

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada kehidupan modern seperti saat ini, manusia sebagai makhluk sosial dalam pergaulan sehari-hari tidak mungkin dapat hidup sendiri tanpa melakukan atau mengadakan suatu hubungan dengan manusia lainnya.<sup>1</sup> Dalam menjalankan kehidupannya, manusia tidak lepas dari 3 kebutuhan, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tertier. Ketiga kebutuhan tersebut akan bertingkat satu dengan yang lain. Artinya, setelah kebutuhan Primer tercapai (pangan, sandang, dan papan), maka akan meningkat kepada kebutuhan Sekunder (refreshing, prestige, dan sejenis), demikian selanjutnya akan meningkat kepada kebutuhan Tertier (aktualisasi diri, pribadi konsumtif).<sup>2</sup> Untuk memenuhi semua kebutuhan hidupnya tersebut, seseorang harus melakukan atau mengadakan suatu hubungan dengan orang lain yang ada di sekitarnya. Bentuk hubungan dengan orang lain itu salah satunya adalah dengan melakukan suatu perjanjian. Jenis perjanjian yang dilakukan pun bisa bermacam-macam, misalnya melakukan perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian utangpiutang, dan lain sebagainya.

Pada dasarnya, manusia setiap hari selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Dalam menghadapi kebutuhan ini, sifat manusia pada umumnya berharap selalu ingin dapat memenuhi semua kebutuhannya. Karena

---

<sup>1</sup>O.P. Simorangkir, *Kamus Perbankan*, Bina Aksara, Bandung, 1989, hlm. 33.

<sup>2</sup>Sigit Trihartono, *Tanya Jawab Masalah Perbankan*, CV Aneka, Solo 1996, hlm.9.

setiap manusia pasti selalu berkeinginan untuk dapat hidup layak dan berkecukupan. Guna mencukupi kebutuhan hidup serta guna mengembangkan kegiatan usaha yang dikembangkan secara mandiri. Karena untuk mengembangkan suatu usaha harus mempunyai atau membutuhkan modal dana yang cukup besar. Kebutuhan terhadap modal dana ini seringkali menjadi kendala bagi setiap orang. Dimana dana besar tersebut hanya bisa diperoleh melalui pinjaman secara kredit atau disebut dengan utang, baik pinjaman kredit melalui Bank, maupun pinjaman dari orang-perorangan.<sup>3</sup>

Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjam uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya. Dengan demikian, kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini.<sup>4</sup>

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang

---

<sup>3</sup>O.P. Simorangkir, *Loc. Cit.*, hlm.33.

<sup>4</sup>M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.1.

tak asing lagi bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat 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.

Pada dasarnya kredit adalah sejumlah pinjaman uang yang diberikan oleh bank kepada para pelaku ekonomi untuk menunjang pembangunan yang dilaksanakan dan guna ikut menyukseskan program pemerintah. Pembangunan yang dilakukan dapat berwujud pembangunan di sektor pertanian, industri perumahan, perkebunan dan lain sebagainya. Semua program pembangunan tersebut memerlukan bantuan pinjaman dana yang tidak sedikit jumlahnya.<sup>5</sup>

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan perekonomian masyarakat di Indonesia.<sup>6</sup> Dalam menjalankan peranannya, maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, dan jasa-jasa lainnya.<sup>7</sup> Peran tersebut berarti bank ikut serta mempercepat perubahan dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat dan pembangunan di Indonesia. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa

---

<sup>5</sup>Moh Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hlm.1.

<sup>6</sup> O.P.Simorangkir, *Loc. Cit.*, hlm.33.

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 33.

yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua actor perekonomian.<sup>8</sup>

Saat mengajukan kredit kepada sebuah bank, maka bank akan menanyakan kepada peminjam apa jaminan yang dimiliki oleh peminjam. Bank harus memperoleh keyakinan bahwa debitur dapat melunasi utangnya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko terjadinya kredit macet yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank.<sup>9</sup>

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Dalam realitas pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemui Debitur menggunakan jaminan dengan atas nama pemegang haknya adalah pihak lain bukan dirinya, dalam hal ini sering disebut dengan pihak ketiga. Terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga dapat menanggung pelunasan kredit oleh Debitur, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara dijelaskan bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak

---

<sup>8</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.7.

