

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Sejalan dengan pesatnya kemajuan ekonomi dan bisnis di dunia pembangunan ekonomi suatu negara sangat dibutuhkan. Untuk itu, diperlukan adanya lembaga-lembaga keuangan yaitu lembaga perbankan yang mempunyai peranan yang sangat penting. Lembaga Perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keaungan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintah menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dapat dilihat fungsi utama bank yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang

---

<sup>1</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2005, hal 7.

Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.<sup>2</sup> Sebagaimana fungsi perbankan pada umumnya, selain menghimpun dana, bank juga menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pemberian pinjaman uang kredit.

Pemberian kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit pada umumnya dibuat secara tertulis, karena perjanjian kredit secara tertulis lebih aman dibandingkan dengan perjanjian dalam bentuk lisan. Dengan bentuk tertulis para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah diperjanjikan, dan ini merupakan bukti kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan dikemudian hari. Perjanjian utang-piutang dalam perjanjian tertulis ada yang dibuat dengan akta di bawah tangan ada pula yang dibuat dengan akta notaris.<sup>3</sup>

Perjanjian utang-piutang antara kreditor dan debitor dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitor dan kreditor. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian memenuhi segala kewajibannya dengan baik. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *rill*. maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti *rill* ialah bahwa terjadinya perjanjian

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 1 ayat (2), pasal 3.

<sup>3</sup> <https://www.suduthukum.com>>2017/11

kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor. Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah di sediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitor hanya mempelajari dan memahami dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa adanya kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Indonesia 1992/1998, Undang-undang tersebut menetapkan: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>5</sup> Untuk memperoleh kredit bank seorang debitor harus melalui beberapa tahapan, yaitu dari tahap pengajuan aplikasi kredit sampai dengan tahap penerimaan kredit. Tahapan-tahapan tersebut merupakan suatu proses baku yang berlaku bagi setiap debitor yang membutuhkan kredit bank. Proses pemberian kredit oleh satu bank dengan bank lain tidak jauh berbeda. Kalaupun ada perbedaan hanya pada persyaratan

---

<sup>4</sup> Hermansyah, *Op.Cit*, 2005, hal 71.

<sup>5</sup> Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2015, hal 75.

dan ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank dengan pertimbangan masing-masing dengan mempertimbangkan persaingan dan kompetisi.<sup>6</sup>

Dalam rangka pemberian kredit perbankan terkait dengan penyerahan jaminan kredit oleh calon debitur kepada bank dan penilaiannya oleh bank yang bersangkutan. Calon debitur disyaratkan oleh bank untuk menyerahkan jaminan kredit sehubungan dengan permohonan kredit yang diajukan kepada bank. Terhadap suatu objek jaminan kredit yang akan diterimanya, bank melakukan penilaian kelayakan sebagai jaminan yang baik dan berharga serta kecukupan nilainya dibandingkan dengan nilai kredit yang akan disetujui bank.

Secara umum jaminan kredit perbankan dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak, dan jaminan perorangan (penanggungan utang). Untuk Barang bergerak berupa gadai dan fidusia sedangkan barang tidak bergerak dapat berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung kantor, gudang, dan sebagainya. Pengaitan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur sesuatu objek jaminan kredit adalah untuk memperjelas jenisnya sehingga bank dapat mempertimbangkannya sesuai dengan kebijakannya tentang jenis-jenis objek jaminan kredit yang dapat diterimanya. Kejelasan jenis objek jaminan kredit antara lain diperlukan pula

---

<sup>6</sup> Hermansyah, *Op. Cit*, hal 68.

untuk kemungkinan dilakukannya pengikatan sesuai dengan lembaga jaminan yang berlaku.<sup>7</sup>

Pengikatan jaminan utang yang dilakukan oleh bank yaitu melalui jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 dan melalui lembaga jaminan hak tanggungan yang digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain.<sup>8</sup>

Adanya berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kredit perbankan sehingga merupakan rambu-rambu yang harus dipatuhi dan mengingat pemberian kredit mengandung risiko (kegagalan atau kemacetan pelunasan), maka kegiatan usaha pemberian kredit perlu dikelola secara baik dan sehat. Jika terhadap kredit yang diberikan berjalan baik dan debitor melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka hubungan usaha antara bank dengan debitor menjadi berakhir. Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak telah dipenuhi. Namun mengingat pemberian kredit juga mengandung risiko kegagalan pelunasan, dapat

---

<sup>7</sup> Bahsan, M, *Op Cit*, hal 107-109.

<sup>8</sup> Adrian sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hal 5.

terjadinya kredit bermasalah. Kredit bermasalah yang dapat terjadi pada bank berpotensi terhadap kerugian bank yang bersangkutan. penanganan kredit bermasalah yang dapat berupa penyelamatan kredit atau penyelesaian kredit, masing-masingnya disertai dengan cara-cara prosedur yang harus dilalui. Kebijakan penanganan kredit sangat berkaitan pula dengan kondisi dengan masing-masing bank.<sup>9</sup>

Dengan hal tersebut maka dilakukan penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengajukan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan”**. ( **Studi di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan** ).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan?
2. Apa hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan?

---

<sup>9</sup> Bahsan, M, *Op Cit*, hal 97-102.

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat atau kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berharga terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya pada pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.
  - b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi dan acuan bagi penelitian berikutnya dalam menambah wawasan dan mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya tentang pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.
2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan memperdalam ilmu pengetahuan dibidang hukum tentang pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan dan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Program Studi (S-1) Sarjana Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat terhadap masyarakat berupa wawasan terkait perkembangan ilmu hukum tentang pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.

c. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pedoman bagi dunia pendidikan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum terkait pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.

## **E. Terminologi**

### 1. Pelaksanaan

Pengertian pelaksanaan dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian

pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan, (rancangan, keputusan, dan sebagainya).<sup>10</sup>

## 2. Perjanjian

Pengertian Perjanjian Menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

## 3. Kredit

Pengertian Kredit Secara etimologis berasal dari bahasa latin, *Credere*, yang berarti kepercayaan. Misalnya, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan. Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pengembalian uang secara mengangsur atau pinjaman dengan batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.<sup>11</sup>

## 4. Bank

Pengertian Bank menurut Pasal 1 angka 2 UU Perbankan Indonesia 1992/1998 menetapkan pengertian bank sebagai berikut. “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit

---

<sup>10</sup> <https://kbbi.web.id/pelaksanaan.html>

<sup>11</sup> Hermansyah, *Op. Cit*, hal 57.

dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.”<sup>12</sup>

#### 5. Jaminan

Pengertian jaminan menurut Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Sebagaimana menurut kamus perbankan Jaminan dapat berupa jaminan fisik atau non fisik. Jaminan fisik berbentuk barang sedangkan non fisik berupa *avalist*.<sup>13</sup>

#### 6. Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 menjelaskan Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hal 75.

<sup>13</sup> Materihukum.com > Hukum Jaminan

<sup>14</sup> Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996

## F. Metode Penelitian

Sebuah penelitian tidak terlepas dari metode yang dipergunakan dalam mencari dan memperoleh data yang akurat, dimana metode tersebut nantinya menentukan keakuratan dalam menganalisa data:

### 1. Jenis Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum ini diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.<sup>15</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu penelitian yang menggambarkan keadaan objeknya serta memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi.<sup>16</sup>

### 3. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan sebagai berikut :

#### a. Data primer

Data utama yang diperoleh dari pihak yang bersangkutan dalam pelaksanaan perjanjian kredit melalui observasi dan wawancara (*interview*).

#### b. Data sekunder

---

<sup>15</sup> <http://irwaaan.blogspot.com/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, diakses pada 28/10/2018 pukul 13.06 WIB.

<sup>16</sup> Ronny S., *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal 27.

Data pelengkap dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dan observasi kepada pihak yang terkait serta kajian terhadap perundang-undangan terkait, membaca *literatur* dan karya ilmiah yang terkait dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3(tiga) bahan hukum yaitu :

1) Bahan Hukum Primer

- a) Peraturan Perundang-undangan
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- d) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan yang mengenai bahan hukum primer terdiri dari : Buku-buku, dokumen-dokumen, tesis, majalah, surat kabar, dan bacaan lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memuat petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari : Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus populer maupun Ensiklopedia, yang digunakan untuk mengetahui pengertian dan istilah atau kata-kata yang sulit

dimengerti. Sedangkan data primer yang digunakan studi kasus hanya digunakan sebagai penunjang.

#### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih penulis untuk melakukan penelitian guna memperoleh informasi atau data-data yang akurat yaitu di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Kantor Pusat Pekalongan Jl. Ahmad Yani No.9 Pekuncen, Wiradesa-Pekalongan 51152 Jateng.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan cara sebagai berikut :

##### a. Observasi

Yaitu pengamatan secara langsung terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit untuk membutuhkan kesahihannya (*validitasnya*).

##### b. Wawancara (*Interview*).

Yaitu suatu teknik pengumpulan data melalui tanya-jawab kepada pihak terkait yaitu PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, Notaris Kabupaten Pekalongan, dan BPN kabupaten Pekalongan melalui wawancara langsung.

Wawancara ada 2 (dua) macam , yaitu:

- 1) Wawancara terstruktur
- 2) Wawancara tidak berstruktur

##### c. Penelitian kepustakaan (*Library research*).

Pengumpulan data dengan mencari dan mempelajari dari berbagai buku, membaca literatur serta karya ilmiah yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit.

#### 6. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Data kualitatif adalah data-data yang berupa kata-kata bukan angka yang diperoleh dari hasil kepustakaan. Data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif berdasarkan pada disiplin ilmu hukum perdata untuk mencapai kejelasan dari masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi ke dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu sama lain. Sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan dibahas tinjauan pustaka mengenai: Tinjauan tentang Bank, tinjauan tentang kredit, tinjauan tentang perjanjian, tinjauan tentang jaminan, dan tinjauan tentang hak tanggungan.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, yaitu: Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan dan saran dari penulis yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan.