

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang dilakukan pemerintah demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur dengan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Guna mencapai tujuan tersebut, pemerintah harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan salah satunya di bidang ekonomi. Pelaku pembangunan dalam bidang ekonomi ini tidak hanya meliputi pemerintah saja, melainkan masyarakat juga mempunyai peran yang cukup penting, baik sebagai orang perseorangan maupun sebagai badan hukum. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan ekonomi ini maka mengakibatkan pula peningkatan dalam sektor modal guna pengembangan usaha. Tetapi tidak semua pengusaha memiliki modal yang cukup untuk mengembangkan usahanya. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah perbankan.

Peranan perbankan dalam lalu lintas bisnis, dapatlah dianggap sebagai kebutuhan yang mutlak diperlukan oleh hampir semua pelaku bisnis, baik pengusaha besar maupun pengusaha kecil.¹ Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya adalah dengan pemberian kredit, dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka

¹ Andrew Shandy Utama, Independensi Pengawasan Terhadap Bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Dalam Sistem Hukum Nasional Di Indonesia, *Soumatra Law Review Vol 1 No 1*, 2018, Hlm. 9
https://www.researchgate.net/publication/325021001_INDEPENDENSI_PENGAWASAN_TERHADAP_BANK_BADAN_USAHA_MILIK_NEGARA_BUMN_DALAM_SISTEM_HUKUM_NASIONAL_DI_INDONESIA

11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

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 jumlah bunga.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.² Dalam pemberian kredit, bank memberikan syarat adanya agunan atau jaminan. Fungsi dari adanya jaminan guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pihak bank selaku kreditur memiliki kewajiban untuk melindungi jaminan yang diserahkan oleh debitur.

Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat terpisah, namun kedudukan

² Eny Martha Sasea, Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor, *Amanna Gappa*, Vol 28 No 2, 2020, Hlm. 88
<https://journal.unhas.ac.id/index.php/agil/article/view/11909>

perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya.³ Hal ini perlu dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditur, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditur tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Dasar perjanjian kredit diatur dalam Pasal 1754 sampai Pasal 1769 KUHPerdara, yang didalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis pakai karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan pinjamannya pada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam meminjam dengan memperjanjikan bunga. Selain perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini.

Jaminan tersebut dapat berupa hak atas tanah yang nantinya dibebankan hak tanggungan. Aturan pokok mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit sangat menyukai apabila diberikan jaminan berupa hak atas tanah yang diberikan pembebanan hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal tersebut dikarenakan tanah memiliki nilai yang stabil bahkan harga tanah cenderung meningkat setiap tahunnya.

³ Gentur Cahyo Setiono. Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud), *Transparansi Hukum Vol 1 No 1*, 2018, Hlm. 7 <http://ojs.unik-kediri.ac.id/index.php/transparansihukum/article/view/159>

Pada perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitur (*verhaalsrecht*).⁴ Jika ada beberapa kreditur, maka pembagian diantara para kreditur tersebut didahulukan kepada para kreditur yang telah melakukan pengikatan jaminan secara khusus seperti jaminan hak tanggungan untuk menerima pelunasan hak tagihnya secara penuh.⁵ Hal tersebut mengingatkan bahwa dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang aman bagi pengembalian dana yang sangat penting dalam mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank (kreditur).

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak kreditur selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit terjadi kredit macet disebabkan debitur tidak dapat melunasi kredit sebagaimana yang telah disepakati.⁶ Hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit macet misalnya karena debitur tidak mampu, karena mengalami kemerosotan usaha debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik. Untuk penyelesaian kredit macet debitur yang tidak memiliki itikad baik akan ditempuh melalui jalur hukum dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan dalam rangka pelunasan utang debitur kepada kreditur.

⁴ Aditya Revinda Shakti, Pujiyono, Suraji, Analisis Pelaksanaan Parate Execute Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pada PT. Bank tabungan negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo, *Prosiding Seminar Nasional*, 2022, Hlm. 4
<https://proceedings.ums.ac.id/index.php/pdih/article/view/280>

⁵ Lady Davina Windsor Enoch, Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pembelian Dan Penjualan Agunan Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, *Lex Privatum Vol 7 No 1*, 2019. Hlm. 79
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25871>

⁶ Haris Budiman, Harjadi, Anugrah, Sosialisasi Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Untuk Mencegah Meluasnya Bank Emokpada Masyarakat Tidak Mampu, *Empowerment : Jurnal Pengadain Masyarakat Vol 4 No 2*, 2021, Hlm. 128
<https://journal.uniku.ac.id/index.php/empowerment/article/view/4663>