<sup>9</sup>Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 75.

ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.<sup>10</sup>

Jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika debitur memang memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit namun akan sangat merugikan pemberi hak tanggungan yang bukan merupakan debitur jika debitur wanprestasi miliknya. Dan memang pada prakteknya hal itu sering terjadi, dimana Penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketiga karena hak-hak pihak ketiga belum mendapatkan perlindungan dalam undang-undang hak tanggungan. Lain halnya dengan kreditur, dalam undang-undangk hak tanggungan telah mengatur tentang perlindungan kreditur yaitu diatur dalam Pasal 20 ayat (1) undang-undang nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan Debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak Debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, penulis ingin membahas lebih dalam lagi tentang **”AKIBAT HUKUMPERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH MILIK PIHAK LAIN APABILA TERJADI WANPRESTASI DI BANK BRI TEGOWANU”**

---

<sup>10</sup>R.Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm.462.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit terhadap penggunaan sertifikat tanah milik pihak lain sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit di Bank BRI Unit Tegowanu?
2. Bagaimanakah akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak lain di Bank BRI Tegowanu.
2. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini diharapkan akan ada manfaat yang diperoleh setelah dilakukan penelitian. Manfaat penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan Ilmu pengetahuan di bidang hukum.

## 2. Manfaat Praktis

Secara Praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

### a) Peneliti

- 1) Menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama menuntut ilmu di bangku perkuliahan.
- 2) Menambah wawasan peneliti mengenai aplikasi hukum dalam kasus pengambilan kredit.
- 3) Manfaat bagi peneliti adalah untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Sarjana hukum pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

### b) Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi sumber informasi bagi masyarakat untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik orang lain apabila terjadi wanprestasi.

## **E. Metode Penelitian**

Suatu penelitian hukum, diperlukan metode penelitian yang berfungsi sebagai penunjang informasi dalam penyusunan penulisan. Metode penelitian ini terdapat berbagai macam jenis diantaranya melalui:

### **a. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah “*normatif empiris*”, Metode penelitian hukum “*normatif empiris*” ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Penelitian normatif empiris terdiri dari kata “*normatif*” yang berarti penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana, dan kata “*empiris*” yang berarti penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pendekatan normatif empiris dalam penelitian ini yaitu menganalisis terhadap implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian jenis ini terdapat tiga kategori yakni:

1) Non judicial Case Study

Merupakan pendekatan studi kasus hukum yang tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.

2) Judicial Case Study

Pendekatan judicial case study ini merupakan pendekatan studi kasus hukum karena konflik sehingga akan melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi).

### 3) Live Case Study

Pendekatan live case study merupakan pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir.<sup>11</sup>

#### **b. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini lebih bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan suatu keadaan obyek untuk menuju kepada permasalahan yang akan diteliti. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran dan penjelasan dengan benar dan tepat tentang akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi.

Analisis yang dilakukan terhadap aspek hukumnya dari segi ketentuan peraturan mengenai hukum wanprestasi perdata serta meneliti dan menerapkan mengenai pelaksanaan prosedur tentang akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi.

#### **c. Metode Pengumpulan Data**

Sumber data pengumpulan penulis menggunakan teknis pengumpulan data sebagai berikut :

##### 1) Data Primer

---

<sup>11</sup><https://andirustandi.com/baca/386/Metode-Penelitian-Hukum-Empiris-dan-normatif.html>. diakses tanggal 17 oktober 2018.

