

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan pembangunan ekonomi di Indonesia mengalami kemajuan yang sangat pesat. Perkembangan ekonomi ini dilakukan pemerintah sebagai salah satu upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat serta untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat terutama dalam bidang ekonomi. Berkaitan dengan upaya peningkatan perekonomian masyarakat, maka perlu dilaksanakannya program-program yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat. Masyarakat memerlukan dana untuk memenuhi kebutuhan maupun untuk modal usaha. Hal ini mengingat bahwa juga banyak pekerja yang beralih profesi ke dunia bisnis sehingga membutuhkan dana yang besar.

Salah satu lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan adalah bank. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan meminjam dana-dana yang diperlukannya melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup> Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian Bank adalah :

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat

---

<sup>1</sup> Djono S.Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan Cetakan Pertama*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 7.

banyak”.

Dilihat dari segi fungsinya, bank ada dua macam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 UU Perbankan, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Bank umum yaitu Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat menurut Pasal 1 ayat (4) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan :

“Bank yang melaksanakan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”<sup>2</sup>

Pada kesempatan kali ini penulis akan mengkhususkan pada jenis dan usaha Bank Perkreditan Rakyat. Kegiatan BPR pada dasarnya sama dengan kegiatan bank umum, hanya yang menjadi perbedaan adalah jumlah jasa bank yang dilakukan BPR jauh lebih sempit. BPR dibatasi oleh berbagai persyaratan, sehingga tidak dapat berbuat seleluasa bank umum. Keterbatasan kegiatan BPR juga dikaitkan dengan misi pendirian BPR itu sendiri.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, usaha dari BPR meliputi : (a) Menghimpun dana dari masyarakat, dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan dan/atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu; (b) Memberikan kredit; (c) Menyediakan pembiayaan dan penempatan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia; (d) Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito dan/atau

---

<sup>2</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 47.

<sup>3</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm. 40.

tabungan pada bank lain. Karena keterbatasan yang dimiliki oleh BPR, maka ada beberapa larangan yang tidak boleh dilakukan BPR. Larangan ini meliputi hal-hal sebagai berikut : (1) Menerima simpanan giro; (2) Mengikuti kliring; (3) Melakukan kegiatan valuta asing; (4) Melakukan kegiatan perasuransian.<sup>4</sup>

Pada Pasal 1 angka 11 UU No. 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”.<sup>5</sup>

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *Credere* yang berarti kepercayaan, kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan bank atas pemberian kreditnya.<sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 1 butir 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan unsur-unsur dari kredit adalah sebagai berikut : (1) Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; (2) Diadakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain; (3) Mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu; (4) Pemberian sejumlah bunga.

Bank dalam memberikan kredit memerlukan jaminan dari pihak yang berutang. Jaminan inilah yang dapat menanggulangi resiko dari pemberian kredit tersebut. Selain untuk mengcover hutang, jaminan dapat mempertinggi tingkat keyakinan bank bahwa debitur dengan bisnisnya mampu melunasi kreditnya. Pada umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh

---

<sup>4</sup> Kasmir, *Op.Cit*, hlm. 41.

<sup>5</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm. 57.

<sup>6</sup> Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan (suatu tinjauan yuridis)*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hlm. 1.

Bank, sehingga pihak debitur diharapkan dapat melunasi hutangnya kepada Bank agar nantinya tidak kehilangan harta yang dijadikan jaminannya.

Dalam memberikan kredit ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat, hal-hal yang harus diperhatikan, yaitu : (1) Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian; (2) Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan; (3) Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank; (4) Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>7</sup>

