

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Lembaga perbankan memiliki peran penting dalam perkembangan kegiatan perekonomian di Indonesia. Bank merupakan badan usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau produk keuangan lainnya. Tujuan utama bank adalah meningkatkan taraf hidup rakyat banyak melalui pendanaan yang mereka berikan.¹ Salah satu produk yang disediakan oleh bank adalah kredit, yang memberikan akses kepada masyarakat untuk memperoleh dana yang diperlukan guna membiayai kegiatan usaha, investasi, pembelian rumah, kendaraan, dan lain sebagainya. Kredit ini membantu masyarakat dalam mengembangkan usaha, meningkatkan produksi, dan menciptakan lapangan kerja.

Kredit adalah pemberian pinjaman uang, barang, atau jasa kepada pihak lain dengan pembayaran yang dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu tertentu.² Menurut BPR Batu Artorejo, kredit dapat dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, sektor usaha, dan jangka waktu. Jenis kredit antara lain kredit produktif untuk investasi, kredit modal kerja, kredit pertanian, kredit perumahan, dan lainnya. Selain itu, kredit juga dapat dilihat dari segi jaminan/agunan dan sifat

¹ Simatupang, H. B. (2019). *Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia*. JRAM (Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma), 6(2), 136-146.

² Widayati, R., & Maiwati, S. (2019). *Aktivitas Pemberian Kredit Komersil Pada Bank Nagari Cabang Sijunjung*.

penggunaannya, seperti kredit dengan jaminan, kredit likuiditas, kredit modal kerja, dan kredit pembiayaan proyek.³

Dalam praktiknya, kredit memiliki peran penting dalam perekonomian, namun masih terdapat permasalahan dalam kredit. Misalnya dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.⁴ Permasalahan ini merupakan isu yang sering muncul dalam praktik perbankan. Kredit bermasalah terjadi ketika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian kredit. Dalam konteks jaminan hak tanggungan, kredit bermasalah dapat terjadi jika debitur gagal membayar kewajiban kreditnya, sehingga bank sebagai kreditur dapat melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan menggunakan jaminan hak tanggungan.⁵

Penyelesaian kredit bermasalah dapat melibatkan proses restrukturisasi kredit, eksekusi jaminan, atau penjualan lelang.⁶ Hal ini diatur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait.⁷ Peraturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi kredit dengan jaminan hak tanggungan. bank sebagai kreditur

³ Hikmah, N. (2016). *Prosedur dan pengawasan pemberian kredit untuk mempertahankan likuiditas perusahaan pada Pt. BPR Batu Artorejo tahun 2012-2015* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

⁴ Rachmayani, D., & Suwandono, A. (2017). Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(1), 73-86.

⁵ Irma, I., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2022). *Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah*. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 3(2), 286-302

⁶ Subadi, E. J. (2019). *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan*. Bandung: Nusamedia. Hlm. 24

⁷ Risa, Y. (2017). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*. *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(2 November)

memiliki kewenangan untuk melakukan restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan hak tanggungan.⁸

Restrukturisasi dilakukan sebagai upaya penyelamatan kredit bermasalah agar dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur dapat diterima kembali sesuai dengan ketentuan pada perjanjian kredit. Selain itu, bank juga dapat melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan atau penjualan lelang melalui pengadilan sebagai langkah terakhir dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Dengan demikian, perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan memiliki peran penting dalam menentukan upaya penyelesaian kredit bermasalah.⁹

Restrukturisasi perjanjian kredit merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh kreditur untuk menghindari kredit bermasalah. Restrukturisasi dilakukan dengan mengubah ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, seperti jangka waktu pembayaran, suku bunga, dan jumlah angsuran. Namun, restrukturisasi perjanjian kredit dapat berdampak pada jaminan hak tanggungan yang telah diberikan oleh debitur. Implikasi dari restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan hak tanggungan menjadi penting untuk dipahami, karena dapat mempengaruhi hak dan kewajiban kreditur dan debitur.¹⁰

⁸ Valayvi, Y. K., & Djuwityastuti, D. (2016). *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. *Privat Law*, 4(2), 164692.

⁹ Kenly, M. (2022). Upaya Hukum Bagi Debitur Atas Objek Jaminan Yang Dilelang Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit Oleh Perbankan (Studi Putusan Perdata Nomor 18/Pdt. G/2019/PN. Mks). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 3(3), 610-631.

¹⁰ Budianto, E. W. H., Saputra, H. M. G. A., & Dewi, N. D. T. (2022). Pemetaan Topik Penelitian Seputar Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS): Studi Bibliometrik VOS viewer dan Literature Review. *EL MUDHORIB: Jurnal Kajian Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 3(2), 131-148.

Dalam restrukturisasi perjanjian kredit, kreditur dapat meminta debitur untuk memberikan jaminan tambahan atau mengubah jaminan yang telah diberikan sebelumnya.¹¹ Hal ini dapat berdampak pada hak tanggungan yang telah diberikan oleh debitur. Jika jaminan hak tanggungan diubah atau ditambah, maka posisi kreditur dalam mengambil jaminan tersebut juga berubah. Selain itu, restrukturisasi perjanjian kredit juga dapat mempengaruhi nilai jaminan hak tanggungan. Jika restrukturisasi dilakukan dengan mengubah ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, maka hal ini dapat mempengaruhi kemampuan debitur untuk membayar kembali kredit. Jika debitur tidak mampu membayar kembali kredit, maka nilai jaminan hak tanggungan juga akan berkurang. Implikasi dari perubahan nilai jaminan hak tanggungan dalam restrukturisasi perjanjian kredit perlu dipahami agar kreditur dan debitur dapat memahami risiko yang terkait dengan restrukturisasi perjanjian kredit.¹²

Restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan hak tanggungan dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah merupakan salah satu strategi yang digunakan oleh bank untuk membantu pelanggan yang mengalami keterlambatan dalam pembiayaan.¹³ Hal ini menjadi penting karena beberapa pelanggan mengalami kesulitan dalam membayar kredit dan mengira bank menghabiskan sumber daya pada pengembangan dan pengelolaan kredit yang tidak berhasil. Beberapa kasus terkait restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan hak tanggungan seperti PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang Sidempuan yang

¹¹ Apsaridewi, K. I. (2023). Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank. *Kertha Wicaksana*, 17(1), 59-73.

¹² Kurniawan, S. A. M., & Suhermi, S. (2022). Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Zaiken: Journal of Civil and Business Law*, 3(3), 378-391.

¹³ Hariyani, I. (2010). *Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet*. Yogyakarta: Elex Media Komputindo. Hlm. 232

mengusulkan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan melibatkan restrukturisasi perjanjian kredit dan penyelesaian pengumuman lelang.¹⁴ Dalam beberapa kasus lainnya, bank mengimplementasikan eksekusi jaminan hak tanggungan pada pelanggan yang tidak mampu merespon tanggungan mereka. Prosedur ini melibatkan penjualan aset tangible dibawah tangan bank (*offsetting*) dan penyalahan hak tanggungan melalui jalur hukum atau pengadilan.¹⁵ Di dalam upaya menangani kasus kredit bermasalah, beberapa Bank misalnya PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung menggunakan teori Mashalihul Mursalah dan Teori 'Urf untuk memberikan hukum pelanggan dan memastikan kemampuan bank dalam menangani kredit yang tidak berhasil.¹⁶

Kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL), adalah terjadinya cidera janji dalam repayment kredit, sehingga terdapat tunggakan atau ada potensi kerugian yang terjadi pada usaha debitur sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari dalam arti luas bagi bank. Ketika suatu kredit bermasalah, maka bank selaku kreditur akan melakukan upaya penyelamatan kredit bermasalah tersebut agar dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur dapat diterima kembali sesuai dengan ketentuan pada Perjanjian Kredit. Banyak upaya

¹⁴ Ansor, A. S. S. (2023). Strategi Penyelesaian Sengketa Dalam Hak Tanggungan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat Cabang Padangsidimpuan. *Al-Bayan: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, 3(1), 71-81.

¹⁵ Ramdaniah, A. D. (2020). *Perspektif Fatwa Dsn Mui No. 31 Tahun 2002 Dan Seojk No. 36/Seojk. 03/2015 Terhadap Perjanjian Take Over Kredit Modal Kerja Di Bank Syariah (Studi pada PT Bank BRI Syariah, Tbk KC Depok Margonda)* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

¹⁶ Marnita, M. (2016). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3).

penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank dan salah satunya adalah dengan melakukan restrukturisasi perjanjian kredit tersebut.¹⁷

PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu adalah suatu lembaga keuangan yang memberikan kredit kepada masyarakat, yang beralamat di Jendral Sudirman, Ujung Batu, Kec. Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu, Riau. Namun, seperti halnya lembaga keuangan lainnya, PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu juga mengalami masalah kredit bermasalah. Kredit bermasalah ini dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti ketidakmampuan nasabah untuk membayar cicilan kredit, perubahan kondisi ekonomi yang tidak terduga, atau kesalahan dalam penilaian risiko kredit. Untuk mengatasi masalah kredit bermasalah, PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu melakukan restrukturisasi perjanjian kredit dengan nasabah.

Restrukturisasi perjanjian kredit memiliki implikasi terhadap jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh nasabah. Jaminan hak tanggungan adalah hak yang diberikan oleh nasabah kepada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu atas suatu objek, seperti tanah atau bangunan, sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam restrukturisasi perjanjian kredit, terdapat kemungkinan bahwa jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh nasabah akan berubah atau bahkan dicabut. Hal ini dapat berdampak pada keamanan dan kepercayaan PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu terhadap nasabah.

Oleh karena itu, penting untuk memahami implikasi restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan hak tanggungan dalam upaya penyelamatan kredit

¹⁷ Firmansyah, A. (2019). Analisis Kredit Bermasalah Dilihat Dari Standar Non Performing Loan (NPL) Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Prima Mulia Anugrah Cabang Padang.

bermasalah pada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu. Implikasi ini dapat berdampak pada keberlangsungan bisnis PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu dan juga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan tersebut. Selain itu, pemahaman yang baik tentang implikasi ini juga dapat membantu PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu dalam mengambil keputusan yang tepat dalam restrukturisasi perjanjian kredit dengan nasabah.

Berdasarkan seluruh uraian pada latar belakang tersebut, maka peneliti dengan konsisten memilih dan menetapkan judul penelitian ini yaitu “Implikasi Restrukturisasi Perjanjian Kredit Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dalam Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa Implikasi terhadap jaminan hak tanggungan jika Restrukturisasi Perjanjian Kredit tidak dilakukan pada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu?
2. Bagaimana mekanisme Restrukturisasi Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Mendeskripsikan implikasi terhadap jaminan hak tanggungan jika Restrukturisasi Perjanjian Kredit tidak dilakukan pada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu
2. Mendeskripsikan mekanisme Restrukturisasi Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu.

1.4. Manfaat Penelitian

1 Manfaat Teoritis:

Penelitian ini dapat memberikan sumbangan berharga bagi literatur mengenai pengkreditan. Temuan dan analisis penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti masa depan dan dapat digunakan sebagai dasar untuk penelitian lebih lanjut dalam bidang ini.

2 Manfaat Praktis:

a. Bagi Mahasiswa

Melalui penelitian ini, mahasiswa akan mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang perjanjian kredit

b. Bagi Universitas Pasir Pengaraian

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap reputasi kampus dalam bidang penelitian dan advokasi. Hal ini dapat meningkatkan citra kampus sebagai lembaga yang peduli terhadap isu-isu kontroversial tentang perjanjian kredit.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian Kredit

2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum di antara individu atau entitas yang sepakat untuk melakukan suatu tindakan tertentu. Dalam hubungan ini, setiap pihak memperoleh hak dan kewajiban. Perjanjian merupakan bentuk kesepakatan yang mengikat antara dua pihak atau lebih, yang memiliki niat untuk melaksanakan suatu tindakan yang berhubungan dengan aset.¹⁸ Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dan akan menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu¹⁹

Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Hubungan hukum dalam suatu perjanjian merupakan hubungan hukum antara orang dengan orang lain yang saling berjanji untuk melakukan suatu hal yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, ketika seseorang berjanji melaksanakan

¹⁸ R. Subekti. 2011. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa, Hlm. 24

¹⁹ Turagan, A. F. (2019). Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdara. *Lex Privatum*, 7(1).

sesuatu hal maka janji tersebut dalam pandangan hukum sejatinya janji itu ditujukan kepada orang lain.²⁰

Undang-undang tentang perjanjian kredit di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan, antara lain Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal 7 ayat 5 Undang-undang Pokok Bank Indonesia 1953 juga mengatur tentang pengawasan terhadap urusan kredit. Menurut pengertian undang-undang, kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian kredit tunduk pada ketentuan buku III KUHP.Pdt tentang perikatan dan Undang-undang perbankan No.10 tahun 1998, serta klasula-klasula yang telah diatur dalam perjanjian kredit dan disepakati bersama oleh kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUH.Pdt. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Dalam hal ini, perjanjian kredit harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan klasula-klasula yang telah diatur dalam perjanjian tersebut

Pengertian perjanjian kredit, dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan perjanjian kredit bank. Bahkan dalam Undang-Undang perbankan sendiri yakni Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit, tetapi

²⁰ Sinaga, N. A. (2018). *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. *Binamulia Hukum*, 7(2), 107-120.

istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1996 Jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1996 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian

Dalam buku ketiga KUH Perdata yang berjudul "Tentang Perikatan" mengatur ketentuan-ketentuan bagi sebuah perjanjian, terdapat dalam bab kedua. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan oleh karena itu diatur dalam buku ketiga KUH Perdata. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek terpenting yang menjadi dasar pemberian kredit, tanpa adanya penandatanganan perjanjian kredit antara bank dengan debitur maka kredit tidak akan diberikan. Perjanjian kredit mengacu pada ikatan antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain yaitu nasabah peminjam dana sebagai debitur yang isinya mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak terkait dengan pemberian kredit atau pinjaman sesuai kesepakatan. Dalam jangka waktu tertentu para pihak sepakat untuk membayar kembali hutang tersebut dengan besarnya bunga, pengembalian atau pembagian keuntungan sejumlah yang telah disepakati bersama

Beberapa pakar hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata Bab XIII buku III karena perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1754 KUH Perdata. Menurut Wiryono Prodjodikoro Ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata itu ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat riil, berarti perjanjian

kredit bank adalah perjanjian yang bersifat riil, yaitu perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan²¹. Menurut Marhainis Abdul Hay Ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata tentang perjanjian pinjam mengganti, mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank sebagai konsekuensi logis dari pendirian ini harus dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil.²²

R. Subekti berpendapat bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1754 sampai dengan pasal 1769.²³ Menurut Mariam Darus Badruzaman, Dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam KUH Perdata Pasal 1754. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.²⁴

Perjanjian kredit pada umumnya harus memuat asas-asas perjanjian. Menurut Pasal 1338 KUH Perdata bahwa pada dasarnya perjanjian berdasarkan :

1. Asas Konsensualisme

Perjanjian terjadi ketika ada sepakat, hal ini dapat dilihat dari syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata).

²¹ Prodjodikoro, W. (2015). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Rajawali. Hlm. 55

²² Hay, M. A. (2011). *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Nusamedia. Hlm. 34

²³ R. Subekti. 2011. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa. Hlm. 13

²⁴ Badruzaman, M. D. (2022). *Sistem Hukum Benda Nasional*. Yogyakarta: Penerbit Alumni. Hlm. 72

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata).

3. Asas *Pacta Sun Servanda*

Perjanjian yang dibuat secara sah berlakunya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata).

4. Asas Itikad Baik

Dalam pengertian subyektif dan obyektif. Pengertian subyektif adalah kejujuran dari pihak terkait dalam melaksanakan perjanjian, sedangkan pengertian obyektif bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata)

2.1.2 Bentuk Perjanjian Kredit

Pertama, bentuk perjanjian kredit berupa perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan.²⁵ Menurut Pasal 1874 KUH Perdata yang dimaksud akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak antara pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti. Pengikatan yang dilakukan antara bank dan nasabah tanpa dihadapan notaris. Artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat oleh bank kemudian akan diberikan kepada debitur untuk mencapai kesepakatan. Guna mempermudah dan mempercepat kerja bank, bank biasanya menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (*standaardform*) yang isinya terlebih

²⁵ Jusuf, Jopie. 2021. *Kriteria Jitu Memperoleh Kredit Bank*. Jakarta: P.T Elex Media Komputindo. Hlm, 44

dahulu menyiapkan syarat dan ketentuan secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat oleh bank itu sendiri termasuk akta dibawah tangan.

Kedua, perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau pengikatan yang dilakukan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil.²⁶ Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Dalam menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil dimana notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak yang bersangkutan dalam bentuk akta notaris atau akta otentik.

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditur atau lebih dari satu bank). Oleh karena itu, Perjanjian Kredit harus disebutkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun akta notariil.²⁷

Dalam sebuah perjanjian kredit memuat serangkaian klausula/*covenant* dimana sebagian besar dari klausula/*covenant* tersebut merupakan upaya untuk melindungi para kreditur dalam pemberian kredit yang merupakan serangkaian

²⁶ Utami, P. D. Y., Diantha, I. M. P., & Sarjana, I. M. (2017). Kedudukan Hukum Grosse Akta Pengakuan Hutang Notariil Dalam Pemberian Kredit Perbankan Oleh. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 201.

²⁷ Wastu, I., Wairocana, I. & Kasih, D. (2017). *Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat*. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2016, 83.

persyaratan yang diformulasikan dalam kondisi-kondisi kredit dari segi finansial hukum. Klausula adalah suatu persetujuan/janji oleh penerima kredit dalam suatu perjanjian untuk melakukan/tidak melakukan tindakan-tindakan tertentu. Suatu *covenant* yang menentukan tindakan-tindakan yang harus dilakukan disebut *positife/affirmatife covenant*, sedangkan yang tidak boleh dilakukan disebut *negative covenant*.²⁸

2.2. Jaminan Hak Tanggungan

2.2.1 Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Jaminan berasal dari Bahasa Belanda, *zekerheid* atau *cautie* yang berarti cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang barangnya.²⁹ Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR pasal 2 ayat (1) tentang Jaminan Pemberian Kredit, Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

Jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau adendum-nya. jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan

²⁸ Widyadharma, Ridwan. (2011). *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Jawa Tengah: Penerbit Universitas Diponegoro. Hlm. 23

²⁹ Kurniawan, R. (2015). *Perlindungan Hukum Kreditur Penerima Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.

memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Jaminan adalah harta benda milik pihak ketiga atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga.³⁰

Selain itu, dalam perbankan, jaminan disebut juga sebagai agunan. Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, antara lain:³¹

1. Jaminan pribadi

Jaminan ini diberikan oleh orang yang memiliki hubungan dekat dengan debitur, seperti keluarga atau teman dekat. Jaminan pribadi adalah jaminan yang diberikan oleh individu untuk menjamin pelunasan utang pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa "Setiap orang dewasa yang berhak melakukan perbuatan hukum dapat memberikan jaminan atas utangnya dengan seluruh harta benda yang dapat diambil dan dijual untuk membayar utang itu.

2. Jaminan hipotek

³⁰ Sukarta, Z. I. S. (2022). *Fungsi Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Sebagai Jaminan Dalam Pemberian Kredit Perbankan*. *Lex Privatum*, 9(13).

³¹ Harun, Badriyah. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Jakarta:P.T Suka Buku. Hlm. 22

Jaminan ini menggunakan hak atas tanah atau bangunan sebagai jaminan. Jaminan hipotek adalah jaminan atas suatu utang yang dijamin dengan hak tanggungan atas suatu benda bergerak atau tidak bergerak. Hal ini diatur dalam Pasal 1143 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Hipotek adalah suatu hak tanggungan atas suatu benda, yang bukan milik debitur, untuk melunasi suatu utang, tanpa penguasaan langsung

3. Jaminan gadai

Jaminan ini menggunakan barang bergerak seperti kendaraan atau perhiasan sebagai jaminan. Jaminan gadai adalah jaminan atas suatu utang yang dijamin dengan pemberian hak tanggungan atas suatu benda bergerak. Hal ini diatur dalam Pasal 1153 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Gadai adalah suatu hak tanggungan atas suatu benda bergerak untuk melunasi suatu utang."

4. Jaminan fidusia

Jaminan ini menggunakan hak atas barang bergerak yang tidak berwujud seperti hak paten atau hak cipta sebagai jaminan. Jaminan fidusia adalah jaminan atas suatu utang yang dijamin dengan pemberian hak tanggungan atas suatu benda bergerak yang diserahkan kepada kreditur. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur mengenai pemberian jaminan fidusia.

Penilaian jaminan dilakukan oleh bank untuk menentukan nilai jaminan yang diberikan oleh debitur. Dalam jaminan terdapat asas-asas yang dapat dijelaskan sebagai berikut:³²

1. Asas publisitas

Asas yang mengharuskan agar jaminan yang diberikan oleh debitur harus didaftarkan pada kantor pendaftaran jaminan.

2. Asas spesialisasi

Asas yang mengharuskan agar jaminan yang diberikan oleh debitur harus ditentukan secara khusus.

3. Asas *inbezitstelling*

Asas yang mengharuskan agar jaminan yang diberikan oleh debitur harus berada dalam penguasaan kreditur.

