

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peran penting dalam pertumbuhan perekonomian suatu negara berada di sektor perbankan dan keuangan. Peran penting dari sektor perbankan dalam proses pemulihan ekonomi dapat dilihat dari meningkatnya jumlah uang yang beredar di masyarakat, meningkatnya peminjaman uang, meningkatnya lapangan pekerjaan, dan meningkatnya kegiatan konsumsi dan produksi di masyarakat. Peran bank terhadap lembaga intermediasi sebagai penyaluran dana sangat penting dalam membentuk perekonomian negara, kurangnya jumlah kredit yang tersedia dapat berdampak negatif terhadap perekonomian negara secara keseluruhan.

Salah satu peran perbankan dalam peningkatan kegiatan perekonomian di Indonesia yaitu memberikan pinjaman dana kepada individu atau perusahaan yang membutuhkan dana dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya.¹ Bank adalah lembaga perantara dana (*financial intermediary*) dengan tugas pokok menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit.² Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan kredit modal usaha kepada rakyat. Apabila usaha yang akan dibuat besar maka modal yang dibutuhkan juga semakin banyak. Tidak dipungkiri bahwa semua orang bisa langsung mendapatkan modal usaha yang besar untuk membangun usaha mereka, maka bank mempunyai fasilitas kredit yang dapat membantu dalam pemberian modal usaha kepada debitornya.

Kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu *credere* artinya kepercayaan. Debitor yang telah menerima kredit dari kreditor, artinya kreditor tersebut percaya pada debitornya. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitornya adalah kepercayaan.³ Jenis kredit dapat digolongkan menjadi tiga bagian, yaitu kredit produktif yang diperuntukkan bagi debitor yang mempunyai tujuan untuk membiayai aktifitas produktif berupa modal kerja, investasi bisnis, pembelian peralatan yang menunjang usaha. Kredit

¹ Salisa Dwi Ceysa, et al., 2024, *Peran Perbankan Dalam Perekonomian Indonesia*, Jurnal Pendidikan Tambusai, Volume 8 Nomor 2, Universitas Pakuan Bogor, Indonesia, hlm. 4.

² Ratna Syamsiar, 2006, *Hukum Perbankan*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hlm. 15.

³ Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm. 57.

konsumtif adalah pendanaan yang diberikan oleh bank kepada debitor dengan tujuan membiayai kebutuhan sehari-hari, seperti membeli kendaraan bermotor dan rumah. Kredit program adalah jenis pinjaman yang digunakan untuk membiayai usaha mikro, kecil dan menengah sesuai dengan kebijakan pemerintah.

Dalam proses penerimaanajuan kredit oleh debitor kepada bank selaku kreditor, maka akan dilakukan proses penilaian jaminan yang diterapkan oleh kreditor bank dengan memperhatikan prinsip *collateral* (jaminan). Upaya ini dilakukan sebagai langkah untuk mengantisipasi munculnya kredit gagal apabila debitor di suatu saat nanti tidak mampu melunasi utang kredit yang menjadi kewajibannya dan hal ini menjadi langkah dalam menghindari hal yang tidak diinginkan selama masa kredit berlangsung.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan utama bagi kreditor terhadap kreditor lainnya. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa tanah yang dapat dibebani hak tanggungan hanyalah tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai atas tanah negara dan hak milik atas satuan rumah susun. Undang-undang Hak Tanggungan juga mengatur mengenai tata cara pembuatan hak tanggungan, hak dan kewajiban kreditor dan debitor, pendaftaran hak tanggungan, dan tata cara hapusnya hak tanggungan.

