

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang

dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.¹

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberipinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Dalam melakukan usahanya tersebut, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat berjangka, tabungan, dan/atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.²

Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan

¹ Hikmawanto Juwana. 2005. “*Politik Hukum Undang-undang Bidang Ekonomi di Indonesia*”. Jurnal Hukum. Vol 01 No. 1. Hal. 32

²Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan Indonesia*. Yogyakarta : Andi Offset. Hal. 15

atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit.³

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank.⁴

Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (asset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 BW, dimana ketentuan dalam pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun

³Abu Mujahit. 2010. *Pengertian kredit*. Surakarta : Sinar Grafika. Hal. 56

⁴Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 81

yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 BW yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁵

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya,

⁵ Tjitrosudibio dan Subekti. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. Hal. 12

karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi dibidang perkreditan.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan telah diakui eksistensinya melalui Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur *publitas* atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.⁶

⁶Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 75

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang?
3. Apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Dalam menentukan tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh peneliti, maka berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah serta untuk mendapatkan data-data dan informasi-informasi atau keterangan-keterangan, maka peneliti mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang

3. Untuk mengetahui yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang dan solusinya.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan. Adapun yang menjadi kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata;
 - b. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almanater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada;
 - c. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk tinjauan yuridis terhadap perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah pada Bank Rakyat Indonesia di Kota Semarang.

2. Secara Praktis

- a. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi masyarakat yang mengajukan kredit dengan jaminan tanah agar haknya terlindungi dengan baik;

b. Bagi perbankan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perbankan agar lebih cermat dalam memberikan kredit kepada nasabah terutama kepada nasabah yang memberikan jaminan tanah agar tidak sampai melakukan *wanprestasi*;

c. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan agar pemerintah melindungi hak-hak nasabah yang dalam perjanjian kredit posisinya lebih lemah daripada kreditur.

E. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian, metode penelitian merupakan faktor yang sangat penting, disamping untuk mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian juga akan mempermudah pengembangan data guna kelancaran penelitian ini.

Metode yang digunakan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan *yuridis sosiologis*. Dikatakan *yuridis sosiologis* karena pendekatan dengan ilmu hukum yang menggunakan bantuan ilmu sosial lainnya. Melalui pendekatan ini berarti dalam pengkajian datanya tidak hanya berpedoman pada segi *yuridis* semata, namun dengan

melihatkenyataannya dalam praktek di masyarakat atau dengan menggunakan ilmu *sosiologis* lainnya.⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yakni peneliti bertujuan memberikan gambaran yang lebih detail terhadap gejala atau fenomena yang terjadi dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Sumber Data Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan 2 sumber data yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer ini didapat langsung dari narasumber melalui wawancara dilapangan dengan responden. Wawancara yang dimaksud yakni agar mendapat keterangan yang nyata dari obyek yang diteliti sehingga mendapat data yang diperlukan.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yakni teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan agar dapat memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak diperoleh lewat pengamatan dan wawancara.

⁷Ronny H Soemitro. 1999. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia. Hal. 35

Untuk mengetahui teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari literatur buku-buku kepustakaan agar dapat memperoleh konsepsi-konsepsi, teori-teori yang berhubungan erat dengan permasalahan tema yang ditentukan.

Data sekunder ini berupa buku-buku, laporan penelitian, arsip, dokumen, majalah, media cetak maupun elektronik. Data sekunder dikelompokkan menjadi :

- 1) Bahan hukum primer yakni hukum yang bersifat *otoratif* yang artinya bahan hukum yang lebih memiliki otoritas.⁸ Bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini yakni :
 - a) Al-Quran dan Al-Hadis;
 - b) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - c) *Burgerlijk Wetboek* (BW);
 - d) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
 - e) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - f) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

⁸Peter Mahmud Marzuki. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana. Hal. 141

g) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yakni hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dalam penelitian ini bahan hukum sekunder ialah:

Buku-buku referensi, laporan penelitian, skripsi, tesis, arsip, dokumen, media cetak, maupun elektronik dan bahan-bahan pustaka lainnya berkaitan dengan tema penelitian.

3) Bahan hukum tersier yakni, bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang didapat yakni : Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensiklopedia, Indeks Kumulatif

4. Metode Pengumpulan data

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini, dipergunakan metode pengumpulan data, sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

Untuk pengumpulan data dapat mengkaji berbagai sumber pustaka mulai dari buku-buku referensi, artikel jurnal, laporan penelitian, arsip, dokumen, media cetak maupun elektronik yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Untuk tercapainya tujuan penelitian, maka penulis melakukan penelitian lapangan ke kantor Bank Rakyat Indonesia (BRI) untuk melakukan wawancara dengan ibu Rianti selaku Customer Service.

Wawancara ada beberapa macam yakni:

- 1) Wawancara terstruktur merupakan wawancara yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya telah disiapkan.
- 2) Wawancara bebas merupakan wawancara dimana pewawancara bebas menanyakan apa saja, tetapi juga mengingat data apa saja yang akan dikumpulkan dan tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap.
- 3) Wawancara bebas terstruktur digunakan saat penelitian pendahuluan atau penelitian yang lebih mendalam tentang subyek yang diteliti.

Wawancara bebas terstruktur ini merupakan jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini. Prosedur ini merupakan kombinasi antara wawancara bebas dengan wawancara terstruktur. Dengan demikian, peneliti berharap dapat mendeskripsikan secara mendalam tentang *problematika* dalam penelitian ini.⁹

⁹<https://www.kamriantiramli.wordpress.com> diakses pada tanggal 23 Februari 2018 pada pukul 19.51 WIB.

5. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kota Semarang Jalan Pattimura No. 2-4, Rejomulyo, Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah.

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data dapat menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu data kualitatif dilakukan secara induktif dalam penelitian kualitatif tidak dimulai dari reduksi teori tetapi dimulai dari fakta empiris. Penelitian terjun ke lapangan, mempelajari, menafsirkan, menganalisis dan menarik kesimpulan dari fenomena yang ada di lapangan. Peneliti dihadapkan kepada data yang diperoleh dari lapangan. Dari data tersebut, peneliti harus menganalisis sehingga menemukan makna yang kemudian makna itulah menjadi hasil penelitian.¹⁰

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara garis besar, penulis menggunakan sistematika penulisan hukum sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dipaparkan mengenai: latar belakang masalah, pumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

¹⁰<http://dapurilmiah.blogspot.co.id/2014/06/analisis-data-kualitatif.html> diakses pada tanggal 8 November 2017 pada pukul 15.01 WIB.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang kerangka teori yang meliputi, Tinjauan tentang Perlindungan Hukum, Tinjauan Umum tentang Perjanjian, meliputi: Tinjauan Umum tentang Perjanjian dalam Islam, Tinjauan Umum tentang Kredit, Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum tentang Hukum Jaminan, dan Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang, perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang, dan yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada BRI di kota semarang dan bagaimana solusinya.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini terakhir penulisan hukum ini berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN