

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan pembangunan yang ada di Indonesia sekarang tidak terlepas dari adanya peranan perbankan. Pendefinisian bank berupa sebuah badan usaha yang membuat himpunan dana masyarakat pada wujud simpanan serta membuat penyaluran pada masyarakat pada wujud kredit atau lainnya pada rangka menambah tingkat kehidupan orang banyak.¹ Peranan bank dalam sebuah negara khususnya pada kegiatan perekonomian dominan sekali. Separuhnya seluruh aktivitas ekonomi pada masyarakat membuat keperluan akan bank selaku sumber permodalan dengan sarana kreditnya. Definisi kredit pandangan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan:

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.

Kredit pula bisa dibuat arti pihak satu membagikan prestasi berwujud uang, barang atau jasa pada lain pihak sedangkan kontraprestasinya akan ada penerimaan sesudahnya. Perjanjian kredit pada praktik kehidupan sehari-hari sering dikenal dengan sebutan akad kredit. Sesungguhnya pada bidang Hukum Perdata disebut selaku perjanjian pinjam-meminjam atau hutang-piutang.²

Wirjono Prodikoro mengartikan bahwa perjanjian ialah sebuah hukum

¹ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hlm. 2.

² Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif UU Jaminan Fidusia*, UWKS Press, Surabaya, 2018, hlm. 21.

yang berkaitan harta beda antara pihak dua-duanya, dalam mana satu pihak membuat janji atau dibuat anggapan berjanji guna melangsungkan sebuah perihal sedang di lain pihak mempunyai hak guna penuntutan penyelenggaraan janji tersebut.³

Bentuk kredit dibagikan oleh bank tidak serta merta diberikan langsung kepada masyarakat, tetapi terdapat sebuah Perjanjian Kredit di dalamnya yang berisi kesepakatan antara pihak bank selaku kreditur serta debitur yang menjadi landasan hubungan hukum diantara kreditur dan debitur. Hubungan hukum ialah korelasi yang membuat akibat hukum timbul, akibat hukum ialah munculnya hak serta kewajiban.⁴ Secara tidak langsung di dalam perjanjian kredit tersebut timbul sebuah perikatan yang membuat ikatan para pihak pada perjanjian itu. Pembagian kredit pada bank ialah aktivitas utama, disebabkan pendapatan terbanyak bank dihasilkan dari sektor itu baik pada wujud bunga ataupun penghasilan lain.

Besarnya kredit yang diberikan akan menetapkan laba serta keberlanjutan dari sebuah bank. Sebab itu, pembagian kredit oleh bank dilangsungkan pada menerapkan prinsip kehati-hatian dan harus dilaksanakan dengan semaksimalnya, diawali dari perancangan besarnya kredit yang diberikan, penetapan suku bunga, sistematika pembagian kredit, analisis pembagian kredit, sahnya perjanjian serta melengkapi prosedur hukum, pembuat ikatan jaminan yang kuat disertai dokumen perkreditan yang tersistem serta lengkap, hingga pengendalian atas

³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Mengenai Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1991, hlm. 7.

⁴ Aprilia Pitri NR, Umar Hasan, Ageng Triganda Sayuti, Perlindungan Hak Reseller Online Shop Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dengan Cara Pembatalan Sepihak Yang Dilangsungkan Oleh Konsumen, *ZAAKEN : Journal of Civil and Business Law*, Vol 3, No. 2, 2022, hlm. 4.

kredit yang macet. Hal ini harus dilangsungkan oleh pihak bank bertujuan meminimalisir risiko atas kerugian pada pemberian kredit dengan cara melangsungkan analisis mendalam atas keinginan, kapasitas, dan kemampuan debitur guna membayar utangnya. Dalam perjanjian kredit penerima kredit mempunyai hak memanfaatkan pinjaman tersebut guna membuat keuntungan dengan pengembalian jumlah wajib itu dibelakang hari.⁵

Pada perjanjian kredit terdapat unsur kepercayaan yang diberikan oleh kreditur terhadap debitur selaku dasarnya. Jalinan kepercayaan pada perjanjian kredit tersebut tetap dibentuk dengan beberapa kesepakatan pada sebuah perjanjian yang berlandaskan kebaikan itikad dari debitur. Guna mendapatkan keyakinan atas kapasitas serta rasa sanggup dari debitur, sebelum menyalurkan kredit, maka bank wajib melangsungkan penilaian dengan memanfaatkan prinsip kehati-hatian, prinsip itu dibuat terkenal dengan sebutan Prinsip 5C berupa penilaian pada watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*), lalu kondisi ekonomi (*condition of economy*).