4. Asas kepastian hukum

Asas yang mengharuskan agar jaminan yang diberikan oleh debitur harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³³ Hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Objek hak tanggungan meliputi hak atas

³² Chrismetin, L. (2022). *Pertanggungjawaban Hukum Kelalaian Notaris Dalam Melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik (Studi Kasus di Pt. Wahana Ottomitra Multiartha TBK (Wom Finance) di Kabupaten Brebes)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia))

³³ Ginting, L. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 368-391.

tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hak tanggungan juga berkaitan erat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang mengatur persyaratan dan ketentuan yang terkait dengan pemberian hak tanggungan dari debitur ke kreditur. Asas hak tanggungan antara lain adalah asas publisitas, asas aksesorietas, dan asas kepastian hukum. Dengan diakuinya hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, maka tanah tidak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya.³⁴

Jaminan Hak Tanggungan (JHT) adalah bentuk jaminan atau agunan yang digunakan dalam transaksi kredit. Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang menjamin kreditur untuk pelunasan utang tertentu. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah yang berwarna, termasuk tanah Negara, tanah Milik, tanah Guna Usaha, dan tanah Guna Bangunan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Dalam pada itu, Hak Tanggungan memiliki beberapa karakteristik, seperti tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selain itu, Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan dan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu. Wajib didaftarkan Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti. Dalam konteks hukum jaminan, Hak Tanggungan erat terkait dengan hukum benda dan hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda. Oleh karena itu, perlu memahami baik pengertian

³⁴ Putra, O. D. A. (2014). Prinsip Prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. *Jurnal Reportorium 1st Edition, Januari-Juli*.

dan syarat-syarat yang mengatur Hak Tanggungan untuk melindungi hak-hak pengguna dan menjaga ketentuan hukum.³⁵

2.2.2 Pengertian Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit

Pada umumnya perjanjian kredit diikuti dengan perjanjian jaminan. Setiap ada perjanjian jaminan, maka harus terdapat perjanjian utang piutang terlebih dahulu sebagai perjanjian pokoknya dan perjanjian jaminan sebagai *accecoir* atau perjanjian pelengkap. Berakhirnya sebuah perjanjian jaminan adalah bergantung pada perjanjian pokoknya. Oleh karena itu pada saat melakukan perjanjian kredit selalu diikuti dengan pengikatan jaminan pada saat bersamaan.³⁶

Dalam peraturan perundang-undangan, mengenai hal jaminan diatur dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata, dan dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Dapat diketahui bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang, biasanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah kekayaan dalam rangka kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan tidak debitur tidak melunasi.

Dalam Undang-Undang Pokok Perbankan yang lama yakni Pasal 24 ayat 1 UU Nomor 14 Tahun 1967 menegaskan bahwa bank umum tidak memberikan kredit tanpa jaminan siapapun maka jelas kredit harus disertai jaminan baik materil atau in-materil. Dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 menyatakan

³⁵ Doly, D. (2016). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Rona. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(1), 103-128.

³⁶ Hidayat, N. (2014). *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit* (Doctoral dissertation, Tadulako University).

bahwa dalam memberikan memberikan kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 menegaskan bahwa dalam memberikan Kredit, bank umum harus melakukan analisis mendalam terhadap kemampuan dan itikad baik dari debitur, untuk mengetahui kemampuan debitur untuk melunasi utangnya sesuai kapasitas yang telah disepakati antara debitur dengan bank umum tersebut agar memiliki rasa keyakinan terhadap debitur yang akan menerima fasilitas pinjaman kredit

Dari ketiga undang-undang tersebut dapat diketahui bahwa dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 secara tersurat ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit. Sedangkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat "keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan". Ini berarti bahwa jaminan kredit yang dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 sekaligus mencerminkan apa yang dikenal dengan "*The Five C's of Credit*" yang salah satunya adalah collateral (jaminan) yang harus disediakan oleh debitur.³⁷

³⁷ Gani, B. A., & Fitriyah, M. A. T. (2023). Penyelesaian Wanprestasi Kredit Multiguna Dengan Jaminan Surat Kepemilikan Kendaraan Bermotor (Studi Kasus Di BPR Surasari Utama Cabang X). *Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara*, 1(2).

Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit, jika suatu kredit dilepas tanpa adanya jaminan maka kredit itu akan memiliki risiko yang sangat besar jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan perhitungan semula. Mengenai pentingnya suatu jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit

Berdasarkan hal tersebut maka disimpulkan bahwa fungsi jaminan kredit adalah memberikan hak dan wewenang kepada kreditur sehingga debitur dapat melunasi hasil penjualan jaminan kredit apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya dan memberikan kepastian hukum terhadap kreditur atau bank kreditnya akan dikembalikan ke bank dengan cara mengeksekusi barang jaminan kredit bank.

Secara khusus Prof. Subekti mengatakan bahwa jaminan yang ideal (baik) tersebut dilihat dari:³⁸

1. Dapat secara mudah membantu perolehan oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan usahanya).
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur.

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah tersebut dibedakan. Istilah jaminan mengandung

³⁸ R. Subekti. 2011. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa. Hlm. 18

arti sebagai kepercayaan/kayakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan utang nasabah debitur. Mengenai agunan sebagai jaminan tambahan, secara tegas diungkapkan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, yang berbunyi: “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.” Oleh karenanya jelas bahwa yang dimaksud dengan agunan atau jaminan kebendaan adalah jaminan tambahan.”

Adapun jaminan kredit yang diatur secara khusus dalam praktik dunia perbankan terdiri dari:

1. Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*)

Dalam Pasal 1820 KUH Perdata jaminan perorangan disebut bahwa jaminan perorangan adalah suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan pihak si berpiutang (kreditur), mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang ketika orang tersebut tidak memenuhinya. Subekti mengemukakan pendapatnya bahwa, “oleh karena tuntutan kreditur terhadap seorang penjamin tidak diberikan suatu *previlge* atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktikkan dalam dunia perbankan.”

2. Jaminan yang bersifat perorangan, dapat berupa *borgtocht* (*Personal Guarantee*) yang pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perorangan dan jaminan perusahaan yang pemberi jaminannya adalah

suatu badan usaha yang berbadan hukum. Pelaksanaan perjanjian perorangan selalu dibuat oleh pihak ketiga yang menjamin terpenuhinya kewajiban membayar kredit tersebut, baik diketahui maupun tidak diketahui oleh debitur. Dengan adanya pihak ketiga sebagai penjamin, apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pihak ketiga inilah yang akan melaksanakan kewajibannya tidak terlepas dari Pasal 1831 KUH Perdata yang berbunyi “si berpiutang (pihak ketiga) tidak wajib membayar kepada si berpiutang selain jika si berpiutang lalai, sedangkan benda-benda si berpiutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya”.