Selama proses berlangsungnya kredit, tentunya jaminan hak tanggungan akan mengalami peningkatan nilai jual atau bahkan mengalami penurunan nilai jual. Penurunan nilai jual bisa disebabkan oleh bencana alam, seperti gempa bumi, tsunami, longsor, dan kebakaran. Bencana alam tersebut dikatakan sebagai *force majeure*. *Force majeure* merupakan keadaan tidak berjalannya suatu perjanjian yang disebabkan oleh hal yang tidak dapat diduga. Dasar hukum *force majeure* di Indonesia ditetapkan dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis akan meneliti terkait hak tanggungan yang mengalami penurunan nilai jual yang disebabkan oleh bencana alam yang terjadi di Kota Palu, Sulawesi Tengah. Pada tahun 2018 Kota Palu mengalami bencana alam gempa bumi berkekuatan 7.5 (tujuh koma lima) magnitudo yang

diikuti dengan tsunami. Bencana alam tersebut melanda Kabupaten Donggala, Kabupaten Sigi, Kabupaten Parigi Moutang Kota Palu. Akibat bencana tersebut, perputaran ekonomi tidak berjalan lancar sehingga beberapa debitor tidak mampu melaksanakan kewajibannya dan berada dalam kredit gagal. Oleh karena itu bank selaku kreditor akan melakukan eksekusi objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan atau di bawah tangan. Bencana alam ini menyebabkan nilai jual jaminan hak tanggungan tidak sama seperti tafsiran awal nilai jaminan ketika jaminan tersebut diikat dengan hak tanggungan. Penurunan nilai tersebut disebabkan karena hancurnya bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, hilangnya sebagian bangunan di atas tanah tersebut, atau adanya peraturan mengenai daerah tersebut yang tidak dapat lagi digunakan untuk aktifitas masyarakat. Kejadian ini menimbulkan permasalahan bagi kreditor sebab hak tanggungan tersebut tidak lagi memberikan kepastian hukum terhadap kredit yang telah diberikan sebab harga jaminan tersebut tidak lagi sama sesuai dengan kesepakatan nilai jaminan pada saat pengikatan jaminan tersebut.

Peristiwa seperti ini sangat merugikan kreditor maupun debitor. Sesuai dengan data yang dikeluarkan oleh OJK, jumlah kredit perbankan di Provinsi Sulawesi Tengah sebesar Rp 27 triliun atau 0,5% dari total kredit nasional sebesar Rp 5,032 Triliun. Total kredit yang terdampak bencana alam sebanyak Rp 3,9 triliun atau 14,4% dari total kredit di Provinsi Sulawesi Tengah.⁴

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang peristiwa di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana upaya bank dalam penyelesaian kewajiban debitor yang nilai objek jaminannya menurun akibat bencana alam?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dan debitor akibat penurunan nilai jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian ini, yaitu:

⁴ <https://www.ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/Documents/Pages/Siaran-Pers-OJK-dan-Industri-Jasa-Kuangan-Bantu-Korban-Bencana-diPalu/SP%2068%20DHMS%20OJK%20X%20202018.pdf> diakses pada 20 November 2024 pada pukul 17.54 WITA.

1. Untuk menganalisis upaya yang dapat dilakukan bank ketika kewajiban pembayaran sisa utang debitor belum terselesaikan dan bank ingin meminta pelunasan terhadap kewajiban debitor tersebut.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditor dan debitor akibat penurunan nilai jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil dari penelitian ini dapat memberikan masukan berupa pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya didalam bidang hukum perdata yang berspesifik pada perlindungan hukum bagi kreditor dan debitor akibat adanya hak tanggungan yang nilai jualnya menurun akibat *force majeure*.
2. Secara praktis, dengan adanya penulisan ini diharapkan menjadi rujukan ataupun pertimbangan bagi kreditor dan debitor dalam proses menentukan langkah kedepannya apabila terdapat kasus hak tanggungan yang nilai jualnya menurun akibat adanya kejadian *force majeure*.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis terhadap judul dan permasalahan yang sama di repositor online beberapa perguruan tinggi di Indonesia dan perpustakaan Universitas Hasanuddin, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini, yaitu Tinjauan Yuridis Dalam Hal Turunnya Nilai Jual Hak Tanggungan Akibat Adanya Kejadian *Force Majeure*. Adapun penelitian tersebut antara lain:

Nama Penulis	: Fiqi Azis
Judul Tulisan	:UPAYA HUKUM ATAS HILANGNYA OBYEK HAK TANGGUNGAN KARENA BENCANA ALAM DI MANGKANG WETAN KOTA SEMARANG

Kategori : Skripsi	
Tahun : 2019	
Perguruan Tinggi : Universitas Semarang	
Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan : 1. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat hak tanggungan dalam hal musnahnya objek hak tanggungan karena bencana alam di wilayah Mangkang Wetan kota Semarang? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak tanggungan yang objeknya musnah karena bencana alam di wilayah Mangkang Wetan kota Semarang?	1. Bagaimana upaya bank dalam penyelesaian kewajiban debitor yang nilai objek jaminannya menurun akibat bencana alam ? 2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dan debitor akibat penurunan nilai jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan?
Metode Penelitian	
Yuridis, Empiris	Empiris
Hasil dan Pembahasan : Kekuatan hukum sertifikat hak tanggungan dalam hal musnahnya objek hak tanggungan karena bencana alam di wilayah Mangkang Wetas kota Semarang adalah memiliki kekuatan hukum yang tetap dan sah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti <i>grosse acte hypotheek</i> sepanjang	Hasil dan Pembahasan : Upaya yang dilakukan kreditor dalam menyelesaikan kewajiban debitor yang masih ada dengan melakukan restrukturisasi sisa kredit yang ada sesuai dengan kesanggupan debitor. Bentuk perlindungan bagi kreditor dan debitor dalam kasus turunnya nilai jual hak

mengenai hak atas tanah tersebut. Jika dikaitkan dengan permasalahan musnahnya seluruh obyek hak tanggungan karena bencana alam, maka sertifikat hak tanggungan tersebut batal demi hukum karena obyek seluruhnya telah musnah terkena bencana alam. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak tanggungan yang objeknya musnah karena bencana alam di wilayah Mangkang Wetan yaitu yang dimaksud adalah Bank BRI KCP wilayah Mangkang dalam upaya mengamankan kredit yang dijaminakan kepada debitor telah mendapatkan perlindungan hukum yaitu dengan mengusulkan objek tanah yang dibebani hak tanggungan diasuransikan dengan pihak asuransi. Dengan adanya penggantian dari pihak asuransi tersebut, pihak bank dapat berharap dapat dijadikan pelunasan utang debitor terhadap kreditur.	tanggungan akibat adanya <i>force majeure</i> adalah dengan melakukan penutupan asuransi bencana alam saat akad perjanjian kredit. Dengan adanya asuransi menjadi bentuk perlindungan bagi kreditor dan debitor dikemuadian hari apabila mendapatkan musibah bencana alam.
Nama Penulis	: Ihsanul Hidayat
Judul Tulisan	:PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR KARENA MUSNAHNYA OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DISEBABKAN FORCE MAJEURE DALAM HUKUM ISLAM
Kategori	: Skripsi
Tahun	: 2022
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Negeri Ar-Raniny, Banda Aceh

Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan : 1. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi kreditur akibat musnahnya objek hak tanggungan? 2. Bagaimanakah perspektif hukum ekonomi Islam terhadap perlindungan hukum bagi kreditur akibat musnahnya objek hak tanggungan?	1. Bagaimana upaya bank dalam penyelesaian kewajiban debitor yang nilai objek jaminannya menurun akibat bencana alam? 2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dan debitor akibat penurunan nilai jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan?
Metode Penelitian	
Normatif, Empiris	Empiris
Hasil dan Pembahasan : Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap musnahnya objek hak tanggungan berdasarkan HES, pihak debitor membuktikan bahwa terjadinya wanprestasi karena keadaan memaksa dan jika tidak memiliki bukti yang lengkap maka pihak debitor tetap harus melunasi kepada pihak kreditur sesuai dengan isi klausula perjanjian awal. Dalam perspektif hukum islam terhadap pelaksanaan <i>force majeure</i> pada Bank Aceh Syari'ah Kota Banda Aceh belum mendapatkan titik terang antara kedua belah pihak. Pada penyelesaiannya tidak sesuai dengan HES yang sudah ditentukan pada FATWA MUI. Salah satu	Hasil dan Pembahasan : Upaya yang dilakukan kreditur dalam menyelesaikan kewajiban debitor yang masih ada dengan melakukan restrukturisasi sisa kredit yang ada sesuai dengan kesanggupan debitor. Bentuk perlindungan bagi kreditur dan debitor dalam kasus turunnya nilai jual hak tanggungan akibat adanya <i>force majeure</i> adalah dengan melakukan penutupan asuransi bencana alam saat akad perjanjian kredit. Dengan adanya