Sesuai dengan Prinsip 5C itu. Berguna membuat seminimal mungkin resiko terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit, salah satu aspek keamanan wajib menjadi perhatian oleh bank selaku kreditur ialah aspek jaminan (*collateral*). Jaminan ialah perihal yang dibagikan oleh debitur pada kreditur guna membagikan rasa yakin pada kreditur jika debitur bisa membuat pembayaran hutang tersebut sejalan pada janji yang dibuat.⁶ Sedangkan penjelasan agunan

⁵ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 40.

⁶ Hartono Adisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 83.

sesuai dengan Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Perbankan “Agunan ialah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”. Benda yang selaku menjadi jaminan wajib sejalan pada keputusan bersama diantara kreditur serta debitur pada perjanjian kredit. Jaminan tersebut wajarnya semacam tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sejalan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah diikuti Benda-Benda yang Berkaitan pada Tanah (UUHT). Pemberian hak tanggungan itu ialah potongan krusial pada perjanjian, guna kreditur, disebabkan terdapat pemberian hak tanggungan, kreditur memperoleh hak utama (*preferensi*) guna pelunasan sebuah piutang kredit. Pada jaminan benda tidak bergerak yang dibuat beban hak tanggungan dijelaskan pada Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

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

Diberikannya jaminan itu bisa membagikan hak serta kuasa kepada kreditur guna memperoleh perihal pelunasan dengan membuat penjualan atau pelelangan beberapa benda itu bila debitur tidak bisa melunasi hutangnya di waktu yang sudah dibuat kesepakatan dalam perjanjian kredit. Pemberian jaminan dengan hak tanggungan dibagikan lewat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diawali dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ialah potongan yang terpisah dari perjanjian kredit.

Sebuah perihal sering terjadi dan muncul pada perjanjian kredit ialah persoalan cidera janji dalam melakukan kewajibannya (*wanprestasi*) yang dilangsungkan debitur kepada kreditur. Tindakan wanprestasi yang dilangsungkan debitur ialah tidak membuat pembayaran atas cicilan sejalan pada waktunya berlandaskan janji tersebut.⁷ Keseringan fakta di lapangan ialah debitur ada keterlambatan dalam pelunasan cicilan pokok ataupun bunga dengan beralasan lainnya ialah seiring pada melangsungkan kegiatan usahanya debitur mengalami kegagalan pada bidang usaha yang dimilikinya.⁸

Pihak debitur jika tidak mampu melunasi pinjaman tersebut, maka barang jaminan akan dijual. Hasil dari penjualan itu akan melunasi pinjaman dari debitur serta jika ada sisa maka akan dibuat pengembalian pada nasabah.⁹ Hal tersebut selaras dengan penjelasan yang ada di Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan berhak guna melangsungkan penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri lewat pelelangan umum lalu membuat pengambilan piutang dari hasil penjualan itu. Pada hukum perjanjian jika debitur tidak melengkapi janji atau tidak melangsungkan perihal yang sudah dibuat janji, maka debitur itu sudah wanprestasi dengan seluruh akibat hukumnya.

⁷ Komang Tri Atmaja, Ni Putu Purwanti, Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Lewat Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan, *Kertha Wicara: Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Vol 10, No. 10, 2021, hlm. 3.

⁸ Wawancara dengan Bapak Masdar, Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 4 April 2023.

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2001, hlm. 45.

Kreditur pada penulisan skripsi ini adalah PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah yang terletak di Kabupaten Muaro Jambi, aktivitas usaha BPR terkhusus dirujuk guna membuat layanan usaha-usaha kecil dan masyarakat di daerah pedesaan. PT. BPR Pondok Meja Indah didirikan di Kecamatan Jambi Luar Kota Provinsi Jambi. Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 57 Tanggal 28 Maret 1994 dibuat dihadapan Nany Ratna Wirdanialis, Sarjana Hukum, Notaris di Jambi. Kemudian dirubah dengan Akta Pendirian Nomor : 55 tanggal 22 Agustus 1996 oleh Notaris Imran Ilyas S. Guchita, SH dan mendapatkan persetujuan atau pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia lewat Surat Keputusan Nomor : C2-11727.HT.01.01-TH.94 dikeluarkan pada tanggal 4 Agustus 1994.

Sesuai dengan Akta Pendirian PT Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah Nomor. 57 tertanggal 20 Maret 1994, adapun maksud dan tujuan didirikannya BPR ini ialah, menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang dihimpun dalam bentuk tabungan serta deposito berjangka serta memberikan kredit kepada para pengusaha kecil serta masyarakat desa. Lokasi dari PT Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah berupa:

1. Kantor Pusat, Km. 13 Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi.
2. Kantor Cabang, Lintas Sarolangun-Singkut, Desa Bukit Tigo-Pasar Singkut, Kecamatan Pelawan, Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi.
3. Kantor Kas, Jl. Poros Sei Bahar Unit 1 Jalur 1A RT. 13, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi.

Maksud atas pinjaman kredit pada masyarakat, supaya masyarakat dengan taraf ekonomi menengah bawah dapat membuat kebergunaan pinjaman kredit untuk modal usaha. Pada fasilitas kredit tersebut harapannya dapat memberikan pertambahan pada taraf hidup masyarakat. PT. BPR Pondok Meja Indah juga bermaksud dan bertujuan guna memberikan bantuan serta membagikan dukungan pada pertumbuhan ekonomi guna menambah penghasilan masyarakat.

Terdapat masalah pada PT. BPR Pondok Meja Indah yang telah membuat perjanjian kredit tahun 2022. Perjanjian kredit yang dibuat ini menimbulkan wanprestasi yang mengakibatkan kredit menjadi macet. Kredit Macet sendiri ialah sebuah keadaan yang mana nasabah atau pihak debitur tidak bisa melangsungkan pembayaran hutang pada bank pada masa yang telah dibuat dalam perjanjian kredit.¹⁰ Akibat dari debitur melakukan wanprestasi pada perjanjian kredit masuk pada kategori *non performing loan* (debitur kurang lancar, diragukan, macet). Adapun penggolongan kolektibilitas dalam perjanjian kredit di PT. BPR Pondok Meja Indah menurut pak Dedi selaku *Head Collection* tersusun atas 5 (lima) kategori berupa:¹¹

1. Lancar, tidak terdapat penunggakan pembayaran pokok atau bunga pada perjanjian kredit yang dilangsungkan debitur.
2. Dalam perhatian khusus, ada tunggakan pembayaran pokok atau bunga dalam kurun waktu 90 hari yang dilangsungkan debitur pada perjanjian kredit.
3. Kurang lancar, ada tunggakan pembayaran pokok atau bunga dalam kurun waktu 180 hari yang dilangsungkan debitur pada perjanjian kredit.
4. Diragukan, terdapat tunggakan pembayaran pokok atau bunga dalam

¹⁰ Alfina Rahmatun Nida, Analisis Kredit Macet Dan Penanganannya Prespektif Hukum Ekonomi Syariah, *Al-Muamalat: Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah*, Vol 6, No. 2, 2021, hlm. 4.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Dedi, *Head Collection* PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 4 April 2023.

kurun waktu 360 hari yang dilangsungkan debitur pada perjanjian kredit.

5. Macet, debitur tidak dapat melunasi pokok atau bunga dalam kurun waktu lebih dari 360 hari pada perjanjian kredit.

Terdapat 262 debitur macet dengan berbagai jaminan dari periode Januari hingga Desember 2022 di PT. BPR Pondok Meja Indah Muaro Jambi, namun dari sekian banyaknya debitur macet dengan berbagai jaminan tersebut, terdapat 10 debitur macet dengan jaminan Hak Tanggungan pada periode Januari hingga Desember 2022 di PT. BPR Pondok Meja Indah Muaro Jambi.

Pendasaran pada diwujudnya sebuah janji maka para pihak wajib dilangsungkan dengan itikad baik, tetapi realitanya perjanjian itu seringkali dilanggar sehingga munculnya wanprestasi. Tindakan wanprestasi inilah yang ditemukan dalam perjanjian kredit yang dilangsungkan debitur kepada PT. BPR Pondok Meja Indah, dimana kewajiban membayar cicilan oleh debitur tidak terlaksana yang sudah ditetapkan pada perjanjian kredit sehingga kredit menjadi macet.

Dari uraian pada latar belakang diatas, penulis tertarik untuk meneliti sebuah persoalan tersebut yang berjudul: Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah Kabupaten Muaro Jambi.

B. Rumusan Masalah

1. Apa saja faktor penyebab kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Pondok Meja?
2. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Pondok Meja Indah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Pekreditan Rakyat Pondok Meja Indah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Pekreditan Rakyat Pondok Meja Indah.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian ini hasilnya diharapkan bisa memberikan tambahan khasanah keilmuan pada rangka perluasan ilmu hukum, terlebih dan khususnya hukum perdata mengenai hukum jaminan. Penelitian ini dapat dijadikan selaku bahan atau rujukan penelitian lain yang memiliki kesamaan topik.
2. Secara praktis, dengan harapan bisa memberikan kegunaan pada masyarakat guna memperoleh jbaran serta penjelasan bagaimana bentuk penanganan yang dilangsungkan oleh PT. BPR Pondok Meja Indah apabila debitur mengalami kredit macet serta dapat memberikan masukan berharga bagi pihak PT. BPR Pondok Meja Indah supaya dapat memberikan gambaran yang jelas pada penanganan persoalan yang berlangsung dalam menghadapi kredit macet.

E. Kerangka Konseptual

1. Kredit Macet

Kredit macet ialah bagian dari kredit bermasalah. Kredit bermasalah atau

non-performing loan ialah risiko yang ada pada tiap pemberian kredit oleh bank. Risiko itu ialah sebuah kondisi dimana debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman sejalan tenggat waktu. Kredit macet terjadi jika pihak bank mengalami kesulitan untuk meminta angsuran dari pihak debitur karena suatu hal.

Kredit macet adalah piutang yang tak tertagih karena mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor tertentu. Menurut Ascarya dalam bukunya bahwa kredit macet merupakan kesulitan nasabah di dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya terhadap bank, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya, pembayaran bunga, maupun pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah debitur yang bersangkutan.¹² Sedangkan menurut Dahlan Siamat kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur.¹³

Lewat penjabaran tersebut bisa dibuat jabaran jika kredit macet ialah sebuah persoalan kredit disebabkan sebuah hal seorang debitur tidak menepati janji dalam pembayaran kredit pada saat kredit tersebut jatuh tempo, sehingga berlangsung keterlambatan atau sama sekali tidak terdapat pelunasan maka muncul kredit macet.

2. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibuat beban pada hak atas tanah yang dimakna pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar

¹² Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 157.

¹³ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan Kebijakan Moneter Dan Perbankan*, FEUI, Jakarta, 2015, hlm. 220.

Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ialah satu kesatuan dengan tanah itu, guna pelunasan utang tertentu, yang membagikan kedudukan utama pada kreditur tertentu pada beberapa kreditur yang lain.¹⁴

Selaku sebuah hak bersifat *accessoir*, Hak Tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, berupa perjanjian utang-piutang. Hak tanggungan dibagikan diawali pada janji debitur guna memberikan Hak Tanggungan pada kreditur selaku jaminan pelengkapan utang. Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang. Kemudian dilakukan pemberian hak tanggungan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁵

Berlandaskan penjabaran itu, jika penulisan ini dimaknai guna membuat bahasan mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan, yang dimana diawali bersama perjanjian kredit berupa sebuah kelakuan hukum berlandaskan kata sepakat diantara dua orang atau lebih yang kemudian memunculkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dijalani masing-masing pihak baik kreditur maupun debitur, namun pada faktanya masih sering terjadi ketidaksesuaian antara yang telah dibuat jani pada perjanjian kredit dengan kenyataan, sehingga menimbulkan akibat kerugian pada kreditur selaku pemberi pinjaman kredit, hal tersebut pastinya harus ada penyelesaian dari konflik yang ada agar para pihak telah membuat perjanjian kredit tersebut tidak saling ada yang dirugikan.

¹⁴ Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 Mengenai Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm. 52.

¹⁵ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia Surabaya, Surabaya, 2020, hlm. 84.

F. Landasan Teoretis

Dalam membuat sebuah penelitian, diperlukan teori atau konsep yang berhubungan dengan persoalan yang akan diteliti. Teori disebut juga dengan pendapat atau opini yang diberikan selaku penjelasan mengenai sebuah kejadian, dan hukum umum ialah dasar ilmu pengetahuan yang digunakan selaku aturan untuk melaksanakan sesebuah. Adapun teori yang digunakan, selaku berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Berhubungan pada teori kepastian hukum, terdapat berbagai ahli menjabarkan penjabaran ini, seperti Sudikno Mertokusumo dan Soerjono Soekanto.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum ialah sebuah jaminan bahwa hukum harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi selaku sebuah peraturan yang harus ditaati.¹⁶

Pandangan Soerjono Soekanto jika kepastian hukum ialah beberapa peraturan dari pemerintah pusat yang berlangsung dengan *general* di seluruh wilayah negara. Kemungkinan lain adalah peraturan tersebut berlaku umum, tetapi bagi golongan tertentu, selain itu dapat pula peraturan setempat, yaitu peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku di daerahnya

¹⁶ Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 30.

saja.¹⁷

Dari apa yang telah dikemukakan pendapat ahli diatas, dapat diketahui jika kepastian hukum bermaksud guna membentuk ketertiban serta ketentraman pada masyarakat. Kepastian hukum ini selaku jaminan sendiri guna manusia pada melangsungkan sebuah jalinan hukum, sehingga dengan jaminan tersebut manusia ada rasa aman dalam berbuat.

Bila dihubungkan pada penelitian ini, teori kepastian hukum menandai landasan guna kreditur berupa pihak bank guna memperoleh rasa pasti berhubungan pada mengembalikan uang pinjaman yang sudah dibagikan pada debitur sejalan pada kurun masa pinjaman yang sudah disepakati dan ditetapkan. Apabila perjanjian itu ditaati dengan baik maka kepastian hukum bersifat tetap dan pasti, namun jika perjanjian itu tidak ditaati dengan baik maka kepastian hukum tidak akan tercapai.¹⁸

2. Teori Momentum Perjanjian

Perjanjian ialah muara yang krusial sekali dari sebuah keterikatan, disamping terdapat para pihak yang membuat ikatan diri pada sebuah perjanjian. Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang ada kehendak oleh dua orang atau dua pihak yang menciptakan sebuah perjanjian, jika dua orang menyelenggarakan sebuah perjanjian, maka mereka bermakna, agar antara mereka berlangsung sebuah perikatan hukum.

Perjanjian harus memiliki unsur-unsur agar dapat dikatakan sah dan

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 56.

¹⁸ Shidqi Archieyevia Maydella Kurniawan, Suhermi, Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, *ZAAKEN : Journal of Civil and Business Law*, Vol 3, No. 3, 2022, hlm. 10.

mengikat bagi para pihak. Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat sebuah perjanjian
- c. Sebuah hal tertentu
- d. Sebuah sebab yang halal

Kesepakatan dalam perjanjian dianggap momentum terjadinya suatu perjanjian. Namun dalam KUH Perdata tidak disebutkan secara jelas tentang momentum terjadinya perjanjian tersebut. Kesepakatan dalam perjanjian dibentuk oleh dua unsur, yaitu pertama, penawaran (*aanbod, offerte, offer*) yang diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, kedua, penerimaan (*aanvarding, acceptatie, acceptance*) yang artinya pernyataan setuju dari pihak yang ditawarkan.¹⁹ Dalam literatur disebutkan 4 (empat) teori yang mengkaji momentum terjadinya perjanjian, berupa:²⁰

1. Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*), kesepakatan (*testeming*) terjadi pada saat yang menerima penawaran itu menyatakann bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, kesepakatan terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
2. Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*), teori ini menyatakan bahwa lahirnya kesepakatan adalah pada saat pengiriman jawaban yang isinya berupa penerimaan atas penawaran yang diterima pihak lain.
3. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*), teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.
4. Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*), teori ini menyatakan bahwa kesepakatan itu terjadi manakala jawaban atas penawaran yang berisi

¹⁹ Muskibah, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Deepublish, Sleman, 2022, hlm. 59.

²⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 40.

tentang penerimaan penawaran tersebut telah diterima oleh pihak yang menawarkan.

Pada uraian terdahulu telah dikemukakan bahwa momentum terjadinya perjanjian, yaitu pada saat terjadinya persesuaian antara pernyataan dan kehendak antara kreditur dan debitur. Namun, ada kalanya tidak ada persesuaian antara pernyataan dan kehendak. Berkaitan dengan dasar keterikatan berlandaskan pada kehendak atau pernyataan, dalam perkembangannya ada 3 (tiga) teori mengenai hal tersebut, yakni:²¹

1. Teori Kehendak (*wills theorie*), keterikatan kontraktual baru ada hanya jika dan sejauh pernyataan berlandaskan pada keputusan kehendak yang sungguh-sungguh sesuai dengan itu.
2. Teori Pernyataan (*verklarings theorie*), teori pernyataan menetapkan bahwa seseorang itu terikat dengan pernyataannya. Teori pernyataan bersifat objektif dan berdiri bersebrangan dengan teori kehendak.
3. Teori Kepercayaan (*vertrouwens theorie*), teori kepercayaan menghendaki bahwa suatu kata sepakat dianggap terjadi manakala ada pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya

3. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa terbagi menjadi dua berupa *litigasi* dan *non litigasi*, penyelesaian dilangsungkan lewat pengadilan dibuat sebutan istilah *litigasi*, ialah sebuah penyelesaian sengketa dilangsungkan dengan sistematis beracara di pengadilan yang mana kewenangannya guna membuat aturan serta putusan dilangsungkan oleh hakim. Prosedur dalam jalur penyelesaian sengketa lewat litigasi bersifat lebih formal serta teknis, membuat hasil kesepakatan yang menang serta kalah, condong membuat timbul soal baru, lambat pada penuntasannya, memerlukan pembiayaan lebih, tidak ada respon serta

²¹ Muskibah, *Loc. Cit*, hlm. 59.

memunculkan pertikaian diantara kedua pihak. Keadaan ini membuat penyebab masyarakat membuat pencarian alternatif lain berupa penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal.

Berbeda dengan penyelesaian lewat pengadilan terdapat juga penyelesaian sengketa yang dilangsungkan di luar pengadilan atau *non litigasi* yang biasa dibuat terkenal penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Menurut kamus hukum *Alternative Dispute Resolution (ADR)* ialah sebuah pemilihan penuntasan sengketa yang ditentukan lewat sistematika yang dibuat kesepakatan para pihak yang ada sengketa, berupa penuntasan di luar peradilan dengan cara; konsultasi, negosiasi, mediasi, atau memanfaatkan penilaian ahli.²² Pemanfaatan mediasi guna penuntasan sengketa perbankan tidak dibuat pendasaran dari Undang-Undang, melainkan pada kebijakan Bank Indonesia yang tertuang pada Peraturan Bank Indonesia No. 8/5/PBI/2006 mengenai Mediasi Perbankan.²³

Bila dibuat kaitan pada teori penyelesaian sengketa, penuntasan sengketa muncul disebabkan adanya yang berselisih wanprestasi yang dilangsungkan debitur pada perjanjian kredit bisa diselesaikan lewat jalur *litigasi* dan jalur *non litigasi*.

G. Orisinalitas Penelitian

Persoalan dalam penyelesaian kredit macet yang dilangsungkan pada perjanjian kredit bukanlah ialah hal yang baru, penulis meyakini banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang membuat bahasan mengenai penyelesaian kredit macet

²² Umar Hasan, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UNJA Publisher, Jambi, 2021, hlm. 1.

²³ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Lewat Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm. 84.

dalam berbagai penelitian yang sudah ada. Asal berbagai judul penelitian yang di bahas oleh peneliti sebelumnya, terdapat judul-judul yang hampir mirip pada penelitian ini, berupa:

1. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta).²⁴ Dalam skripsi ini terdapat perbedaan dengan skripsi yang penulis buat adapun perbedaannya ialah: pertama, pada perumusan masalah skripsi ini terdapat pembahasan permasalahan yang timbul dalam penyelesaian wanprestasi permasalahan ini merupakan akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta dan bagaimana cara penyelesaiannya, kedua, perbedaan jenis bank pada penulisan skripsi ini, pada skripsi ini bank yang dibahas merupakan bank umum jika merujuk pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran sedangkan skripsi yang penulis bahas merupakan Bank Perkreditan Rakyat, ketiga, lokasi dalam penelitian skripsi ini berbeda dengan skripsi penulis, pada skripsi ini lokasi penelitiannya di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta sedangkan lokasi penelitian skripsi penulis di PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah Kabupaten Muaro Jambi. Sedangkan persamaan dengan skripsi penulis adalah sama-sama membahas

²⁴ Tia Bethari Putri, Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta), Skripsi Sarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

bagaimana upaya dan proses yang dilakukan pihak bank sebagai kreditur atas wanprestasi yang dilakukan debitur.

2. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere).²⁵

Perbedaan skripsi ini dengan skripsi yang penulis buat adalah skripsi ini membahas bagaimana proses penjualan benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas lebih kepada eksekusi pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sedangkan skripsi penulis dominan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan dilakukan melalui penjualan dibawah tangan. Pada kredit skripsi ini disalurkan oleh Koperasi dimana Koperasi tersebut hanya meminjamkan dana kepada para anggotanya saja sedangkan penyaluran kredit pada Bank yang penulis buat bisa disalurkan kepada seluruh masyarakat yang ingin mengajukan pinjaman kredit. Sedangkan persamaan dengan skripsi penulis adalah sama-sama terdapat penjualan objek jaminan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

3. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Bukan Hak Milik Debitur (Studi di PT. Bank Artos Indonesia).²⁶ Jurnal ini membahas bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang atas hak tanggungan tidak semudah sebagaimana teorinya, hal ini dikarenakan adanya gugatan perlawanan yang

²⁵ Thomas Adrian Doing, Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere), Skripsi Sarjana Universitas Katolik Widya Karya Malang, 2019.

²⁶ Aliza Zahra Salsabila, Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Bukan Hak Milik Debitur (Studi di PT. Bank Artos Indonesia), *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*, Vol 2, No. 1, 2020.

datang dari pihak ketiga sebagai kepemilikan atas jaminan kredit terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank. Perbedaan jurnal tersebut dengan skripsi penulis adalah pada luas substansi topik yang dibahas. Pada jurnal diatas hak tanggungan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit ternyata bukan hak milik debitur melainkan hak milik dari pihak ketiga sehingga saat terjadinya pelaksanaan eksekusi lelang atas hak tanggungan terdapat perlawanan dari pihak ketiga. Sedangkan, didalam skripsi ini lebih berfokus kepada penyelesaian yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur dalam mengatasi debitur dengan kredit macet.

H. Metode Penelitian

Guna mengerti serta membuat paham secara detail, metode penelitian yang dimanfaatkan pada proposal skripsi ini, inilah penulis membuat uraian beberapa unsur berupa:

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian dipergunakan ialah yuridis empiris. Metode penelitian ini digunakan untuk melihat sejauh mana bekerjanya hukum dimasyarakat dan penelitian empiris lebih menekankan pada segi observasinya dimana titik tolak pengamatannya terletak pada kenyataan atau fakta-fakta yang ada.²⁷ Dalam metode ini, penulis akan membuat pencarian terhadap penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan sudah berjalan dengan baik pada masyarakat atau belum.

2 Lokasi Penelitian

²⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.123.

Lokasi penelitian dilaksanakan pada Kabupaten Muaro Jambi. Penulis mengambil tempat tersebut selaku tempat penelitian karena banyaknya masyarakat desa Pondok Meja dan sekitarnya yang sebagian besar berprofesi selaku pemilik perkebunan sawit serta masyarakat yang membutuhkan modal untuk mengembangkan usahanya yang meminjam kredit pada PT. BPR Pondok Meja Indah Kabupaten Muaro Jambi.

3. Penentuan Jenis dan Sumber Data

Penelitian yang dilaksanakan ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif ialah sebuah wujud penelitian yang dirujukan guna membuat definisi beberapa kejadian yang ada, baik alamiah ataupun buatan individu.²⁸ Peneliti menggambarkan keadaan yang sebenarnya secara sistematis berhubungan penuntasan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

- a. Data Primer berupa perolehan data dari lapangan (*Field Research*) memanfaatkan metode wawancara langsung berupa pihak dapat dijadikan responden serta beberapa pihak yang berkapabilitas serta berhubungan dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.
- b. Data Sekunder pada penelitian ini terdiri dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kitab Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), buku-buku, beberapa hasil penelitian serta sumber tertulis lainnya yang berhubungan pada objek penelitian. Untuk mempertegas terjadinya legal gap (kesenjangan

²⁸ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 38.

hukum), antara *das Sollen* (peraturan perUUan) dengan *das Sein* (dalam kenyataan hukumnya).²⁹

c. Data Tersier dalam penelitian ini didapatkan dari kamus-kamus, baik Kamus Hukum maupun Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini ialah para debitur dengan kolektibilitas macet di PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah Kabupaten Muaro Jambi dalam periode Januari hingga Desember tahun 2022 sebanyak 10 debitur macet dengan jaminan Hak Tanggungan.

b. Sampel

Guna menentukan sampel selaku salah satu data untuk penyempurnaan penelitian maka penulis membuat penarikan sampel *purposive sampling*. Berikut para pihak yang dibutuhkan dalam mendapatkan data penelitian, yaitu:

- 1) Ibu Rts. Herawati Rahmah Putri, S.Pt selaku Direktur Utama PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah
- 2) Bapak Masdar, S.E selaku Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah
- 3) Bapak Dedi selaku *Head Collection* PT. Bank Perkreditan Rakyat Pondok Meja Indah.
- 4) Debitur macet dengan jaminan Hak Tanggungan periode Januari-Desember tahun 2022. Akan tetapi, karena disebabkan keterbatasan

²⁹ *Ibid*, hlm. 322.

penulis dalam menjumpai debitur macet, maka penulis mengambil 6 debitur macet dengan jaminan Hak Tanggungan guna membantu penulis membuat bahasan persoalan yang akan diteliti.

5. Alat Pengumpulan Data

1. Wawancara

Berupa pengumpulan data lewat teknik wawancara, dengan mempersiapkan beberapa pertanyaan yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu. Wawancara dilangsungkan bersama informan berhubungan pada beberapa pihak yang dianggap mengerti, paham, serta mempunyai penguasaan serta bisa membagikan penjabaran yang benar serta akurat mengenai objek yang dibuat penelitian.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen dalam penelitian ini berupa mempelajari serta menelaah dokumen yang dibuat penerapan guna penelitian berupa dokumen perjanjian kredit antara pihak bank selaku kreditur dengan pihak peminjam uang selaku debitur.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Dari data yang didapatkan, baik data primer maupun data sekunder, dibuat analisis secara kualitatif, berupa dengan cara mengumpulkan data diperoleh secara lisan maupun secara tulisan yang kemudian diklasifikasikan dengan ditarik sebuah kesimpulan yang berupa pernyataan-pernyataan selakumana tertuang dalam dalam penelitian ini.

I. Sistematika Penulisan

Penulis membuat penelitian pada serangkaian yang tersistem yang mana

ada potongan di dalamnya yang saling berhubungan erat, maka disusunlah sistematika penulisan selaku berikut:

BAB I ialah bab pendahuluan tersusun atas latar belakang masalah, perumusan masalah, maksud penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II ialah tinjauan umum, pada bab ini akan menguraikan mengenai tinjauan umum mengenai perjanjian, kredit, perjanjian kredit, wanprestasi, serta hak tanggungan.

BAB III ialah isi yang akan dikaji penelitian ini, membuat bahasan berhubungan beberapa faktor penyebab debitur wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Pondok Meja Indah dan Bagaimana usaha penuntasan pada debitur yang melangsungkan wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Bab ini ialah temuan atas rumusan persoalan sedang diteliti.

BAB IV ialah bagian penutup, pada bab ini berupa simpulan yang asalnya hasil penelitian serta bahasan yang sudah dilangsungkan pada bab tiga selaku jawaban atas persoalan yang dibuat penelitian serta dibuat akhiran dengan saran yang dibuat pengharapan berguna beberapa kepentingan pihak.