Sampai saat ini bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan haknya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUHT tanpa adanya campur tangan pihak lain untuk penyelamatan piutangnya. Penyelesaian melalui parate eksekusi ternyata tidak mudah bagi perusahaan perbankan, karena membutuhkan waktu yang lama serta tidak adanya kepastian. Contoh kasus yang saya dapat disini adalah mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak tanah tidak diteruskan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh BPR Sinar Mitra Sejahtera. Misalnya, debitur ingin mengajukan pinjaman sebanyak Rp. 500.000.000,00 pada tanggal 5 Januari 2019 dengan jangka waktu pelunasan 2 Tahun. Apabila tidak terjadi masalah pada debitur (debitur lancar) akan lunas sesuai ketentuan awal yaitu pada tanggal 5 Januari 2021. Akan tetapi jika terjadi hal sebaliknya, debitur mengalami kredit macet, maka dalam kasus ini yaitu BPR Sinar Mitra Sejahtera tidak bisa melanjutkan proses lelang di Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebab debitur sebelumnya belum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka akan dilakukan penjualan dibawah tangan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPR Sinar Mitra Sejahtera?
2. Faktor apakah yang menjadi penghambat dalam penyelesaian kredit macet?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Sinar Mitra Sejahtera.
2. Untuk mengetahui hambatan yang terjadi dan jalan keluar dalam penyelesaian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Sinar Mitra Sejahtera.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut,

1. Manfaat Secara Praktis

Bagi pihak bank dapat memberikan gambaran yang jelas dalam menyelamatkan kredit macet dan juga sebagai bahan masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam menyelesaikan kredit macet.

2. Manfaat Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata, khususnya dalam Hukum Perbankan mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer.⁷

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan yuridis empiris, karena meneliti terhadap gejala-gejala yang ada pada masyarakat dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang akan diteliti dari hasil penelitian yang diperoleh dari hubungan hukum dengan realitas empirik yang terjadi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.

Dalam melakukan pendekatan Yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah kualitatif. Metode kualitatif ini karena metode ini mengungkapkan fakta-fakta secara mendalam berdasarkan karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkap sesuatu dibalik fenomena.⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dari penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis karena untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya.⁹ Penelitian ini

⁷ Muhainin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, Hlm. 82 <http://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf>

⁸ *Ibid*, Hlm. 108

⁹ Ruli Nanda, Kajian Yuridis Terhadap Pembuktian Tindak Pidana Pencurian Data Pribadi Melalui Internet Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara Vol. 10 No. 2*, 2020, Hlm. 121 <http://ojs.uninus.ac.id/index.php/MJN/article/view/1913>

dikatakan deskriptif karena hasil-hasil yang diperoleh dari penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dikatakan analitis karena terhadap data yang diperoleh selanjutnya akan dilakukan analisis dari aspek yuridis dan sosio ekonomis terhadap penyebab terjadinya permasalahan hukum yang timbul akibat kredit bermasalah serta upaya hukum apa saja yang ditempuh pihak bank untuk menyelesaikannya.

3. Objek Penelitian

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama yang dapat berupa himpunan orang, benda, kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri-ciri yang sama. Dalam penelitian ini untuk mendapatkan gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel. Teknik adalah tata cara melaksanakan suatu metode dalam rangka mengumpulkan data-data. Sampel ditunjuk untuk mewakili populasi, jadi teknik penentuan sampel adalah tata cara melaksanakan suatu metode yang akan diterapkan pada suatu permasalahan hukum dengan menunjuk pada suatu populasi yang dapat mewakili dan menjawab permasalahan yang sama dalam realitas kehidupan masyarakat.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, terdapat dua jenis data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum normatif-empiris, yaitu: data sekunder dan data primer. Sumber data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan.¹⁰

¹⁰ Muhaimin, *Op.Cit*, Hlm. 124

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder meliputi:

a. Bahan Hukum Primer:

- 1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996
- 7) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

b. Bahan hukum sekunder:

- 1) Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan
- 2) Majalah-majalah
- 3) Dokumen-dokumen lain yang berkaitan

c. Bahan hukum tersier:

- 1) Kamus Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Bahasa Inggris
- 3) Kamus Bahasa Belanda
- 4) Kamus Bahasa Hukum

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab / wawancara dengan para pihak yang terkait. Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain. Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu.

5. Teknik Analisa Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisa data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan, dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹¹

Pengertian analisis di sini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.¹²

¹¹*Ibid*, Hlm. 26

¹² Muhammad Shafiyuddin Wafi, Aminah, Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi Di Star Apartemen), *Notarius Vol 14 No 1*, 2021, Hlm. 446 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/39131/19622>

Dari hasil tersebut kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