Dalam praktiknya, bank tetap meminta pihak ketiga untuk melepas hak tersebut. Sehingga apabila debitur wanprestasi, bank dapat segera melakukan penagihan langsung kepada pihak ketiga. Tujuan pelepasan hak tersebut agar pihak bank lebih mudah mendapatkan hak pembayaran kreditnya. Bank juga mengantisipasi kendala penarikan pembayaran yang bisa jadi karena harta benda yang dimiliki oleh debitur tidak marketable seperti yang diharapkan

Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang yang diubah, terdapat dua jenis agunan, yaitu jaminan pokok dan jaminan tambahan. Menurut Soeyatno, dkk. Dalam pengikatan jaminan kredit harus memperhatikan perbedaan jenis jaminan yang meliputi:

- a. Jaminan pokok yang terdiri dari barang-barang bergerak maupun tidak bergerak, surat berharga atau garansi dan tagihan yang

langsung berhubungan dengan aktivitas usahanya yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

- b. Jaminan tambahan adalah sesuatu yang dapat menguatkan keyakinan bank, yaitu agunan yang berupa barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang tidak dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan atau barang-barang yang tidak bergerak dan barang yang bergerak yang tidak dijaminakan sebagai jaminan pokok, pada umumnya berupa sertifikat tanah dari kantor pertanahan, BPKB, dan surat-surat bukti kepemilikan lainnya, harus disimpan dalam berkas khusus (map warkat kredit). Jaminan tambahan tersebut sebagaimana dimuat dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan disebutkan bahwa: “agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.”

3. Jaminan Kebendaan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tersebut. Penggolongan jaminan berdasarkan/bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotik (Pasal 1162 KUH Perdata), hak tanggungan, gadai (pand), dan fidusia. Dalam perjanjian utang-piutang, jaminan atau agunan adalah aset pihak

peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Bahkan dalam perjanjian kredit gadai, jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman

2.3 Pengertian Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah merujuk kepada situasi di mana peminjam (biasanya individu atau perusahaan) mengalami kesulitan dalam membayar kembali pinjaman mereka sesuai dengan persyaratan yang disepakati. Kondisi ini dapat terjadi karena berbagai alasan, termasuk masalah keuangan pribadi, perubahan dalam kondisi ekonomi, atau peristiwa tak terduga lainnya. Dalam konteks perbankan dan lembaga keuangan, kredit bermasalah sering kali disebut sebagai kredit macet atau kredit non-performing. Kondisi ini terjadi ketika peminjam gagal membayar angsuran atau pembayaran pokok dan bunga sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam perjanjian pinjaman.³⁹

Kredit berasal dari bahasa Italia “*credere*” yang artinya kepercayaan (*trust*). Penyaluran dana didasarkan pada kepercayaan kreditur kepada debitur, yaitu debitur akan mengembalikan pinjaman dan bunganya sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kredit bermasalah adalah kredit yang diberikan pihak bank kepada

³⁹ Sukasih, N. K. D., & Atmadja, A. T. (2022). Pengaruh Kesalahan Penilaian Jaminan Kredit, Peningkatan Perjanjian Kredit, dan Kondisi Ekonomi Debitur terhadap Peningkatan Kredit Bermasalah pada Lembaga Perkreditan Desa di Kabupaten Badung. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, 13(02), 368-377.

nasabah dimana nasabah tidak melakukan pembayaran atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditanda tangani oleh bank dan nasabah.

Penyebab timbulnya kredit bermasalah dapat dikelompokkan atas 3 (tiga) golongan yaitu:⁴⁰

1. Faktor intern bank, yaitu penyelenggaraan analisis kredit yang kurang mampu atau karena pimpinan bank mendapat tekanan dari pihak luar, pimpinan bank terlalu agresif untuk menyalurkan kredit dan campur tangan para pemegang saham yang berlebihan dalam proses pengambilan keputusan pemberian kredit.
2. Ketidaklayakan debitur, yaitu debitur menderita sakit berat, kecelakaan atau meninggal dunia dan penghasilan tetap terganggu.
3. Pengaruh faktor ekstern, yaitu penurunan kondisi ekonomi, Bencana alam dan peraturan pemerintah

Hambatan intern merupakan hambatan yang timbul dari pihak bank sebagai berikut:⁴¹

1. Kurangnya pengecekan latar belakang calon nasabah.
2. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali
3. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan manfaat kredit yang diberikan.
4. Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah.

⁴⁰ Febriansyah, I., & Afriyeni, A. (2019). *Penyelesaian Kredit Bermasalah PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumbar Cabang Alahan Panjang Kabupaten Solok*.

⁴¹ Widayati, R., & Herman, U. (2019). *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nagari Kasang*.

5. Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat.
6. Pemberian kelonggaran terlalu banyak.
7. Pejabat kredit mudah dipengaruhi, intimidasi atau dipaksa oleh calon nasabah.

Hambatan ektern merupakan hambatan yang timbul dari pihak nasabah yaitu:⁴²

1. Merosotnya perekonomian debitur
2. Terjadinya PHK mendadak di tempat kerja debitur
3. Penurunan omset usaha debitur
4. Usaha debitur mengalami kebangkrutan
5. Terjadinya konflik keluarga (Berceraai)

Kredit bermasalah Menurut sutojo yaitu:⁴³

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan /atau kredit induk lebih dari 90 hari sejak tanggal jatuh temponya.
2. Tidak dilunasi sama sekali.
3. Diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam perjanjian kredit.

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

⁴² Widayati, R., & Herman, U. (2019). *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nagari Kasang*.

⁴³ Putri, M. D. (2020). *Pengaruh Loan To Deposit Ratio (Ldr) Dan Pertumbuhan Kredit Terhadap Non Performing Loan (Npl)(Studi Kasus Pada Perumda Bpr Kota Bandung Periode 2010-2019)* (Doctoral dissertation, Universitas Komputer Indonesia).

surat berharga atau penanaman lainnya. Dengan melihat kolektibilitas kredit dapat dinilai kualitas kredit yang diberikan. Kolektibilitas kredit berdasarkan ketentuan Bank Indonesia sebagai berikut:⁴⁴

1. Kredit Lancar Kredit lancar adalah kredit yang tidak mengalami penundaan pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunga.
2. Kredit dalam Perhatian Khusus Kredit dalam perhatian khusus adalah kredit yang mempunyai tunggakan pokok atau bunga telah mengalami penundaan selama 1 s/d 90 hari.
3. Kredit Kurang Lancar Kredit kurang lancar adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan selama 91 s/d 180 hari dari jangka waktu yang diperjanjikan.
4. Kredit Diragukan Kredit diragukan adalah kredit pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan selama 181 s/d 270 hari atau dua kali jadwal yang telah diperjanjikan.
5. Kredit Macet Kredit macet adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan lebih dari satu tahun sejak jatuh tempo menurut jadwal yang telah diperjanjikan

2.4 Restrukturisasi Kredit

2.4.1 Pengertian Restrukturisasi Kredit

Restrukturisasi yaitu proses perubahan atau penyesuaian terhadap suatu tugas atau proses. Dalam konteks pemerintahan, restrukturisasi dapat mencakup

⁴⁴ Widayati, R., & Herman, U. (2019). Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nagari Kasang.

perubahan dalam penyelenggaraan kehidupan negara dan kesejahteraan sosial, yang mengutamakan kemakmuran masyarakat bukan kemakmuran perorangan. Hal ini dapat melibatkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Dalam dunia pendidikan, restrukturisasi teknologi informasi dapat mencakup otomasi tugas atau proses, penguatan peran manusia dalam menyajikan informasi, tugas, atau proses, serta perubahan-perubahan terhadap suatu tugas atau proses. Teknologi informasi juga dapat berperan sebagai keterampilan dan kompetensi, infrastruktur pendidikan, sumber bahan ajar, alat bantu dan fasilitas pendidikan, pendukung manajemen pendidikan, serta sistem pendukung keputusan.⁴⁵

Dalam konteks perbankan, restrukturisasi juga dapat merujuk pada perubahan dalam akuntansi perbankan. Misalnya, laporan keuangan bank harus disusun dalam bahasa Indonesia, dan jika juga disusun dalam bahasa lain, harus disertai dengan terjemahan resmi dalam bahasa Indonesia. Secara umum, restrukturisasi dapat terjadi dalam berbagai bidang, baik dalam pemerintahan, pendidikan, maupun perbankan, dengan tujuan untuk melakukan perubahan atau penyesuaian terhadap suatu tugas atau proses guna mencapai efisiensi, keberlanjutan, dan kemajuan.⁴⁶

Restrukturisasi dalam konteks perbankan merujuk pada serangkaian langkah strategis yang diambil oleh lembaga keuangan untuk menyesuaikan dan meningkatkan kesehatan finansial serta operasional mereka. Proses ini seringkali melibatkan perubahan dalam struktur organisasi, model bisnis, dan portofolio aset

⁴⁵ Rozak, A. (2021). *Kebijakan Pendidikan Di Indonesia*. Alim Journal of Islamic Education, 3(2), 197-208.

⁴⁶ Hariyani, I. (2010). *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: Elex Media Komputindo. Hlm. 47

agar dapat mengatasi tantangan ekonomi atau masalah internal yang mungkin memengaruhi kinerja bank. Restrukturisasi perbankan dapat mencakup penilaian kembali kredit, peningkatan efisiensi operasional, penyesuaian terhadap perubahan regulasi, dan pengembangan strategi bisnis baru. Tujuan utamanya adalah untuk mengoptimalkan kembali sumber daya, meningkatkan daya saing, dan memastikan keberlanjutan jangka panjang dari institusi keuangan tersebut.⁴⁷

Restrukturisasi perbankan dapat terjadi dalam berbagai situasi, termasuk menghadapi krisis keuangan, penurunan kinerja bisnis, atau perubahan struktural dalam ekonomi. Upaya restrukturisasi dapat mencakup penyesuaian skala bisnis, pengurangan biaya, dan pembenahan tata kelola perusahaan. Proses ini sering memerlukan kerjasama dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk regulator, kreditur, dan karyawan. Restrukturisasi yang efektif dapat membantu bank mengatasi tantangan yang dihadapi, memperkuat posisi keuangan mereka, dan menciptakan dasar yang lebih kokoh untuk pertumbuhan dan perkembangan di masa depan.⁴⁸

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), restrukturisasi adalah langkah perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi seluruh kewajibannya. Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan kegiatan perkreditan yang dilakukan oleh pihak perbankan atau lembaga keuangan *non bank* karena adanya

⁴⁷ Giffary, A. (2021). Restrukturisasi Kredit Bank Bermasalah Dan Aspek Hukumnya. *Lex Privatum*, 9(1).

⁴⁸ Indonesia, I. B. (2014). *Mengelola Bank Komersial*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

nasabah debitur yang mengalami kesulitan dalam membayar kewajiban atau hutangnya.⁴⁹

Restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan beberapa cara, seperti penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara . Namun, sebelum langkah restrukturisasi diterima oleh pihak kreditur, debitur harus memenuhi beberapa syarat, seperti mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit, memiliki prospek usaha yang baik sehingga dinilai mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit direstrukturisasi.⁵⁰

Restrukturisasi kredit bermasalah adalah suatu upaya penyelamatan kredit perbankan dan juga upaya menyehatkan kembali keuangan nasabah peminjam termasuk penyehatan asset bank sehingga dengan lancarnya kembali pembayaran kredit oleh nasabah peminjam maka akan tercipta suatu penyelamatan dan penyehatan di kedua sisi yaitu bank selaku kreditur dari segi penyelamatan kredit dan penyehatan asset bank dan dari sisi nasabah peminjam penyehatan kembali kelangsungan usahanya sehingga dapat berjalan sebagaimana mestinya.⁵¹

Restrukturisasi kredit merupakan kebijakan yang dilakukan bank untuk memudahkan pembayaran kepada debitur agar tidak terjadi kredit macet. Kredit macet dapat merugikan bagi bank maupun nasabah itu sendiri, sehingga

⁴⁹ Keuangan, O. J. (2017). Otoritas Jasa Keuangan. *Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor*, 65.

⁵⁰ Adlan, M. A. (2016). Penyelesaian Kredit Macet Perbankan dalam Pandangan Islam Tinjauan Regulasi Kasus Kredit Macet Akibat Bencana Alam. *IAIN Tulungagung Research Collections*, 2(2), 145-186.

⁵¹ Simamora, U. P. (2017). Restrukturisasi Perjanjian Kredit dalam Perhatian Khusus (Studi Kasus Pada PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Bandar Jaya Unit Haduyang Ratu). *Cepalo*, 1(1), 1-10.

pemrosesan atau penyelesaian dari kredit macet tersebut menjadi fokus perhatian. Maka dari itu restrukturisasi menjadi salah satu proses penyelesaian kredit bermasalah untuk menyelamatkan eksistensi suatu bank agar tidak mengalami kerugian.⁵²

2.4.2 Mekanisme Restrukturisasi Hak Tanggungan

Mekanisme restrukturisasi terhadap jaminan hak tanggungan adalah proses restrukturisasi kredit yang melibatkan jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan cara melakukan pengalihan piutang bank yang timbul dari suatu perjanjian kredit kepada pihak ketiga. Namun, perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Dengan diakuinya hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, maka tanah tak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya. Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), agar terjadi perjanjian yang sah, hanya perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang halal/tidak terlarang

Bank Indonesia mengeluarkan petunjuk dan pedoman tentang tata cara penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit yaitu dengan berpedoman kepada Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Pasal 1 Ayat 26 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Pasal 1 Ayat 26 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

⁵² Subadi, E. J. (2019). *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan*. Bandung: Nusamedia. Hlm. 63

merupakan pedoman dalam penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui alternatif penanganan dengan cara:⁵³

1. Penurunan Suku Bunga Kredit

Penurunan suku bunga merupakan salah satu bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit, besarnya bunga yang harus dibayar debitur menjadi lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga yang ditetapkan sebelumnya. Oleh sebab itu, pendapatan hasil usaha debitur dapat dialokasikan untuk membayar sebagian pokok dan sebagian lainnya untuk melanjutkan serta mengembangkan usaha.

2. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit.

Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Dengan adanya perpanjangan jangka waktu memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya. Pendapatan usaha yang harusnya digunakan untuk membayar utang yang jatuh tempo dapat digunakan untuk memperkuat usaha dan dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi seluruh utangnya.

3. Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit

Salah satu tanda kredit bermasalah adalah adanya tunggakan bunga kredit lebih dari tiga kali pembayaran. Bunga kredit yang seharusnya dibayar setiap bulan atau dalam jangka waktu tertentu sesuai perjanjian kredit

⁵³ Devi, Mushalina Khunti. 2021. Akibat Hukum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Terhadap Jaminan Haktanggungan Dalam Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah (Studi Penelitian di P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banyuwangi). Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi, (Skripsi)

ternyata tidak dibayar sehingga tunggakan bunga kredit menjadi menumpuk dan jumlahnya menyamai utang pokok

4. Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit

Pengurangan tunggakan pokok kredit merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal diberikan oleh kreditur kepada debitur karena pengurangan pokok kredit biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya. Pengurangan pokok kredit merupakan pengorbanan bank yang sangat besar karena asset bank yang berupa utang pokok ini tidak kembali dan merupakan kerugian yang menjadi beban bank. Besarnya utang pokok kredit tercantum dalam perjanjian kredit sehingga dengan adanya pengurangan tunggakan pokok kredit perlu dibuat akta amandemen perjanjian kredit yang menegaskan bahwa besarnya pengurangan pokok kredit dan besarnya pokok kredit yang harus dibayar setelah dilakukan pengurangan. Selain menggunakan amandemen pengurangan pokok kredit dapat juga dilakukan dengan surat dari kreditur yang ditujukan kepada debitur yang menegaskan bahwa utang pokok yang tercantum dalam perjanjian kredit. Surat pemberitahuan ini merupakan bukti bagi kreditur dan debitur dalam melaksanakan restrukturisasi kredit dengan cara pengurangan pokok kredit

5. Penambahan Fasilitas Kredit

Keputusan restrukturisasi dengan penambahan fasilitas kredit harus dibuatkan akta perjanjian kredit baru atau amandemen terhadap perjanjian kredit lama. Penambahan fasilitas kredit diikuti dengan syarat-syarat tambahan sehingga syarat-syarat tambahan harus dirumuskan dalam

perjanjian kredit baru. Jika penambahan fasilitas baru itu misalnya disyaratkan ada jaminan tambahan maka harus dilakukan pengikatan jaminan tambahan yang bentuk pengikatan jaminan tergantung benda yang menjadi jaminan tambahan. Kalau jaminan tambahan berupa tanah dan bangunan maka pengikatan jaminan menggunakan instrumen hak tanggungan. Jika jaminan tambahan berupa benda bergerak maka pengikatan jaminan menggunakan instrument fidusia atau gadai

6. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara

Berkenaan dengan penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur perlu dibuat akta atau dokumen penyertaan saham. Dokumen atau akta penyertaan harus ditentukan nilai saham setiap lembarnya dan berapa jumlah saham yang diperoleh. Bentuk akta dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta otentik tergantung dari kesepakatan kreditur dan debitur. Akta atau dokumen tersebut digunakan sebagai bukti bahwa utang debitur telah lunas dan kreditur sebagai pemegang saham pada perusahaan debitur

Restrukturisasi kredit merupakan upaya yang dilakukan oleh bank untuk memperbaiki kegiatan perkreditan dimana debitur mengalami kesulitan dalam membayar kewajibannya. Berdasarkan hal tersebut, maka tujuan dari restrukturisasi adalah:

1. Untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
2. Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan

kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya;

3. Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari utang yang ditagih.

2.5 Tinjauan Umum Tentang PT. BPR Sarimadu Cabang Ujung Batu

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melayani golongan pengusaha mikro, kecil dan menengah dengan lokasi yang pada umumnya dekat dengan tempat masyarakat yang membutuhkan. BPR menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. BPR hanya menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.⁵⁴

Sementara itu, jaminan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Pemberian kredit tidak terlepas dari adanya jaminan yang dalam hal ini berupa tanah dan bangunan yang diikat dalam suatu pengikatan yang disebut dengan Pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan penelitian, pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak

⁵⁴ Gustiyan, H. (2014). Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja sistem informasi akuntansi pada bank perkreditan rakyat (BPR) di Tanjung Pinang. *Jurnal Mahasiswa Fakultas Ekonomi*, (Online), tersedia: <http://jurnal.umrah.ac.id>.

tanggungan dilaksanakan dengan membuat akad kredit, pengikatan objek jaminan dengan hak tanggungan, dan yang terakhir yaitu pendaftaran serta penerbitan hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Pasal 1 Nomor 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, dinyatakan bahwa Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Berasal dari Badan Kredit Kecamatan (BKK) Ujungbatu, Surat Keputusan Gubernur Riau No.609/IX/1986, dan Surat Keputusan Bupati Kampar Nomor: 41 A//Perek/1987, tentang Badan Kredit Kecamatan di Kab. Kampar yang di tempatkan di Ujungbatu. Modal Awal BKK Ujungbatu berasal dari Pinjaman kepada Bank Riau sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluhjuta rupiah) yang dijamin oleh Pemda Kabupaten Kampar. BKK Ujungbatu dikelola oleh 3 orang yang berkantor di Kantor Camat Tandun dan diresmikan Oleh Bupati Kampar H. Saleh Djasit SH pada tanggal 27 Juni 1987.

Berdasarkan adanya deregulasi Perbankan yang dikenal dengan paket kebijaksanaan Perbankan (Deregulasi Perbankan tanggal 28 Oktober 1988) maka BKK Ujung Batu dipersiapkan untuk menjadi BPR Ujungbatu. Gubernur Propinsi Riau dengan Surat Keputusannya Nomor 539/PSD/86.18. tanggal 18 Desember 1988 menginstruksikan kepada Bupati untuk mempersiapkan pendirian PD. Bank Perkreditan Rakyat dalam wilayah masing- masing kabupaten. Dengan adanya Surat Gubenur Riau, maka Pemda Kampar mempersiapkan pendirian PD. BPR Ujungbatu dengan langkah-langkah Administrasi (Perda Pendirian, Sisdur, Modal

dan SDM) Dengan Izin dari Menteri Keuangan dan Rekomendasi Bank Indonesia Status BKK Ujungbatu berubah menjadi PD. BPR Ujungbatu yang diresmikan pada tanggal 23 Mei 1992. Total Asset dengan ditambahnya Modal sebesar Rp. 50.000.000,-menjadi Rp. 96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah) dengan Pegawai berjumlah 6 orang. Peningkatan Status dari BKK menjadi PD. BPR Ujungbatu tidak-terlepas dari Pembinaan umum oleh Pemda Kabupaten Kampar dan Pembinaan Teknis dari Bank Indonesia Pekanbaru serta Bank Pembangunan Daerah Riau..

PT. BPR Sarimadu (Perseroda) pada awalnya merupakan salah satu Badan Kredit Kecamatan (BKK). Melalui deregulasi perbankan tanggal 28 Oktober 1988 (Pakto '88). BKK Ujungbatu. dipersiapkan untuk menjadi Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Gubernur Propinsi Riau dengan Surat Keputusannya Nomor : 539/PSD/86.18 tanggal 18 Desember 1988 menginstruksikan kepada Bupati untuk mempersiapkan pendirian Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dalam wilayah masing-masing Kabupaten. Selanjutnya dengan persetujuan DPRD Kabupaten Kampar, Pemda Kabupaten Kampar membentuk BPR ini menjadi Perusahaan Daerah (PD) melalui Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Kampar Nomor : 03 Tahun 1989. Atas persetujuan Bank Indonesia, Menteri Keuangan memberikan izin operasional melalui SK Nomor : Kep.067/KM.13/92 tanggal 16 Maret 1992 tentang Pemberian izin usaha PD. Bank Perkreditan Rakyat Ujungbatu. Dengan demikian , BKK Ujungbatu resmi beralih status menjadi Bank PD. BPR Ujungbatu. Kemudian dengan Perda

Kabupaten Kampar Nomor : 9 Tahun 2003, Nama Bank PD.BPR Ujungbatu berubah nama menjadi Bank PD. BPR Sarimadu. Pada tahun 2020 dilakukan

perubahan Peraturan Daerah dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Perubahan Bentuk Hukum Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Sarimadu menjadi Perusahaan Perseroan Daerah PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarimadu selanjutnya disebut PT. BPR Sarimadu (Perseroda). Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kantor Otoritas Jasa Keuangan Provinsi Riau Nomor KEP-15/KO.053/2022 tanggal 05 April 2022 tentang Persetujuan Atas Pengalihan Izin Usaha BPR Dari PD. BPR Sarimadu kepada PT. BPR Sarimadu (Perseroda)

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa Penelitian hukum empiris tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (*field research*).⁵⁵ Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seiring dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, menguraikan 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.⁵⁶

Ada pun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan penelitian hukum.⁵⁷

3.2 Lokasi Penelitian

Ada pun lokasi penelitian ini yaitu Kantor Pada PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian ini karena peneliti

⁵⁵Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citraaditya Bakti

⁵⁶Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada. Hlm. 43

⁵⁷Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, Hlm. 88

sendiri akan melakukan wawancara dengan pihak PT. BPR Sarimadu (Perseroda) Cabang Ujung Batu. Kemudian lokasi penelitian ini relevan dengan judul penelitian sehingga dapat dilakukan dengan efektif dan efisien.

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Menurut Salim, populasi adalah sekelompok atau sekumpulan orang-orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Populasi dapat berwujud sejumlah manusia atau sesuatu, seperti; kurikulum, kemampuan manajemen, alat-alat mengajar, cara pengadministrasian, kepemimpinan dan lain-lain. Penentuan populasi harus disesuaikan dengan topik atau judul dan permasalahan penelitian. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.⁵⁸ Ada pun populasi dari penelitian ini yaitu seluruh individu yang terlibat dalam proses restrukturisasi.

3.3.2 Sampel

Menurut Arikunto⁵⁹, jika jumlah populasi kurang dari 100 orang, maka seluruh populasi diambil akan dijadikan sampel. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Sampel harus dapat mewakili populasi. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik *Non Random Sampling*. Menurut Muhaimin, teknik ini diterapkan jika jumlah sampel dalam populasi kecil atau sedikit, oleh karena itu peneliti dapat menentukan sendiri sampel dalam penelitiannya. Penunjukkan ini harus disertai dengan argumentasi ilmiah mengapa peneliti menentukan sampel

⁵⁸ Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada. Hlm. 13

⁵⁹ Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian*. Jakarta: Rineka cipta. Hlm. 55

demikian. Hal ini berarti bahwa sampel yang telah ditunjuk memiliki ciri-ciri dan karakteristik khusus sesuai dengan atau mengarah pada data yang dibutuhkan.⁶⁰

Ada pun sampel dari penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1.
Sampel Penelitian

No.	Keterangan	Populasi	Sampel
1	Direktur	Pejabat Eksekutif	Direktur Utama PT. BPR Sarimadu (PERSERODA)
2	Direktur	Pejabat Eksekutif	Direksi PT. BPR Sarimadu (PERSERODA)
3	Notaris	Notaris	Notaris
4	Pelaksana Lending	PL Lending	Pelaksana Lending
5	Nasabah	Debitur	Nasabah

Sumber Data: Diperoleh Dari PT. BPR Bank Sarimadu Cab. Ujung Batu

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Ada jenis data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum empiris, yaitu:⁶¹

1. Data primer.

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama.

Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber.

Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan.

Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan

termasuk ahli sebagai narasumber. Responden yaitu orang atau kelompok

masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang

diajukan oleh peneliti. Responden merupakan orang atau kelompok

⁶⁰ *Ibid.*, Hlm. 88

⁶¹ Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada. Hlm. 58

masyarakat yang terkait secara langsung dengan masalah penelitian yang diteliti.⁶²

2. Data sekunder.

Dalam mengumpulkan data sekunder, maka dilakukan pengumpulan serta mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedia, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data yang diharapkan adalah data yang valid dan *realible*, artinya data tersebut dapat menggambarkan kondisi objek penelitian dengan sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.⁶³

Ada pun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan metode wawancara. Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Instrumen yang digunakan untuk melakukan wawancara yakni pedoman wawancara (*guide interview*) yang telah disiapkan oleh peneliti. Sedangkan alat bantu yang digunakan untuk wawancara diantaranya; alat pencatatan, alat *recorder*, alat perekam, dan alat bantu lainnya.⁶⁴ Dalam wawancara diperlukan kuisisioner sebagai pedoman wawancara. Kuisisioner merupakan daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan proposal penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data primer secara langsung dari responden yang ditentukan sebelumnya di lokasi penelitian. Kegiatan pengumpulan data primer

⁶²*Ibid.*, Hlm. 89

⁶³*Ibid.*, Hlm. 90

⁶⁴*Ibid.*, Hlm. 95

melalui kuisioner dilakukan dengan cara menyampaikan daftar kuisioner kepada responden yang dituju.

3.5 Teknik Analisa Data

Teknik analisis data merupakan serangkaian metode dan prosedur yang digunakan untuk mengorganisir, menginterpretasi, dan menyusun data guna mendapatkan informasi yang bermakna. Dalam penelitian ini, setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan makna apapun bagi tujuan penelitian.⁶⁵

Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Pengolahan data dalam penelitian hukum empiris meliputi beberapa tahapan, yaitu:

1. Pengumpulan data: Data yang dikumpulkan harus relevan dengan tujuan penelitian dan harus memenuhi kriteria keabsahan, keandalan, dan kevalidan. Data dapat diperoleh melalui wawancara, observasi, studi dokumen, dan kajian kepustakaan

⁶⁵*Ibid.*, Hlm. 101

2. Pengolahan data: Data yang telah dikumpulkan harus diolah agar dapat dijadikan informasi yang berguna. Pengolahan data meliputi penyusunan data, pengkodean data, dan pengujian validitas data
3. Analisis data: Analisis data dilakukan untuk menguji hipotesis dan menjawab pertanyaan penelitian. Analisis data dapat dilakukan dengan menggunakan:
 - a. Analisis isi: Teknik analisis isi digunakan untuk menganalisis data yang berupa teks, seperti dokumen, wawancara, dan transkrip. Analisis isi bertujuan untuk mengidentifikasi pola-pola atau tema-tema tertentu dalam data
 - b. Analisis naratif: Teknik analisis naratif digunakan untuk menganalisis data yang berupa cerita atau narasi. Analisis naratif bertujuan untuk mengidentifikasi pola-pola atau tema-tema tertentu dalam cerita atau narasi
 - c. Analisis Yuridis: Analisis yuridis dilakukan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Analisis yuridis bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.
 - d. Analisis *grounded theory*: Teknik analisis grounded theory digunakan untuk menganalisis data yang berupa wawancara. Analisis grounded theory bertujuan untuk mengembangkan teori baru dari data yang diperoleh.

Pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif yaitu analisis deskriptif memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.⁶⁶ Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Oleh karena itu, peneliti harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang diharapkan atau diperlukan dan data atau bahan hukum mana yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian.⁶⁷

⁶⁶*Ibid.*, Hlm. 128

⁶⁷*Ibid.*, Hlm. 129