Keuntungan yang diperoleh bank dari penyaluran kredit tersebut berasal dari selisih antara bunga kredit dan bunga simpanan yang merupakan sumber pendapatan bank yang utama. Akan tetapi BPR memiliki tingkat suku bunga yang tidak terlalu tinggi. Dalam hal ini kredit BPR wajib melaksanakan langkah-langkah yang tepat saat melaksanakan transfer penyaluran dan pencairan kredit yaitu: penyelidikan, investigasi, analisis, pengembalian persetujuan atau persetujuan, pencairan kredit, administrasi, pengawasan dan pembinaan serta pelunasan kredit. Permasalahan dalam pemberian perkreditan ini adalah masalah multikriteria dimana bank harus tetap memperhatikan prinsip kehati-hatiannya dalam melakukan penyaluran kredit dan harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat agar tidak menimbulkan permasalahan.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut pihak bank juga harus memperhatikan asas-asas pemberian kredit yang sehat. Bank dalam memberikan kredit harus melihat kriteria yang harus dipenuhi oleh penerima kredit atau debitur dengan

---

<sup>7</sup> Asep Rozali, "Prinsip Mengenal Nasabah Dalam Praktik Perbankan", *Jurnal Wawasan Hukum*, Volume 24, Nomor 1, Februari 2011, hlm. 8.

analisis 5C, yaitu : (1) *Character* (watak) adalah kepribadian moral dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik dari persetujuan kredit yang akan diadakan; (2) *Capacity* (kemampuan) adalah bagaimna cara pemohon mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya; (3) *Capital* (modal) adalah Pemohon disyaratkan wajib memiliki modal sendiri, dan kredit dari bank berfungsi sebagai tambahan; (4) *Collateral* (jaminan) Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dilihat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan di belakang hari kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya; (5) *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada debitur. Lima hal tersebut untuk menjaga kemungkinan-kemungkinan yang tidak diharapkan terjadi dalam pemberian kredit.<sup>8</sup>

Pengertian perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Adapun Pasal yang mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu : (1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya; (2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu dan; (4) Sebab yang halal (*causa*).

Apabila keempat syarat sahnya perjanjian terpenuhi, maka perjanjian itu sah dan mengikat bagi para pihak, dan Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan orang-

---

<sup>8</sup> Sentosa Sembiring, "Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan", *Gloria Juris*, Volume 7, Nomor 1, Januari-April 2007, hlm. 25-26.

orang yang tidak berwenang membuat perjanjian, yaitu : (1) Orang-orang yang belum dewasa (belum mencapai usia 21 tahun); (2) Orang yang berada dibawah masa pengampuan (*curatele*); (3) Orang-orang perempuan yang telah kawin. Adapun hubungan pinjam-meminjam tersebut diawali dengan pembuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian dapat berupa perjanjian lisan dan dapat pula dalam bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian utang piutang dalam perjanjian tertulis ada yang dibuat dengan akta dibawah tangan, ada pula yang dibuat dengan akta notaris. Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

KUHPerdata memuat aturan yang mengatur tentang jaminan secara umum. Dinyatakan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata, menurut Pasal 1131 KUHPerdata, berbunyi :

"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu."

Alhasil, berdasarkan Pasal ini, seluruh harta benda seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang.

Bentuk jaminan khusus muncul sebagai usaha untuk mengatasi kelemahan yang ada pada bentuk jaminan umum. Dalam Pasal 1132 KUHPerdata terdapat kalimat yang berbunyi :

“Kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Dengan adanya kalimat tersebut dalam Pasal 1132 KUHPerdara, terdapat kemungkinan diadakan perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Bentuk jaminan khusus ditentukan secara terbatas dan tegas pada Pasal 1133 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek”.

Jadi adanya alasan untuk dapat didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur.

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :<sup>9</sup> (1) Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan yang mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan; (2) Jaminan Imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan. Jaminan ini tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Jaminan kebendaan ada yang yang bersifat bergerak dan tidak bergerak, jaminan tidak bergerak antara lain adalah tanah. Tanah merupakan jaminan yang paling diprioritaskan karena nilai ekonomis tanah yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan harga. Sehingga sangat dimanfaatkan bagi kreditur untuk

---

<sup>9</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 23.

menjadi pengaman dalam peminjaman kredit bagi kreditur kepada debitur dengan pengikatan hak tanggungan oleh lembaga pengikatan jaminan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bilamana terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit maka lembaga jaminan hak tanggungan diharapkan mampu memberikan solusi penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit bagi Lembaga Perbankan.<sup>10</sup>

Dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pengertian Hak Tanggungan, berbunyi :

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

Fungsi lembaga hak tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.<sup>11</sup>

Perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan-ketentuan ini adalah dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3). Dalam Pasal 1 angka 1 memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*Droit de Preference*). Hak-hak kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud

---

<sup>10</sup> Adi Widjaja, “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Volume 3, Nomor 1, Juni 2018, hlm. 3.

