

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan mempunyai tugas yang sangat penting dalam rangka mendorong pencapaian tujuan pembangunan nasional yang berkaitan dalam peningkatan dan pemerataan taraf hidup masyarakat. Melalui pembangunan nasional merupakan salah satu upaya pemerintah dalam melaksanakan pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka meningkatkan serta mewujudkan taraf hidup masyarakat Indonesia yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin maju.

Maka dari itu diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk lembaga perbankan yang diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang perbankan, dalam Pasal 1 ayat (2) menyebutkan 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".

Peranan lembaga perbankan diharapkan dapat memajukan perekonomian di Indonesia, dengan fungsi bank yang menghimpun dana dari masyarakat dengan membuka berbagai produk tabungan, deposito, giro atau bentuk simpanan lain serta dengan menyalurkan dana kepada masyarakat melalui sistem kredit atau pinjaman. Salah satu fasilitas yang ditawarkan oleh bank ialah fasilitas peminjaman dana yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditor kepada masyarakat atau nasabah selaku debitor yang membutuhkan, dengan syarat pihak debitor menyerahkan suatu jaminan yang lebih di kenal dengan perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit (PK) menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata. Dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata sampai dengan 1769 KUH Perdata. Namun demikian dalam praktek perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit tidak lagi semata-mata berbentuk hanya perjanjian pinjam meminjam saja melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya seperti perjanjian pemberian kuasa, dan perjanjian lainnya¹.

Bank dalam memberikan kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah percaya bahwa jaminan tersebut sudah cukup menggambarkan kemampuan nasabah dalam melunasi kredit yang diberikan. Kegiatan penyaluran kredit

¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan ke-III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.385

secara umum membutuhkan adanya jaminan utang atau yang disebut jaminan kredit. Sesuai dengan tujuannya barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditor, karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas barang. Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitor, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitor².

Sejalan dengan dikenalnya dua macam barang, yaitu : barang bergerak dan barang tidak bergerak, telah mempengaruhi jenis pembebanan jaminannya. Dalam KUH Perdata untuk barang bergerak dibebani dengan gadai, sedangkan untuk barang yang tidak bergerak dibebani dengan hipotek³. Jaminan Kredit sendiri berfungsi memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila mana nasabah melakukan cidera janji (Wanprestasi) yaitu : dengan tidak membayar lagi hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian⁴.

Oleh karena itu, pihak bank harus teliti dan cermat dalam melakukan penelitian terhadap segala bentuk jaminan yang diberikan oleh orang yang meminjam dana atau debitor, agar jangan sampai terjadi permasalahan di kemudian hari terhadap barang atau benda yang di jaminkan

²Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Rineka Yuridis, 2009), hlm. 196

³Ibid, hlm. 199

⁴Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*,(Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 1993), hlm.

oleh debitor kepada pihak bank selaku kreditor. "Pembagian jenis kredit yang disalurkan oleh bank dilihat dari jenis kegunaan, tujuan kredit, jangka waktu dan jaminan, serta jaminan yang diberikan merupakan suatu hal yang penting dalam penilaian pemberian kredit oleh bank"⁵.

Terdorong karena faktor ekonomi kebutuhan hidup yang pada saat ini sangat tinggi, membuat setiap orang membutuhkan dana instan yang cepat dan mudah untuk didapatkan agar dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup, antara lain untuk digunakan seperti permodalan dalam mengembangkan suatu usaha, biaya pendidikan, biaya pengobatan dan lain sebagainya demi memenuhi kebutuhan hidup.

Bagi sebagian orang yang mempunyai Sertifikat Tanah tentu hal ini bisa dijadikan jaminan untuk meminjam dana ke bank, dengan memenuhi setiap persyaratan yang telah di siapkan dan di tetapkan oleh pihak bank dan bersedia untuk memenuhi dan mematuhi setiap syarat-syarat yang telah ditentukan. Oleh karena itu, hal ini akan memberikan suatu kemudahan bagi setiap orang yang mempunyai Sertifikat Tanah, untuk dapat mengajukan suatu pinjaman kredit hanya dengan bermodalkan Sertifikat Tanah sebagai Jaminan. Dikarenakan Sertifikat Tanah sudah pasti mempunyai nilai ekonomis dan kepastian hukum yang jelas untuk dijadikan sebagai suatu jaminan kredit.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penulisan skripsi ini penulis memberikan suatu pengetahuan kepada setiap pembaca, akan suatu hal yang bermanfaat dan berguna bagi setiap pembaca. Maka dengan ini

⁵ Ketut Ridjin, *Pengantar dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 14

layak untuk diangkat menjadi suatu penelitian dengan judul "PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH DI PT.BANK SINARMAS Tbk KANTOR CABANG SEMARANG".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang,beberapa permasalahan yang diuraikan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT.Bank Sinarmas TbkKantor Cabang Semarang ?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT.Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang ?
3. Bagaimana upaya-upaya PT.Bank Sinarmas TbkKantor Cabang Semarang dalam mengatasi masalah kredit macet ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dengan dilakukannya penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT.Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT.Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang.

3. Untuk mengetahui upaya-upaya PT.Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang dalam mengatasi masalah kredit macet.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian dalam penulisan hukum ini di harapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan ilmu hukum khususnya hukum ekonomi.
 - b. Memberikan beberapa sumbangan pemikiran untuk dapat digunakan oleh almamater menjadi bahan perkuliahan.
 - c. Dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang penulis lakukan penelitian.
 - d. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi atau literatur bagi mahasiswa atau mahasiswi yang lain terutama yang berhubungan dengan perjanjian kredit dengan Sertifikat Tanah.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak dalam bidang perbankan khususnya dalam hal perkreditan dengan jaminan Sertifikat Tanah.
 - b. Untuk mempraktikan teori penelitian hukum yang penulis peroleh selama menempuh kuliah.
 - c. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang seluk beluk perjanjian kredit bank dengan jaminan Sertifikat Tanah.

E. Terminologi

Pada skripsi yang dibuat oleh Penulis yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Tanah di PT.Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang" terdapat beberapa pengertian kata-kata antara lain sebagai berikut :

1. Perjanjian ialah: Definisi Perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dalam pasal 1313, yaitu :
Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hubungan antara dua orang tersebut adalah suatu hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum⁶.
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan bahwa pengertian Kredit ialah:
"Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan".
3. Jaminan ialah: suatu perjanjian antara kreditor dengan debitor, dimana debitor memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan

⁶H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 175

yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitor⁷.

4. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Sertifikat hak atas tanah ialah :

"Surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah".

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini mencakup beberapa hal, yaitu :

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah Mengidentifikasi dan Mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata⁸.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian dalam penulisan ini bersifat Deskriptif Analitis. Deskriptif Analitis yaitu : menggambarkan analitis karena hasil penelitian ini hanya melukiskan atau menggambarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang dikaitkan dan dianalisa

⁷Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Rineka Yuridis, 2009), hlm. 196

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), hlm.51

dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau objek tertentu secara faktual dan akurat⁹.

3. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data primer, penulis memilih PT.Bank Sinarmas Tbk kantor cabang Semarang sebagai tempat untuk melakukan penelitian lapangan.

4. Sumber data

- a. Data Primer : Merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh dari objek yang diteliti secara langsung melalui cara interview atau wawancara dengan maksud untuk mendapatkan data melalui tanya jawab dengan pihak yang berkompeten di bidang keahlian masing-masing.
- b. Data Sekunder : Merupakan metode pengumpulan yang dilakukan secara tidak langsung yaitu : melalui cara studi kepustakaan untuk mencari dokumen-dokumen resmi, buku-buku kepustakaan, teori-teori hukum, pendapat ahli hukum, serta peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan permasalahan.

Data Sekunder berasal dari :

- 1) Bahan Hukum Primer,yaitu : Metode sumber bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa literature hukum dasar negara yaitu : Pancasila,UUD 1945 dan peraturan perundang-undangan,terdiri dari :

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif,Suatu Tujuan Singkat*, (Jakarta: Raja Garindo Persada, 2007), hlm.11

- a) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang perbankan.
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 2) Bahan Hukum Sekunder,yaitu : bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer,yang terdiri dari dokumen-dokumen,hasil karya ilmiah,koran,majalah dan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai bahan hukum penunjang penelitian.
 - 3) Bahan Hukum Tersier,yaitu : bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,terdiri kamus hukum maupun bacaan-bacaan lain yang lebih memperjelas informasi tentang penelitian yang sedang di kaji oleh penulis.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi lapangan (primer) dan studi kepustakaan (sekunder) yaitu :

1) Studi Lapangan

Penelitian atau studi lapangan ini dilaksanakan melalui wawancara atau interview. Wawancara atau interview merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu¹⁰. Ditujukan kepada Bapak Arief

¹⁰ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001), hlm. 95

Fachrudin yang menjabat sebagai Team Leader PT.Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang.

2) Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan pengumpulan bahan-bahan kepustakaan yang berupa literatur,peraturan perundang-undangan,makalah dan bahan kepustakaan lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti agar mendapatkan gambaran dan pengertian secara teoritis¹¹.

6. Metode Analisa Data

Kegiatan yang dilakukan dalam analisis data pada penelitian hukum sosiologis ini dilakukan dengan cara,data yang diperoleh di analisis secara Kualitatif, yaitu: suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara mengumpulkan semua bahan yang diperoleh dan kemudian di lakukan pembahasan,pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas.

7. Metode Penyajian Data

Setelah data primer dan sekunder yang diperoleh dalam penelitian, kemudian data-data tersebut akan diteliti kembali. Demi menjamin agar data yang akan dipublikasikan sesuai dengan kenyataan dan dapat untuk dipertanggungjawabkan ketika disajikan dalam bentuk skripsi.

¹¹M.Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, (Jakarta: Sinar Pagi, 1985), hlm. 9

G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Tanah di PT.Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang" adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan, yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang meliputi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab tentang kepustakaan yang meliputi tinjauan umum mengenai perjanjian yang meliputi pengertian perjanjian, syarat sah nya perjanjian, asas-asas perjanjian, unsur-unsur perjanjian, berakhirnya perjanjian, wanprestasi, overmacht, tinjauan umum mengenai perjanjian kredit yang meliputi pengertian perjanjian kredit, jenis-jenis perjanjian kredit, fungsi perjanjian kredit, dan berakhirnya perjanjian kredit, pengertian kredit, unsur-unsur kredit, fungsi kredit, jenis kredit, dan macam-macam kredit. Tinjauan umum mengenai jaminan dalam perjanjian kredit bank, yang terdiri dari pengertian jaminan, fungsi jaminan, jenis-jenis jaminan, macam-macam jaminan, tinjauan umum mengenai bank yang meliputi pengertian bank, fungsi

bank, macam-macam bank, asas-asas perbankan. Kemudian yang terakhir ditutup dengan tinjauan umum mengenai perjanjian kredit dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan bab yang menerangkan dan menjelaskan hasil penelitian penulis yang mengenai tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang, dan menjelaskan Faktor-faktor apa yang mempengaruhi terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang dan Bagaimana upaya-upaya PT. Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang dalam mengatasi masalah kredit macet tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Merupakan bab yang berisi mengenai simpulan dari hasil penelitian serta saran dari hasil pembahasan pada saat penelitian dan yang akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah di PT. Bank Sinarmas Tbk Kantor Cabang Semarang yang ditemukan pada saat penulis membuat penelitian ini.