tidak sesuainya dengan HES pada bank Aceh Syari'ah tersebut karena tidak ada aturan yang secara tegas dan khusus menjelaskan mengenai <i>force majeure</i> pada aturan FATWA MUI.	asuransi menjadi bentuk perlindungan bagi kreditor dan debitor dikemuadian hari apabila mendapatkan musibah bencana alam.
---	---

F. Landasan Teori

1. Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan utama bagi kreditor terhadap kreditor lainnya. Agar bisa dibebani hak tanggungan, maka objek tersebut harus memenuhi beberapa syarat yaitu dapat dinilai dengan uang, memiliki sifat yang dapat diperjual belikan, memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang sebagai benda yang dapat dipertanggungjawabkan dan termasuk hak yang didaftarkan menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.⁵

Berikut beberapa definisi hak tanggungan menurut para ahli:

1. Menurut Prof. Boedi Harsono, Hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitor kepadanya.⁶
2. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam undang-Undang

⁵ M. Arba, Diman Ade, 2022, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.46.

⁶ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, hlm.24.

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁷

3. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, hak tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan di samping hipotek, gadai dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seseorang debitor yang memberikan hak utama kepada kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila cedera janji.⁸

Subjek hak tanggungan adalah para pihak yang terlibat pada saat pengikatan hak tanggungan. Subjek hak tanggungan terbagi atas dua yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan ialah orang atau badan hukum yang berutang dan pemilik hak atas tanah beserta bangunan diatas tanah tersebut, sedangkan penerima hak tanggungan adalah kreditor baik itu bank atau perorangan yang memberikan pinjaman dana kepada pemberi hak tanggungan. Sedangkan objek hak tanggungan ialah hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak-hak tanggungan.⁹

Objek hak tanggungan sebagai berikut :¹⁰

- 1) Hak milik, merupakan hak turun temurun, terpuh dan terkuat yang dapat dimiliki atas tanah tersebut. Hanya warga negara Indonesia yang bisa memperoleh hak milik. Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Hak milik dapat beralih apabila terjadinya peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak milik jatuh kepada ahli warisnya. Sedangkan hak milik dialihkan apabila terjadi peristiwa hukum seperti terjadinya jual beli, hibah, tukar menukar. Hapusnya hak milik apabila tanah tersebut jatuh kepada negara atau musnah.
- 2) Hak guna usaha, merupakan hak untuk melakukan usaha di atas tanah yang dikuasai oleh negara dengan jangka waktu tertentu yang diperuntukkan bagi perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Hapusnya hak guna usaha apabila jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena tidak terpenuhinya suatu syarat tertentu, dicabut untuk kepentingan

⁷ Kartini Muljadi, Gunawan widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, hlm.13.

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Bandung: Alumni, hlm.4.

⁹ Ashibly, 2018, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: Mih Unihaz, hlm. 74.

¹⁰ M. Arba, Diman Ade, *Op.Cit.* hlm, 48.

umum, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, atau ditelantarkan.

- 3) Hak guna bangunan, merupakan hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain dengan cara pewarisan dengan bukti surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris. Hapusnya hak guna bangunan apabila jangka waktu berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, dihentikan sebelum jangka waktu karena tidak terpenuhinya syarat tertentu, atau dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum berakhirnya jangka waktu pemakaian.
- 4) Hak pakai baik itu hak milik atau hak atas tanah negara, merupakan hak untuk mengelola hasil tanah yang dikuasai oleh negara atau orang lain. Hak pakai menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak pakai yang dimaksud adalah hak pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha.

Dalam Pasal 20 ayat (1),(2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan diatur mengenai eksekusi jaminan debitor apabila terjadi cedera janji. Pada pasal tersebut diatur melalui dua cara eksekusi yaitu melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan apabila debitor setuju. Eksekusi adalah upaya yang diambil oleh salah satu pihak terhadap benda yang menjadi objek jaminan yang dikuasai oleh pihak pemegang hak tanggungan. Penjualan di bawah tangan adalah cara yang mudah dilakukan karena dapat diperjanjikan bersama dengan kreditor dan debitor.

2. Perlindungan Hukum

Hukum merupakan seperangkat kaidah atau ukuran yang tersusun dalam suatu sistem yang menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh manusia sebagai warga negara dalam kehidupan bermasyarakatnya.¹¹

Adapun pengertian perlindungan hukum menurut para ahli sebagai berikut :

1. Menurut Satjito Raharjo perlindungan hukum merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan hak asasi manusia kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹²

¹¹ Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum (Edisi Kedua)*, Jakarta: Kencana, hlm.46.

¹² Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, hlm.121.

2. Menurut Wirjono Prodjodikoro, perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.¹³

Perlindungan hukum merupakan upaya melindungi hak dan kepentingan subjek hukum dengan memberikan kewenangan dalam bertindak sesuai dengan kepentingan dari subjek hukum tersebut. Perlindungan hukum adalah bukti dari bekerjanya fungsi hukum dalam mewujudkan tujuan hukum yang berupa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Teori keadilan berprinsip bahwa hukum berlaku adil bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa adanya diskriminasi dan tidak berpihak kepada siapapun. Teori kepastian hukum membuat hukum harus jelas, tetap dan tidak berubah-ubah yang bertujuan sebagai pedoman masyarakat dalam bertindak. Kepastian hukum menjadikan rasa aman dan tertib dilingkungan masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum membuat individu dapat memperkirakan hal apa yang akan didapatkan ketika melakukan tindakan hukum.

3. *Force Majeure*

Force majeure adalah suatu keadaan di mana tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan karena hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan debitor tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tersebut. R. Subekti mengemukakan bahwa *force majeure* merupakan situasi yang menyebabkan tidak dapat terlaksana apa yang sudah diperjanjikan yang disebabkan oleh keadaan yang tidak dapat diprediksi oleh siapapun, dan debitor tidak dapat berbuat apapun akibat dari keadaan tersebut.

Dalam KUHPERdata, aturan mengenai *force majeure* dapat dilihat pada Pasal 1244 dan Pasal 1245. Sesuai dengan judul skripsi ini yang membahas mengenai kredit pada bank, maka ruang lingkup dari peraturan perbankan mengenai *overmacht* adalah kebakaran, sabotase, perang, kerusakan massa, bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, banjir yang telah dibenarkan oleh pejabat daerah tersebut.¹⁴

- 1) segera dan berlangsung secara singkat, tanpa bisa diprediksi sebelumnya.

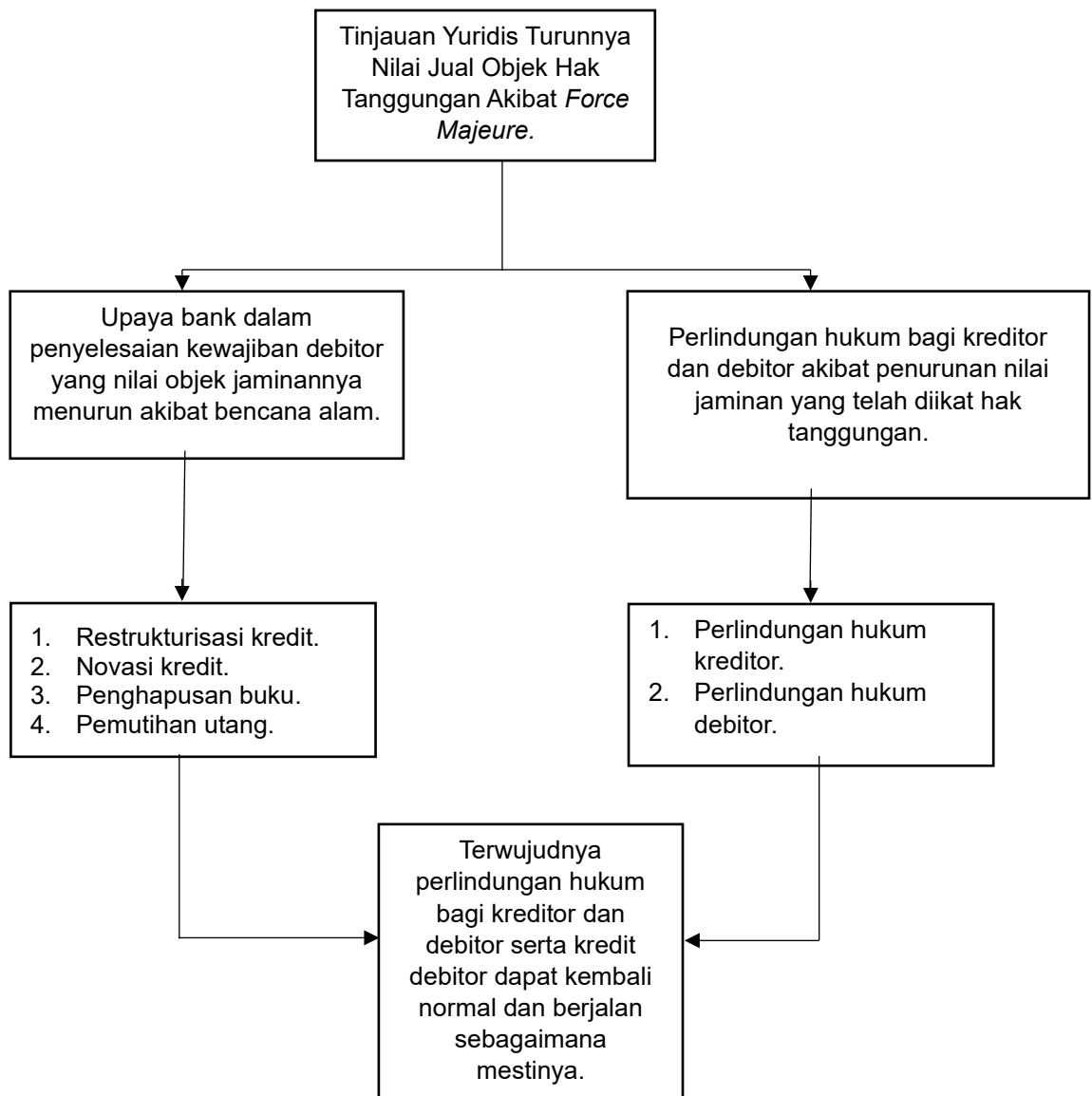
¹³ Wirjono Prodjodikoro, 2006, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Penerbit Sumur, hlm. 20.

¹⁴ Rahmat S.S. Soemadipradja, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, Jakarta: PT Gramedia, hlm. 78.

Force majeure berdasarkan subjeknya, antara lain :

- 1) *Force majeure* absolut, adalah suatu keadaan untuk melakukan prestasi dari perjanjian sudah tidak bisa dilakukan oleh siapapun.
- 2) *Force majeure* relatif, adalah suatu keadaan untuk melakukan prestasi secara normal sudah tidak dapat dilakukan, tetapi secara tidak normal masih dapat dilakukan.

G. Kerangka Pikir



Kerangka pemikiran dalam penelitian ini berfokus pada tinjauan yuridis terhadap turunnya nilai jual hak tanggungan akibat kejadian *force majeure*, yang menjadi dasar utama dalam analisis hukum mengenai perlindungan bagi kreditor dan debitor dalam sistem perbankan. Fenomena ini membawa dampak signifikan dalam hubungan hukum antara bank dan nasabah, khususnya dalam penyelesaian kewajiban debitor yang mengalami kesulitan pembayaran sisa kredit serta penurunan nilai jaminan akibat bencana alam.

Dalam penelitian ini, mekanisme penyelesaian kewajiban debitor dipahami sebagai langkah-langkah yang diambil oleh bank untuk memastikan bahwa kredit tetap dapat berjalan dengan baik meskipun nilai jaminan mengalami penurunan. Bank memiliki tanggung jawab dalam pengembalian dana dari kredit yang telah diberikan, melaksanakan restrukturisasi, serta menjaga kualitas kredit debitor agar tidak masuk dalam *Non Performing Loan* (NPL). Namun, dalam praktiknya, adanya bencana alam atau peristiwa *force majeure* menyebabkan nilai jaminan yang telah diikat hak tanggungan mengalami penurunan nilai jual, sehingga menimbulkan permasalahan dalam pemenuhan kewajiban debitor.

bagi kreditor dan debitor dalam menghadapi risiko akibat *force majeure*.

Dari permasalahan tersebut, penelitian ini akan menjawab pertanyaan utama terkait bagaimana upaya yang dapat dilakukan bank dalam penyelesaian kewajiban debitor yang mengalami penurunan nilai jual akibat bencana alam, serta sejauh mana efektivitas perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor dan debitor dalam menghadapi peristiwa *force majeure*.

Selama proses penelitian, metode yang digunakan meliputi wawancara kepada pimpinan dan staff perbankan dalam menangani risiko penurunan nilai jaminan serta analisis peraturan perundang-undangan. Selain itu, penelitian ini mengkaji bank sebagai lembaga keuangan dalam menyesuaikan kebijakan dan mekanisme penyelesaian kredit terhadap peristiwa *force majeure* guna menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditor dan debitor.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi kreditor dan debitor dalam menghadapi dampak turunnya nilai jual jaminan akibat *force majeure*, serta merumuskan rekomendasi kebijakan yang dapat memperkuat sistem hukum dalam mengatasi permasalahan tersebut di masa depan.

BAB II

METODE PENELITIAN

A. Tipe dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian empiris, yaitu jenis penelitian hukum yang fokus kepada kajian ilmu-ilmu sosial terhadap hukum sebagai gejala maupun fenomena yang sementara diamati.

Tujuan dari metode penelitian empiris agar dapat melihat hukum secara nyata dan hukum yang berlaku di masyarakat umum. Penelitian empiris memperoleh data yang didapatkan dari wawancara dengan pimpinan bank dan staf bagian kredit bank yang menjadi narasumber dan data tersebut digunakan sebagai data dasar penelitian. Data-data yang diperoleh berisikan gambaran objek penelitian sebagai sasaran penelitian penulis¹⁵

B. Lokasi Penelitian

Dalam memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan permasalahan skripsi penulis, penulis memilih lokasi penelitian yaitu di Kota Palu karena kejadian *force majeure* tersebut terjadi di Kota Palu.

C. Pupulasi dan Sampel

Populasi penelitian ini adalah lembaga keuangan bank pemerintah yang ada di Kota Palu selaku pemberi kredit. Adapun sampel penelitian adalah Bank X dan Bank Y yang mengalami dampak dari penurunan nilai jaminan hak tanggungan.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer adalah data yang penulis dapatkan melalui wawancara dengan pimpinan bank dan staf bagian kredit Bank X dan Bank Y.
2. Data Sekunder adalah data yang diperoleh penulis dari buku literatur, perundang-undangan yang berlaku dan data lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

¹⁵ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 176.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Lapangan, penulis melakukan pengumpulan data lapangan dengan melakukan wawancara bersama pimpinan, staf bagian kredit untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. Pertanyaan yang diberikan oleh penulis berupa pertanyaan seputar kredit macet yang jaminannya berupa hak tanggungan yang akan di eksekusi, guna memperoleh jawaban serta penjelasan yang benar dan sesuai dengan pokok-pokok permasalahan pada penelitian ini.
2. Studi Pustaka, peneliti melakukan metode pengumpulan data yang berasal dari artikel, jurnal, buku-buku bacaan, dokumen penelitian sebelumnya serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian penulis.

F. Analisis Data

Data yang diperoleh dikaji dengan metode deskriptif. Melalui metode ini memungkinkan peneliti untuk menghasilkan deskripsi tentang fenomena yang diteliti. Data tersebut kemudian disusun secara sistematis dan dilihat kesesuaiannya dengan ketentuan yang berlaku, sehingga penelitian ini akan sesuai dengan tujuannya yaitu mendeskripsikan, menjelaskan dan memvalidasi masalah-masalah yang dirumuskan oleh peneliti.