<sup>11</sup> Bachtiar Sibarani, “Parate Eksekusi dan Paksa Badan”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 15, September 2001, hlm. 5.

perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan hutang. Sedangkan dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Hak tanggungan merupakan ikatan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, dalam pelunasan hutang, kreditur merupakan kreditur *preferen* yaitu kreditur yang mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain karena kreditur tersebut mempunyai jaminan yang diberikan oleh debitur. Pembebanan atau pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat melalui pendaftaran akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Dalam perjanjian kredit, apabila kredit lunas maka hak tanggungan hapus karena merupakan *accessoir*. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan.

Perjanjian hak tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran. Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, berbunyi :

"Akta pemberian hak tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan utang."

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan

perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.

Dalam pemberian kredit kepada nasabah pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi terlebih dahulu membuat perjanjian kredit dengan nasabah debitur yang ingin melakukan peminjaman. Sebelum melakukan pemberian kredit kepada nasabah, BPR Kencana Mandiri Kota Jambi terlebih dahulu membuat perjanjian kredit dengan nasabah debitur dengan perjanjian yang di buat dihadapan notaris atau akta autentik.

Adapun kewajiban nasabah debitur dengan pihak BPR Kencana Mandiri Kota Jambi antara lain : (a) Nasabah debitur berkewajiban membayar angsuran kredit perbulan dengan waktu yang telah ditentukan berdasarkan isi perjanjian kredit; (b) Nasabah debitur wajib membayar kepada bank suku bunga yang besarnya sebagaimana ditentukan pada perjanjian kredit berdasarkan perhitungan secara flat; (c) Nasabah debitur berkewajiban membayar biaya provisi/administrasi sesuai ketentuan pada perjanjian kredit segera setelah perjanjian ini ditandatangani; (d) Atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran, nasabah debitur wajib dikenakan denda sebesar 5 % per bulan dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak.

Di dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Kencana Mandiri Kota Jambi terdapat beberapa nasabah debitur wanprestasi dengan tidak menepati waktu yang diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan, sehingga timbul kredit bermasalah yang tergolong kredit macet. Kondisi dimana 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, maka dapat dikatakan debitur wanprestasi sebagaimana diterangkan pada Pasal 1238 KUH Perdata.<sup>12</sup> Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>13</sup>

Eksekusi hak tanggungan yaitu terjadi apabila debitur cidera janji, ketentuan tentang jenis eksekusi hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Berikut data yang penulis peroleh dari kantor PT. BPR Kencana Mandiri Kota Jambi pada nasabah debitur kredit dengan jaminan hak tanggungan yang bermasalah kategori macet Tahun 2020-2022 antara lain dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 1: Jumlah Nasabah Debitur dengan Kredit Macet Tahun 2020-2022**

<b>Tahun</b>	<b>Kategori Kredit</b>	<b>Jumlah Debitur</b>
Tahun 2020-2022	Nasabah debitur PT. BPR Kencana Mandiri Kota Jambi dengan kredit bermasalah pada kategori kredit macet dengan jaminan hak tanggungan	34 debitur

<sup>12</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menylesaikan-wanprestasi-1t62174878376c7/> diakses Senin 11 April 2023 pukul 22.19 Wib.

<sup>13</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian Cetakan Kedua*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

Sumber : Kantor PT. BPR Kencana Mandiri Kota Jambi

Pada perjanjian kredit yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dimana pihak debitur wajib melunasi utangnya pada jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, namun dalam praktiknya pihak debitur tidak melaksanakan sesuai isi perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Berdasarkan perjanjian yang sifatnya perjanjian baku. Artinya antara perjanjian dengan kenyataannya sudah tidak sinkron, sehingga terjadi kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. Karena itu, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi).”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka disusunlah permasalahan dengan rumusan sebagai berikut :

1. Apa penyebab terjadinya wanprestasi akibat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya wanprestasi akibat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian wanprestasi bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini, penulis berharap ada manfaat yang dapat diambil ketika membaca penelitian ini, baik bagi penulis sendiri dan masyarakat pada umumnya.

Manfaat dari penelitian ini dapat dibedakan ke dalam dua bentuk, yaitu :

1. Manfaat secara teoritis, yaitu dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum perjanjian mengenai penyelesaian wanprestasi debitur atas perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.
2. Manfaat secara praktis, yaitu dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sebagai bahan kajian atau rujukan untuk menambah khazanah ilmu pengetahuan dan wawasan serta sebagai bahan informasi bagi kalangan akademis lainnya yang akan melaksanakan terhadap ruang lingkup yang sama.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Sebelum penulis melangkah pada uraian berikutnya, penulis terlebih dahulu menjelaskan beberapa landasan sebagai konsep untuk lebih memahami maksud yang terkandung dalam judul skripsi ini. Adapun kerangka konseptual yang digunakan sebagai berikut :

##### **1. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan

kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>14</sup> Secara istilah, Subekti mengartikan wanprestasi sebagai debitur yang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.<sup>15</sup>

## 2. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sutan Remy Sjahdeini memberikan pengertian secara khusus mengenai perjanjian kredit, yakni "Perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan."<sup>16</sup>

## 3. Jaminan

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991, "Suatu Keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan."<sup>17</sup> Definisi diatas hampir sama dengan definisi yang

---

<sup>14</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, hlm. 180.

<sup>15</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan Keduapuluh*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 147.

<sup>16</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kehebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 14.

<sup>17</sup> SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.

dikemukakan oleh M. Bahsan yang berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.”<sup>18</sup>

#### **4. Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagaimana Pasal 1 poin 1 adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

#### **5. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)**

Pasal 1 angka (4) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang dimaksud dengan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang Menurut Pasal 1 melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Jadi, maksud yang terkandung dalam judul skripsi ini adalah suatu gambaran mengenai analisis terhadap penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan antara pihak bank (Kreditur) dengan nasabah (Debitur) pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi.

---

<sup>18</sup> M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm.148.

## **F. Landasan Teori**

Penulisan skripsi memerlukan bahan tertulis yang bersifat ilmiah sebagai landasan dalam penelitian dan analisa terhadap masalah yang dihadapi, maka akan diuraikan hal-hal yang bersifat teoretis yang sehubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>19</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan

---

<sup>19</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>20</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>21</sup>

## **2. Teori Perjanjian**

Perjanjian menurut R. Subekti adalah peristiwa yang dimana satu pihak melakukan perjanjian kepada pihak yang lainnya untuk melaksanakan perbuatan atau sesuatu hal tertentu. Kewajiban yang dibebankan kepada kreditor, memberikan hak pada pihak debitur untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur yang tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak menuntut pelaksanaan perjanjian yang belum atau tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang tidak dipenuhi sesuai dengan yang diperjanjikan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa biaya, kerugian dan bunga yang telah dikeluarkan oleh kreditor.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

<sup>21</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 91.

Perjanjian untuk dapat dinyatakan sah atau tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 bahwa untuk dapat dinyatakan sah suatu perjanjian harus memiliki empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. Hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dari keempat syarat tersebut merupakan suatu syarat yang mutlak di dalam suatu perikatan dikarenakan syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat sah subyektif yang mana apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perikatan tersebut dapat dibatalkan, dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat sah obyektif yang mana apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perikatan tersebut batal demi hukum.