Data yang diperoleh dari penelitian di lapangan, yaitu melakukan penelitian dengan langsung ke obyek penelitian untuk melihat keadaan yang sebenarnya dan diperoleh dengan wawancara yang bersangkutan. Dalam hal ini wawancara dibagi menjadi dua yaitu:

a) Wawancara Terstruktur

Digunakan sebagai teknik pengumpulan data bila peneliti telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, peneliti telah menyiapkan instrument penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya telah disiapkan. Dengan wawancara terstruktur ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama dan peneliti mencatatnya.

b) Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pewawancara hanya menulis garis besarnya saja. Dalam wawancara ini peneliti belum mengetahui dengan pasti data yang akan diperoleh, sehingga peneliti banyak mendengarkan apa yang diceritakan responden.

2) Data Sekunder

Data yang diperoleh dari:

a) Bahan hukum primer

Diperoleh dari bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. KUH Perdata
2. UU NO. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
3. UU NO. 10 tahun 1998 Tentang perubahan atas UU NO. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan
4. PP NO. 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
5. UU NO. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

b) Bahan hukum sekunder

Berupa pendapat hukum atau doktrin atau teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian.

c) Bahan hukum tersier

Data yang diperoleh dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa inggris dan sebagainya.<sup>12</sup>

**d. Lokasi Penelitian**

Untuk memperoleh sumber informasi dan data maka penulis akan melakukan studi di Bank BRI (Bank Rakyat Indonesia) di Tegowanu yang beralamat di jalan Gatot Subroto No.97, Mbah Tuan, Tegowanu Kulon, Tegowanu, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah.

---

<sup>12</sup><https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>. Diakses tanggal 17/10/2018

#### e. Metode Analisa Data

Data yang diperoleh dan telah disusun secara *sistematis*, selanjutnya dianalisis. Dalam penelitian ini penulis memilih *metode analisis data* secara *kualitatif*. Menurut Soerjono Sukanto, *analisis kualitatif* merupakan suatu penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analisis* yaitu apa yang dinyatakan *responden* secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>13</sup>

Penulis menggunakan *analisis kualitatif* yaitu data yang diperoleh disusun secara *sistematis* kemudian dianalisa secara *kualitatif* agar didapat kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepustakaan digunakan untuk menganalisa data yang yang diperoleh dari penelitian lapangan.<sup>14</sup> Tujuan *analisis* ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pemberian *kredit* yang ada dalam perjanjian simpan pinjam, kemudian dikualifikasi berdasarkan norma-norma hukum dengan maksud untuk disimpulkan lebih lanjut guna mencari pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan umum mengenai masalah yang diteliti.

---

<sup>13</sup>Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1985, hlm.9.

<sup>14</sup>[www.slideshare.net/Hennov/penelitian-kualitatif](http://www.slideshare.net/Hennov/penelitian-kualitatif), diakses tanggal 22/1/2019

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk mengetahui secara keseluruhan materi yang terdapat di dalam skripsi ini secara sistematis diuraikan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bagian ini akan membahas Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini diuraikan tentang perjanjian yang meliputi pengertian perjanjian, asas-asas umum hukum perjanjian, unsur-unsur perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian; kredit meliputi pengertian kredit, unsur-unsur kredit, tujuan dan fungsi kredit, jenis-jenis kredit, kewajiban pemberi kredit, kewajiban penerima kredit, bentuk perjanjian kredit; jaminan meliputi pengertian jaminan, persyaratan dan kegunaan kebendaan jaminan, fungsi jaminan kredit perbankan, macam jaminan kebendaan, jenis-jenis jaminan, pembedaan lembaga jaminan; sertifikat tanah meliputi pengertian sertifikat tanah, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah, tujuan pembuatan sertifikat; wanprestasi meliputi pengertian wanprestasi, alasan debitur tidak memenuhi prestasi, tenggang waktu pelaksanaan prestasi, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, perjanjian kredit dalam perspektif islam.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini diuraikan tentang hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak lain di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Unit Tegowanu yang meliputi tinjauan umum BRI dan prosedur pelaksanaan perjanjian kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Unit Tegowanu, akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi.

### BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN