

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memajukan kesejahteraan umum merupakan salah satu tujuan negara yang tertulis dalam Undang-Undang Dasar 1945, karena itu dilakukan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat baik materiil maupun spiritual. Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, pemerintah melakukan pembangunan disegala bidang, terutama dalam bidang ekonomi yang mana merupakan titik berat dari pembangunan nasional, yang para pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, maka kebutuhan masyarakat akan tersedianya dana dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar, dana perkreditasi merupakan sarana yang mutlak diperlukan. Salah satu lembaga yang dapat memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah perbankan. Bank diarahkan untuk berperan sebagai agen pembangunan, yaitu sebagai lembaga yang mendukung pelaksanaan pembangunan Nasional dalam rangka mewujudkan meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Fungsi Bank menurut Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 *juncto* Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, tentang Perbankan adalah 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, Sertipikat deposito, 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.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah :

“penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan 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 kesepakatanpinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit, dimana peminjam diwajibkan untuk melunasi kreditnya setelah jangka waktu tertentu.

Fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitor sebagaimana tertuang dalam suatu perjanjian kredit bukanlah tanpa resiko, hal ini dikarenakan debitor tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau

tunai, akan tetapi debitor diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Adapun risiko yang seringkali terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), risiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), risiko karena Bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta risiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undang yang mendukung (resiko hukum)¹. Risiko-risiko yang umumnya merugikan kreditor tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak Bank, Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan Bank yang sehat, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan Bank atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk membayar hutangnya tersebut.

Bank sebagai kreditor dalam pemberian kredit memberikan syarat yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitor guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila jangka waktu yang diperjanjikan telah berakhir, Debitor tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi, maka sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang

¹ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hal 2

dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang Debitordan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitor.²

Dalam praktek perbankan, penjualan (pencairan) objek atau jaminan kredit merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan Bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya kepada Debitor karena pihak Debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank sesuai dengan perjanjian kredit, hal ini bertujuan untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak Bank nantinya. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan Bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan.³

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak Debitor 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 Debitor untuk melunasi hutangnya, sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredityang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang Debitor kepada Bank, sehingga nantinya Debitor tidak kehilangan harta (asset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal

²Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal 75

³M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2007, hal 5

kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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 yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”,

serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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 di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit Bank adalah hak atas 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 Debitor sebagai penerima kredit dan Kreditor 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 *hypotheek* dan *credit verband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, 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.⁴ Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka menjadikan kepentingan Debitor maupun Kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak Kreditor apabila Debitor melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. 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 Kreditor tertentu kepada Kreditor-Kreditor lain”.

Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas

⁴Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia Dan Hak Tanggungan*, Indonesia legal Center Publishing, Jakarta, 2008, hal 65-66

barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak Kreditor dirugikan ketika pihak Debitor melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak Kreditor apabila Debitor wanprestasi. Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul :**“Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan “**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan?

3. Bagaimana upaya kreditor jika Debitor wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan hukum (skripsi) ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana cara pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi Kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Sesuai apa yang diuraikan dalam tujuan penelitian diatas, maka diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis, berupa :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya dan Hukum Perdata pada khususnya;
 - b. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada;

- c. Untuk memberikan gambaran pemikiran yang jelas baik berupa konsep maupun teori di bidang hukum perjanjian khususnya mengenai hukum jaminan.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberi masukan serta tambahan pengetahuan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Terminologi

1. Perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai aturan hukum, baik yang bersifat *preventif* (pencegahan) maupun yang bersifat *represif* (pemaksaan), baik dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum
2. Kreditor adalah pihak yang memiliki tagihan kepada pihak lain atas properti atau layanan jasa yang diberikannya dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa
3. Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara Debitor dengan Kreditor (bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang,

dimana Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

4. Jaminan adalah 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
5. 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 ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya, serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas

permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁵ Untuk memperoleh kebenaran yang dapat dipercaya keabsahannya, suatu penelitian harus menggunakan suatu metode yang tepat dengan tujuan yang hendak dicapai sebelumnya. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkunganyang dihadapinya.⁶

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan antara lain sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum kualitatif dengan memakai sumber data primer dan sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.⁷

2. Sifat Penelitian

Menurut bidangnya, penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat deskriptif, maksudnya penelitian ini bertujuan untuk menjabarkan suatu permasalahan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu mengenai

⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hal 43

⁶Ibid, hal 6

⁷ Ibid, hal 52

bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan juga upaya yang harus dilakukan oleh kreditor apabila terjadi Debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan data penelitian yang dibutuhkan

4. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya melalui wawancara guna menjawab riset atau penelitian. Data primer dapat berupa pendapat subyek riset/penelitian (orang) baik individu maupun kelompok atau bisa juga dari hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan dan hasil pengujian.

b. Data sekunder (*secondary data*)

Yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan yang mencakup berbagai buku, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah yang berupa laporan serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁸

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah :

a. Sumber data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh langsung dari lapangan, berupa hasil wawancara kepada pimpinan dan karyawan sebuah bank, beberapa nasabah bank dan kantor Notaris di kota Semarang.

b. Sumber data Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Sumber data sekunder ini berasal dari arsip-arsip, dokumen, Peraturan perundang-Undangan, internet dan buku-buku yang berkaitan dengan pokok bahasan yaitu perlindungan hukum terhadap Kreditor ketika Debitor wanprestasi dalamsuatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

⁸Ibid, hal 12

5. Lokasi Dan Subyek Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini adalah di sebuah bank pemerintah di Kota Semarang. Subyek dalam penelitian ini adalah Pimpinan bank, karyawan bank, beberapa nasabah dan kantor Notaris di Kota Semarang. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mengambil sampel, dengan melakukan wawancara langsung sesuai pokok permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan wawancara kepada Pimpinan bank, karyawan bank, nasabah bank dan Notaris di kota Semarang.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data-data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.⁹ Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif kualitatif, yaitu teknik analisa data yang bertujuan untuk mengungkap dan mengabil kebenaran dari studi pustaka yaitu peratutan tentang pembebanan Hak Tanggungan, kemudian dipadukan dengan pendapat narasumber di lapangan tentang

⁹Ibid, hal 252

pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di bank dan dari analisa tersebut disimpulkan dan digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.¹⁰

G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis membagi penulisan hukum ini menjadi empat bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Sistematika penulisan itu sendiri sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hasil kepustakaan yang meliputi Kerangka Teori.

Kerangka Teori menguraikan tentang : tinjauan tentang Perlindungan Hukum, tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit, tinjauan tentang Jaminan Kredit,

¹⁰Ibid, hal 255

tinjauan tentang Hak Tanggungan, dan tinjauan tentang Jaminan Menurut Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab rumusan masalah mengenai Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan; Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan; serta Upaya apa yang harus dilakukan Kreditor apabila Debitur wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN