur untuk kembali berusaha secara aktif.
- 3) Membina debitur dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan kedua belah pihak.

Dari hasil penelitian dan penjelasan yang telah dipaparkan, menurut penulis bahwa pelaksanaan penyelesaian kredit macet di PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dijalankan sesuai *Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery* (SPO CCR) yang diterbitkan berdasar kepada Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM). Yang mana Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM) merupakan peraturan internal yang merupakan hierarki tertinggi di bank mandiri. Maka dapat disimpulkan bahwa *Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery* (SPO CCR) yang disusun berdasarkan adanya Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 55 dan 66 mewajibkan Bank memiliki prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit, Hapus Buku dan Hapus Tagih, sehingga hal ini memenuhi syarat kepastian hukum.

Informasi mengenai adanya tunggakan nasabah debitur yang telah menunggak pembayarannya dilaporkan oleh *Account Officer* (AO) kepada Pemimpin Cabang, selanjutnya pihak PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara

Bulian akan memberitahukan kepada nasabah yang sebelumnya pihak PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian perhitungan terhadap tunggakan bunga dan denda nasabah debitor. Faktor waktu penyelesaian kewajiban oleh debitor menjadi ukuran dari kualitas kredit tersebut, misalnya 3 (tiga) bulan setelah debitor belum melunasi pokok/angsuran, bunga dan biaya lainnya, maka kredit lancar turun kolektibilitasnya menjadi kurang lancar dan seterusnya. Berdasarkan data yang penulis peroleh, maka untuk mengatasi masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dapat diselesaikan dengan cara sebagai berikut:

1. Pembinaan Kredit Bank menyelidiki apa yang menyebabkan terhambatnya pembayaran nasabah dan berusaha membantu memulihkan usaha debitor dengan jalan mencari jalan keluar yang lebih baik, bisa dibantu oleh pihak *Account Officer* (AO). Penulis berpendapat *Account Officer* haruslah orang yang mengerti bisnis (bidang usaha debitor), karena ia harus mengawasi dan membina kredit. Alangkah baiknya jika anjuran itu diterapkan dalam dunia perkreditan di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian. Jika dengan jalan tersebut juga debitor tidak mampu melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikategorikan debitor telah mengalami kredit macet, sebab debitor telah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga kredit, 21 (duapuluh satu) bulan sekali digolongkan diragukan dan 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo belum ada pelunasan.

2. Penyelamatan Kredit Macet Jika pembinaan kredit tidak berhasil, maka pihak PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian melakukan upaya penyelamatan kredit. Langkah yang ditempuh oleh PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian dalam menghadapi kredit macet, sebelum sampai tahap penyelesaian terlebih dahulu dilakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu berupa upaya melakukan perubahan syarat-syarat yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak. Hal ini ditempuh dengan tujuan memberikan kemudahan dan keringanan bagi debitor yang mengalami kesulitan, hambatan dalam mengembalikan kredit beserta bunganya kepada pihak PT Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian. Caranya pihak bank berusaha untuk mengubah komposisi, klausul-klausul yang berkaitan dengan perjanjian kredit juga mengenai jangka waktu pelunasan kredit sebab debitor diberi kelonggaran waktu.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu upaya berupa melakukan perubahan atau sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan

tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan

- c. Penataan kembali (*restructuring*) Penataan Kembali (*Restructuring*) yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling.

Upaya penyelamatan kredit macet yang ditempuh PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian telah sesuai dengan ketentuan dari bank Indonesia (SEBI) Nomor: 12/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 yang berupa 115 kebijaksanaan dalam penyelamatan kredit macet melalui rescheduling, reconditioning, restructuring. Penyelesaian Kredit bermasalah Dalam prakteknya di PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian setelah dilakukan upaya penyelamatan kredit, maka usaha usaha debitor sebagian besar dapat bangkit kembali dan beroperasi sebagaimana mestinya. Sedangkan untuk sebagian kecil lainnya yang tidak dapat diselesaikan dengan penyelamatan kredit atau apabila penyelamatan kredit yang dilakukan tidak berhasil, maka pihak PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian memerlukan tahap lain yaitu tahap penyelesaian kredit macet.

Dilakukan dengan persyaratan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani Obyek Hak Tanggungan. Dengan adanya pembersihan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu hapus. Setelah dilakukan pembersihan (*zalvering*) atas Hak Tanggungan, maka

diperlukan pula ada roya (*pencoretan*). Hal itu dilakukan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan yang semua dijadikan jaminan serta dibawa oleh pihak bank. Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah dibubuhi catatatan diserahkan kembali kepada pemegang haknya yaitu debitor. Dalam proses ini tentunya diperlukan suatu administrasi sederhana yang harus dibayar baik mengenai pendaftaran maupun mengenai peralihan atau hapusnya piutang. Setelah Hak Tanggungan hapus, maka pihak yang berkepentingan dapat segera mengajukan pada kantor pertanahan untuk mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut yang terdapat dalam buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Permohonan pencoretan dapat diajukan baik oleh pembeli maupun debitor yang berkepentingan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh pihak kreditor dalam hal ini PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan adanya proses seperti tersebut diatas, maka segera berakhirlah pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit pada PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kredit bermasalah disebabkan karena nasabah kredit usaha mikro memiliki usaha yang tidak dapat berkembang dengan baik, dan debitur menyalahgunakan kredit. terjadinya kredit bermasalah harus dapat diatasi baik oleh pihak Bank Mandiri maupun dari pihak nasabah. Pihak Bank Mandiri terus berupaya melakukan berbagai pendekatan kepada nasabah dan berusaha memberi berbagai solusi kepada nasabah agar kredit bermasalah tersebut mulai dari kredit kurang lancar tidak berkembang menjadi kredit diragukan dan kredit macet.
2. Penyelesaian Terhadap Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian. Terhadap kredit macet yang terjadi, upaya yang dilakukan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tahap, yaitu dengan cara : penyelamatan kredit bermasalah, yaitu melalui tahapan penyelesaian secara damai, tahap pembinaan, tahap penyelamatan kredit dengan tujuan mengembalikan usaha debitur, sehingga sebagian besar dapat bangkit kembali dan beroperasi sebagaimana mestinya; sedangkan untuk sebagian kecil lainnya yang

tidak dapat diselesaikan dengan penyelamatan kredit atau apabila penyelamatan kredit yang dilakukan tidak berhasil, maka pihak PT. Bank Mandiri Unit Usaha Mikro Muara Bulian memerlukan tahap lain yaitu tahap penyelesaian kredit macet dalam bentuk penjualan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dengan penjualan di bawah tangan, yang dilaksanakan dengan kesepakatan antara debitor dan kreditor.

B. SARAN

1. Untuk lebih meningkatkan kinerja perusahaan, sebaiknya struktur pengendalian intern khususnya pemberian kredit mikro lebih terprogram dan terencana, terutama menyangkut masalah piutang perusahaan, sehingga apa yang menjadi tujuan perusahaan yaitu meningkatkan efektivitas dan mekanisme kerja perusahaan dapat tercapai. Untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah, maka dalam memberikan kredit sebaiknya pihak kreditur tetap harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, pembayaran, dan prospek usaha debitur berdasarkan prinsip 5C' , 7P' maupun 3R'. Kredit yang diberikan pihak bank sebaiknya digunakan sepenuhnya oleh debitur sebagai modal usaha, dan membuat perencanaan dengan baik sehingga dapat mengantisipasi segala resiko yang mungkin terjadi dikemudian hari.
2. Sebelum mengajukan permohonan perjanjian kredit, debitur hendaknya mempelajari isi dari perjanjian kredit yang akan mengikat dirinya dengan kreditur. Isi perjanjian kredit yang harus di pelajari diantaranya adalah tentang kelengkapan

pengajuan kredit, cicilan pembayaran tiap bulan dan suku bunga yang harus dibayar, syarat-syarat lainnya dan hukuman atau sanksi jika tidak bisa memenuhi, debitur juga tidak menyalahgunakan pinjaman tersebut agar tidak terjadi kredit bermasalah. Selain itu, debitur harus memperhitungkan atau menyesuaikan kemampuannya untuk membayar kewajiban yang harus dipenuhi agar tidak terjadi kredit bermasalah dikemudian hari. Hendaknya dalam menangani masalah kredit bermasalah perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijaminkan kepada kreditor.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, Cetakan kedua*, Sinar Grafika, Jakarta
2012

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak
Komersial, Edisi pertama*, Prenadamedia, Jakarta 2010

Asikin Zainal, *pokok-pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, OT Grafindo Persda,
Jakarta 1997

Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi
Jaminan'*, Ind.Hil-Co, Jakarta 2002

Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana,
Jakarta, 2009

- H Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Kencana, Jakarta, 2004
- Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016
- Ridwan Khairandi, *Hukum Kontrak Indonesia, Perspektif Perbandingan*, Bagian Petama, cetakan kedua, FHUII Pers, Yogyakarta 2014
- Salim, HS, S.H., M.S dan Erlies Septiana Nurbani, S.H., LLM “*Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*” buku pertama 2013
- Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Surabaya 1989
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010
- Suhendro, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum, Dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*, Cetakan Pertama, FHUII Press, Yogyakarta 2014

B. Jurnal/Karya ilmiah

Acmau Fauzi “*Kredit Macet, NPL, dan Pengaruhnya terhadap kinerja perusahaan pada perusahaan pembiayaan*”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Cendrawasih, Volume 2, No 1, Tahun 2008

Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno “*Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan*” Universitas Brawijaya, Volume 3 No 1, Tahun 2018

Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan ROK, Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Volume 2, Tahun 2016

I Gusti Ayu Inten Purnama Sari, I Ketut Artadi, “*Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*” Fakultas Hukum Universitas Udayana, Volume 2, No 6, Tahun 2014

I Wayan Bandem, I Wayan Wisadnya, Timoteus Mordan, *Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-piutang*, Jurnal Ilmiah Raad Kertha, Vol. 3, No. 1, 2020

Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Di Tinjau Dari Hukum Perdata*, Ejournal Unsrat, Vol. 10, No. 3, 2022

Jatmiko Winarno “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia*” Universitas Islam Lamongan, Volume 1, No 1 Tahun 2013

M. Aqim Adlan “*Penyelesaian Kredit Macet Perbankan Dalam Pandangan Islam Tinjauan Regulasi Kasus Kredit Macet Akibat Bencana Alam*” Fakultas

Ekonomi Syariah, IAIN Tulungagung, Volume 2, No 2, Tahun 2016

Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 3, No 1, Tahun 2020

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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

D. Internet

Pengertian dan Asas Pada Hukum Jaminan, <https://mh.uma.ac.id/pengertian-dan-asas-pada-hukum-jaminan/>, 2021, Tanggal Akses 16 Juli 2023

Pretty Angelia Wuisan, Wanprestasi: Pengertian, Unsur, dan Faktor Penyebab,

<https://www.modalrakyat.id/blog/apa-itu-wanprestasi>, 2022, Tanggal Akses 16 Juli 2023

Ratna widayati, Utari Herman, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nagari Kasang*, (OSF Preprints, 2019)

Redaksi justika, Wanprestasi: Pengertian dan Pasal-Pasalnya,

<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/pasal-wanprestasi/>, 2022, Tanggal

Akses 16 Juli 2023