Pada perjanjian umumnya subjek suatu perikatan disebut dengan kreditur dan debitur, dan yang merupakan objek dari suatu perikatan merupakan hak dari kreditur dan kewajiban debitur yang mana hak dan kewajiban tersebut disebut dengan prestasi. Suatu prestasi dapat berupa :

- a. Memberi sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu, atau;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

### **3. Teori Penyelesaian Sengketa**

Richard L. Abel mengartikan sengketa (*dispute*) adalah pernyataan

publik mengenai tuntutan yang tidak selaras (*inconsistent claim*) terhadap sesuatu yang bernilai.<sup>23</sup> Penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan, *alternative dispute resolution* (ADR), dan melalui lembaga adat. Penyelesaian sengketa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yaitu melalui pengadilan, sementara itu penyelesaian sengketa yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu ADR. Ada lima cara penyelesaian sengketa melalui ADR, yang meliputi<sup>24</sup> :

- a. Konsultasi
- b. Negosiasi
- c. Mediasi
- d. Konsiliasi; atau
- e. Penilaian ahli yang menjadi ruang lingkup teori penyelesaian sengketa, meliputi:
  - 1) Jenis-jenis sengketa;
  - 2) Faktor penyebab timbulnya sengketa;
  - 3) Strategi dalam penyelesaian sengketa.

Dalam skripsi mengenai analisis terhadap penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi, maka penulis menggunakan teori kepastian hukum, teori perjanjian dan teori penyelesaian sengketa dalam analisisnya sebagai

---

<sup>23</sup> Salim HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 81.

<sup>24</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Almuni, Bandung, 1991, hlm. 2.

landasan penyelesaian permasalahan dalam penelitian ini.

### **G. Orisinalitas Penelitian**

Pembahasan dalam skripsi dan jurnal berkenaan dengan perjanjian kredit tentu saja telah banyak dikaji. Oleh karena itu penulis berusaha untuk mengangkat persoalan pada penganalisisan terhadap penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi. Berdasarkan pada tujuan tersebut dalam penulisan skripsi ini penulis menelaah literatur yang sudah membahas tentang judul yang akan penulis kemukakan dalam penulisan skripsi ini :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Alusianto Hamonangan dan Risma Wati Sitompul yaitu jurnal Tahun 2020 yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”.<sup>25</sup> Jurnal ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang membahas mengenai perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Selain itu jurnal ini membahas penafsiran mengenai ketentuan dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi. Perbedaan jurnal diatas dengan skripsi penulis adalah pada skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, serta kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam

---

<sup>25</sup> Alusianto Hamonangan dan Risma Wati Sitompul, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Jurnalrectum*, Volume 4, Nomor 1, Januari 2022, hlm.6.

bentuk skripsi mengarah kepada penyebab terjadinya wanprestasi akibat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi dan penyelesaian wanprestasi bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi.

2. Penelitian yang dilakukan oleh I Made Adi Dwi Pranatha yaitu jurnal Tahun 2019 yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Pada PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Unit Singaraja”.<sup>26</sup> Jurnal ini membahas penyelesaian wanprestasi kredit bank dapat ditempuh melalui dua cara yaitu litigasi dan non litigasi. Pada Bank BNI KCU Singaraja dilakukan penyelesaian di luar lembaga peradilan dengan cara pendekatan atau musyawarah dengan pihak debitur. Perbedaan jurnal diatas dengan skripsi penulis adalah pada studi kasus dan luas substansi topik yang dibahas. Pada jurnal diatas studi kasus pada PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Unit Singaraja, sedangkan skripsi penulis mengangkat studi kasus pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi. Selain itu, pada jurnal diatas hanya membahas seputar penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Unit Singaraja, sedangkan didalam skripsi penulis fokus kepada penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit yang di kerucutkan terhadap hak tanggungan berdasarkan kategori kredit macet.

Penelusuran orisinalitas penelitian yang telah dilakukan, tidak ditemukan

---

<sup>26</sup> I Made Adi Dwi Pranatha, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Pada PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Unit Singaraja”, *Kerthasemaya*, Volume 5, Nomor 2, Maret 2017, hlm. 4.

kesamaan dalam hal isi maupun substansi karya tulis yang telah dimuat sebelumnya. Oleh karena itu, orisinalitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan.

## **H. Metode Penelitian**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.<sup>27</sup> Adapun mengenai metode penelitian yang digunakan peneliti terdiri dari :

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini dapat dikualifikasikan kedalam jenis penelitian hukum empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.<sup>28</sup> Dalam hal ini penelitian ini membahas mengenai analisis terhadap penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi.

### **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi yang beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 79 - 80, Talang Jauh, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, Jambi.

### **3. Sumber Data Hukum**

#### **a. Data Primer**

Sumber data primer dalam penelitian ini meliputi para pihak yang terkait dalam penelitian ini yaitu : 1). Direksi Bank

---

<sup>27</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung, 2007, hlm. 1.

<sup>28</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 135.

Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi; 2). Account officer; 3). Relation Officer; 4). Admin Kredit; 5). Bagian Legal Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi; 6). Tujuh nasabah debitur dengan kredit macet.

**b. Data Skunder**

**1) Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu semua bahan/materi hukum yang mempunyai kedudukan mengikat secara yuridis. Bahan hukum primer terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan penelitian.<sup>29</sup> Bahan hukum primer yang digunakan di dalam penelitian ini antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

**2) Bahan Hukum Skunder**

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, hasil penelitian, jurnal-jurnal hukum, dan artikel-artikel hukum.

**4. Populasi dan Sample Penelitian**

Penelitian ini mengambil populasi dari Tahun 2020-2022 dengan jumlah 34 nasabah yang wanprestasi pada jaminan hak tanggungan

---

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 29.

kategori kredit macet. Informan dari penelitian ini adalah Direktur, Account Officer, Admin Kredit, Relation Officer, dan Legal PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi.

Peneliti mengambil sample dengan cara metode *Simple random sampling*. *Simple random sampling* adalah pengambilan anggota sampel dari populasi, yang dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu. Berdasarkan teknik *sampling* ini penulis mengambil 7 dari 34 nasabah yang wanprestasi pada jaminan hak tanggungan kategori kredit macet.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Metode dan alat yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah :

### **a. Wawancara**

Wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada responden dan informan mengenai masalah yang diteliti. Dalam wawancara ini penulis menggunakan sistem bebas terpimpin yaitu metode pengumpulan data melalui wawancara dengan menggunakan catatan-catatan pokok. Alat pedoman yang digunakan untuk mengumpulkan data berupa wawancara, alat pencatatan dan tip recorder pada handphone.

### **b. Studi Dokumen**

Teknik pengumpulan data dengan mempelajari perjanjian kredit antara nasabah dengan BPR Kencana Mandiri Kota Jambi.

## **6. Pengolahan dan Analisis Data**

Dari data yang dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif, data tersebut kemudian dipilih dan selanjutnya diklasifikasikan dan apabila memungkinkan data akan disajikan dalam bentuk narasi, setelah itu data primer dan data skunder yang telah di susun secara sistematis kemudian dianalisis secara perspektif dengan menggunakan metode kualitatif dan selanjutnya ditarik kesimpulan berupa pernyataan-pernyataan yang bersifat deskriptif analitis.

### **I. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi ini terdiri dari 4 Bab dan dari bab-bab tersebut terbagi lagi dalam sub-sub dan selanjutnya sub-sub itu terbagi lagi menjadi bagian-bagian terkecil. Adapun isi dari skripsi ini adalah sebagai berikut :

**BAB I Pendahuluan**, dalam bab ini terdiri dari 9 (sembilan) sub bab, yaitu latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, orisinalitas penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan. Pada bab ini merupakan permasalahan dan merupakan landasan berpikir terhadap bab-bab selanjutnya.

**BAB II Tinjauan Umum**, berisikan perjanjian, perjanjian kredit, wanprestasi, dan hak tanggungan.

**BAB III Hasil dan Pembahasan**, berisikan mengenai penyebab wanprestasi akibat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, dan penyelesaian wanprestasi bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Kencana Mandiri Kota Jambi.

**BAB IV Penutup**, dalam bab ini berisikan kesimpulan yang ditarik dari

bab-bab sebelumnya sebagai hasil penelitian dan penganalisaan yang dituangkan dalam penulisan skripsi ini. Sedangkan saran berisikan rekomendasi dari penulis atas beberapa permasalahan yang diangkat.