

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Memasuki era globalisasi yang mengharuskan setiap negara melakukan pembangunan dalam segala aspek kehidupan merupakan upaya untuk mewujudkan tujuan nasional yang tertuang dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Tahun 1945 alenia 4, yakni melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Sebagaimana kita ketahui pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, diharapkan dapat menciptakan dan menjadikan masyarakat Indonesia menuju ke masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam meminjam.

Konstruksi hukum yang ada saat ini mengatur mengenai pengumpulan dana masyarakat, baik dalam bentuk dana jangka pendek maupun dana

jangka panjang untuk kemudian "didistribusikan" kembali kepada anggota masyarakat yang memerlukan dalam bentuk pernyataan jangka pendek maupun jangka panjang (melalui pranata pasar modal), serta dalam bentuk pemberian pinjaman jangka pendek maupun jangka panjang (melalui pasar uang, dan khususnya institusi perbankan). Institusi perbankan memiliki peranan yang strategis di dalam trilogi pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang berdasarkan dengan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.¹

Fungsi dari perbankan adalah menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat yang membutuhkan dana guna menunjang pembangunan. Dalam hal ini perbankan memberi jalan dengan pemberian kredit kepada masyarakat.²

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani *Credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau badan yang memberikan kredit (kreditur)

¹ <http://www.google.com>, *Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah*, Tanggal 20 November 2010.

² Dr. J. Gunarto Suhardi, S.H., *Usaha Perbankan Dalam Prespektif Hukum* (Yogyakarta: Kanisius, 2003) hlm. 19.

percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup untuk memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.³

Menurut Undang–Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah : ”Penyediaan uang atau tagihan–tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan”. Kredit yang diberikan kepada debitur didasarkan atas kepercayaan, yang berarti bahwa kreditur akan memberikan kredit apabila ia percaya bahwa debitur benar–benar mampu akan mengembalikan pinjaman pada waktu yang ditentukan. Jadi, unsur kredit adalah:

1. Kepercayaan
2. Waktu
3. Degree of Risk (tingkat resiko)
4. Prestasi Adanya kredit mempunyai tujuan yang penting, tujuan kredit menurut Thomas Suyatno adalah :⁴
 - a. turut mensukseskan program pemerintah dalam bidang ekonomi dan pembangunan.
 - b. peningkatan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.

³ Badriah Harum, S.H., *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*(Yogyakarta: Pustaka Yustisia 2010), hlm. 2.

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I* (Bandung:PT.Citra Aditya Bakti,1997), hlm. 154.

c. memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin, dan dapat memperluas usahanya. Karena pemberian kredit atas dasar kepercayaan dari kreditur kepada debitur, maka pemberian kredit tersebut berdasar atas prinsip kehati-hatian. Berdasarkan prinsip kehati-hatian tersebut, sarana pengaman dalam pengambilan kredit adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.

Salah satu macam dari jaminan kebendaan adalah jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “ Hak Tanggungan”, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut: “ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Namun dalam prakteknya sering kita temukan jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan oleh pihak kreditur, salah satunya adalah BPR. Pada saat ini BPR merupakan lembaga yang paling banyak memberikan kredit jaminan secara hak tanggungan terhadap kalangan pengusaha dan pedagang. Seiring dengan berjalannya waktu, jaminan hak tanggungan dalam dunia perkreditan cukup diterima dengan baik dan berkembang dengan pesat sehingga banyak para pengusaha yang kekurangan modal mengajukan kredit dengan menggunakan jaminan secara hak tanggungan. Meski dalam peraturan Perundang-undangan telah ditemukan bahwa setiap hak tanggungan wajib didaftarkan oleh pihak yang menerima hak tanggungan, tetapi banyak kreditur yang tidak melaksanakannya, pertimbangannya adalah untuk menghemat biaya dan mempermudah memberikan kredit. Di PT. BPR Danagung yang didaftarkan hanya pinjaman yang bernilai Rp. 50.000.000,00 lebih dan pinjaman yang bernilai kurang dari Rp. 50.000.000,00 kebawah tidak didaftarkan. Akibat tidak didaftarkannya jaminan hak tanggungan tersebut oleh pihak PT. BPR Danagung Ramulti maka pihak kreditur akan mengalami kesulitan apabila terjadi wanprestasi, sehingga pihak PT. BPR Danagung Ramulti maka pihak kreditur akan mengalami kesulitan apabila terjadi wanprestasi, sehingga pihak PT. BPR Danagung Ramulti menderita kerugian. Seharusnya PT. BPR Danagung

Ramulti mendaftarkan benda yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan untuk perlindungan dan kepastian dari pemerintah.

Pendaftaran benda yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan ini dilakukan untuk menghindari pihak debitur yang hendak menyalahgunakan benda jaminan dan berniat jahat atau melakukan penipuan terhadap BPR Danagung Ramulti. Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI PT BPR DANAGUNG RAMULTI KALASAN.

B. Rumusan masalah

Permasalahan dan memberikan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas Tanah di PT. BPR Danagung Ramulti Kalasan?
2. Bagaimanakah upaya hukum PT. BPR Danagung Ramulti Kalasan terhadap debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan atas Tanah yang wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit?

C. Tujuan penelitian

Tujuan yang hendak penulis capai dalam penulisan ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Danagung Ramulti Kalasan.

2. Untuk mengetahui bagaimana upaya hukum PT. BPR Danagung Ramulti Kalasan terhadap debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan atas Tanah yang wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

D. Manfaat penelitian

1. Secara Objektif

Bagaimana perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum jaminan pada khususnya.

2. Secara subjektif

- a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam rangka menyusun kebijakan mengenai jaminan Hak Tanggungan atas tanah

- b. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengetahui tatacara peminjaman kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan atas tanah.

- c. Bagi penulis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan dan pengalaman bagi penulis dalam kegiatan penelitian dan permasalahan yang diteliti.

E. Keaslian penelitian

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum atau skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI PT BPR DANAGUNG RAMULTI KALASAN” merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lain. Apabila kemudian hari ada penelitian yang sama dengan penulisan skripsi ini maka penelitian ini merupakan pelengkap atau pembaharuan dari penelitian yang telah ada.

F. Batasan konsep

Guna memberikan penafsiran yang sama terhadap beberapa istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, berikut disajikan batasan konsep atau pengertian istilah yang berkaitan dengan obyek penelitian sebagai berikut:

1. Perjanjian

Menurut R. Subekti, S.H Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkatan yang mengandung janji- janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁵

⁵ R. Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian* (Jakarta:Intermasa,2002),hlm.1.

2. Kredit

Berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dan memberikan bunga.

3. Perjanjian kredit

Perjanjian kredit adalah suatu perbuatan hukum hutang piutang dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih lainnya, yang lahir pada saat ditanda tangannya perjanjian.

4. Jaminan

Jaminan adalah merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.⁶

5. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah menurut pasal 1 ayat (1) UUHT, hak tanggungan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang- Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut

⁶ Rachmadi Usman, S.H., M.H., *Hukum Jaminan Keperdataan*(Jakarta: Sinar Grafika,2008), hlm.13.

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur- kreditur lain.

6. BPR

Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan BPR adalah yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran

G. Metode penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian dengan cara melakukan pendekatan masalah yang teliti. Sebagai sumber utama adalah narasumber dan responden melalui wawancara dan observasi. Disamping itu untuk menunjang data yang diperlukan di dalam penulisan hukum ini di pergunakan penelitian kepustakaan yaitu dengan cara mempelajari, menghimpun, serta mencari buku yang mendukung penelitian ini.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini data primer yang digunakan sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang digunakan sebagai pendukung :

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dengan responden tentang obyek yang diteliti sebagai data utama. Data ini diperoleh dengan melakukan wawancara.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka, yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

Data sekunder ini terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer

Norma hukum positif yang berkaitan dengan:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.
- c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- d) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

- 2) Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder yaitu data yang memperoleh penelitian dari penelitian kepustakaan. Data sekunder dari penulisan hukum atau skripsi ini dari bahan-bahan sebagai berikut bahan hukum sekunder yaitu dari buku-buku, literatur, hasil penelitian, artikel internet, dan dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan di gunakan dalam penulisan hukum atau skripsi ini, meliputi:

- a. Wawancara yaitu tanya jawab dalam komunikasi verbal (berhubungan dengan lisan), bertatap muka diantara “ *interviewer*” (pewawancara) dengan para “informan” atau responden yang menjadi “*interviewee*” (interviewee) yaitu para anggota masyarakat yang diwawancara.⁷ Dalam hal ini wawancara dilakukan kepada PT. BPR Danagung Ramulti Kalasan dengan menggunakan metode wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara yang sudah disusun pertanyaannya setelah itu pada wawancara mengikuti alur.
- b. Studi kepustakaan yaitu merupakan metode yang dipergunakan bersama-sama metode lain seperti wawancara, pengamatan (*obsevasi*). Bahan atau data yang akan dicari tentunya yang harus disesuaikan dengan tipe dan tujuan penelitian yang akan dilakukan.⁸

4. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu metode analisis yang dilakukan dengan cara merangkai data yang telah dikumpulkan dalam kalimat yang logis dan sistematis, sehingga didapat suatu gambaran tentang apa yang diteliti. Metode berpikir yang digunakan dalam mengambil kesimpulan adalah metode berpikir induktif yaitu menyimpulkan dari pengetahuan yang bersifat khusus, kemudian digunakan untuk menilai suatu peristiwa yang bersifat umum.

5. Lokasi penelitian

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hlm.52.

⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Penerbit Sinar Grafika, 2008), hlm.50.

Lokasi penelitian, dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan penelitian pada PT. BPR Danagung Ramulti Kalasan.

6. Responden

Responden yaitu mereka yang dipilih dan ditentukan sebagai “*interview*” yaitu orang-orang yang diwawancara, yang akan memberikan penjelasan dan tanggapan atas pertanyaan-pertanyaan mengenai obyek penelitian yang mendalam yang telah dipersiapkan oleh “*interviewer*” atau pewawancara. Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah Ibu Nurheni Rahmawati staf administrasi kredit.



I. Sistematika Penulisan Hukum

BAB I: PENDAHULUAN

Berisi tentang pendahuluan yang menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian hukum, dan sistematika penulisan hukum.

BAB II: PEMBAHASAN

Membahas tentang tinjauan umum perjanjian, tinjauan umum tentang jaminan, pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah di PT BPR Danagung Ramulti Kalasan, Bagaimana pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit di PT BPR Danagung Ramulti Kalasan.

BAB III: PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran dari penulis untuk para pihak agar dapat meningkatkan lagi prestasi yang ingin dicapai.