

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan manusia saat ini semakin tinggi, seiring dengan perkembangan teknologi berkembang pula kebutuhan hidup yang semakin meningkat mengikuti arus perkembangan jaman. Berkaitan dengan ini, untuk memenuhi kebutuhan manusia maka perlu dilaksanakannya program-program yang dimana dapat meningkatkan taraf hidup salah satunya adalah lembaga keuangan bank dengan meminjam uang di bank atau melakukan kredit. Bank memiliki kekayaan berupa asset keuangan yang digunakan sebagai menjalankan usaha dibidang jasa keuangan, baik penyediaan dan penyalur dana masyarakat maupun jasa keuangan lainnya. Bank dalam pemberian kredit harus sesuai dengan aturan dan hukum yang berlaku seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yaitu “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”, yang dimana dalam pemberian kredit dari bank berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Menurut Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Bank Perkreditan Rakyat yang selanjutnya disebut ini adalah salah satu lembaga keuangan yang dimana dimiliki oleh perusahaan daerah dan legitimasi hukumnya diatur oleh Undang-Undang. BPR BKK merupakan Bank milik pemerintah dimana dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah bank yang melaksanakan berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Selain itu BPR ini memberikan pelayanan jasa perbankan dan pemberian pinjaman kredit kepada masyarakat yang diharapkan masyarakat ekonomi menengah dapat memanfaatkannya untuk mendapatkan kredit guna menjalankan usahanya. Pelayanan tersebut juga diharapkan dapat meningkatkan pendapatan sehingga taraf hidup masyarakat dapat meningkat.

Kredit menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan untuk dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk memlunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pada dasarnya pemberian kredit dapat diberikan oleh siapa saja yang memiliki kemampuan untuk itu melalui perjanjian utang-piutang antara pemberi utang (kreditur) di satu pihak dan penerima pinjaman (debitur) dilain

pihak.¹ Setelah perjanjian tersebut disepakati, maka lahirlah kewajiban pada diri kreditur, yaitu untuk menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur, dengan hak untuk menerima kembali uang itu dari debitur pada waktunya, disertai dengan bunga yang disepakati oleh para pihak. Hak dan kewajiban debitur adalah bertimbal balik dengan hak dan kewajiban kreditur.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko terkadang mengalami penunggakan dalam membayar angsuran yang telah ditentukan sehingga dalam dunia perbankan sering dikatakan kredit macet, sehingga dalam pelaksanaannya jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan.

Kita mengenali dua jenis hak jaminan kredit dalam praktik masyarakat, yaitu :

1. Jaminan perorangan (*personal guaranty*), adalah “Selalu suatu perjanjian antara seorang piutang (kreditur) dengan seorang ketiga,

¹ Djoni S.Gazali, 2010, *Pengertian dan Dasar Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 4.

yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur).”²

2. Jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu “segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan.”³

Jaminan pokok dalam pemberian kredit pada umumnya berupa jaminan sesuatu atau benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda debitur itu sendiri.

Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996, maka lembaga jaminan Hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan sehingga pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul **“Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran”**

² Subekti, R, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1989, hlm. 5.

³ Pasal 1131 KHUPerdata

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas , permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran?
2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran?
3. Bagaimanakah Penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan masalah ini adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran.
3. Untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan adanya kegunaan atau manfaat, adapun kegunaan dari penelitian mengenai ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan waasan pengetahuan ilmu hukum khususnya dalam hukum

perdata mengenai kajian tentang Hukum Perankan mengenai penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi kepentingan masyarakat

Kegunaan praktis yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dapat memberikan informasi gambaran tentang penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran.

b. Bagi kepentingan mahasiswa

Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi S1 (sarjana) pada prodi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Terutama untuk menambah ilmu pengetahuan dibidang penelitian dan mengembangkan ilmu perdata khususnya dalam hal perjanjian-perjanjian umum yang digunakan didunia perbankan yang mengikat mengenai Hak Tanggungan.

E. Terminologi

A. Penyelesaian

Penyelesain dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan).

B. Kredit

Secara estimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitur yang memperoleh

kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.⁴

C. Kredit macet

Kredit macet adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya terdapat tunggakan telah melampaui 270 hari.

Kredit macet mempunyai kriteria sebagai berikut:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 270 hari.
- b. kerugian operasional dituntut dengan jaminan baru.
- c. Jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar, baik maupun segi kondisi pasar.

D. Perjanjian kredit dengan jaminan.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*) yang bersifat riil, maka perjanjian jaminan adalah *accessor*-nya. Ada berakhirnya jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang kepada debitur.⁵

E. Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Pasal 1 ayat 1 Hak Tanggungan adalah 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

⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta 2005 hlm. 55.

⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm 71.

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 terhadap kreditur-kreditur lain.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁶

Penulisan ini merupakan hal yang sangat penting dalam skripsi ini karena metode penelitian dapat menentukan langkah-langkah dari suatu penelitian, adapun metode penelitian yang dipakai sebagai dasar penelitian adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis,⁷ yaitu penelitian yang menekankan pada hukum, serta menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat yang tidak hanya berpedoman pada pendekatan yuridis semata, melainkan dengan metode dan aturan-aturan secara normatif

⁶ Soekanto, S dan S.Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1983 hlm 1.

⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm 14

yang dituangkan dalam perundang-undangan kemudian dicocokkan dengan kenyataan dilapangan. .

2. Spesifikasi Penelitian

Untuk mendekati permasalahan dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi deskriptif, yaitu menggambarkan secara rinci dan sistematis mengenai hal yang berhubungan dengan jaminan Hak Tanggungan dalam keterikatan dimata hukum itu sendiri.⁸

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, arsip-arsip dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan objek penelitian yang meliputi :

a. Data Primer

Data primer menurut Hilman Hadikusuma adalah data dasar, data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama dari sumber yang pertama yang belum diolah dan diuraikan orang lain.⁹

Data ini diperoleh langsung dari lapangan yaitu dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan keterangan yang diberikan oleh Pimpinan Cabang BPR BKK Ungaran.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data

⁸ Ibid, hlm 16.

⁹ Hilman Hadikusuma, 2005, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Remaja Rosdakarya, hlm. 65.

ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini menjadi sumber data sekunder adalah literatur, artikel, jurnal serta situs internet yang berkenaan dengan penelitian ini. Dalam penelitian data sekunder dikelompokkan dalam 2 (dua) kategori bahan hukum yaitu :

1) Bahan Hukum Primer, yaitu :¹⁰

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terdiri dari :

- a. Buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan hak tanggungan.
- b. Makalah yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan,

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm, 196.

- c. Artikel-artikel yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan hak tanggungan.

4. Metode Pengumpulan Data

1) Studi Kepustakaan

Di lakukan dengan cara mempelajari dan menganalisa bahan-bahan tertulis seperti perundang-undangan, karya ilmiah dari para sarjana dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

2) Studi Lapangan

Metode penelitian di lapangan (*field research*)¹¹ yaitu penelitian yang dilakukan dengan observasi secara langsung mencari data di lokasi serta wawancara dengan pihak yang terkait dengan permasalahan yang terkait dengan judul penulisan ini. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian dengan Kepala Cabang BPR BKK Ungaran.

5. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ditentukan dengan maksud untuk memperoleh data-data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian dengan mengambil lokasi di BPR BKK Ungaran.

6. Metode Analisa Data

Adapun metode analisis data yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif, yaitu sebuah metode penelitian yang memanfaatkan data

¹¹ Op. Cit, Bambang Sunggono, hlm. 13.

kwalitatif dan dijabarkan secara deskriptif yang digunakan untuk menganalisis kejadian, fenomena atau keadaan secara sosial. Hasil dari analisis inilah yang menjadi jawaban dari permasalahan.

G. SISTEMATIKA PENELITIAN

Untuk mempermudah memahami pembahasan, analisis, serta penjabaran isi dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika dalam penulisan ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN :

Bab ini terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA :

Bab ini terdiri dari tinjauan umum tentang perjanjian terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, berakhirnya perjanjian. Tinjauan umum tentang perjanjian kredit yang terdiri dari pengertian kredit, unsur-unsur kredit, syarat-syarat kredit, pengertian perjanjian kredit, dan fungsi perjanjian kredit, tinjauan umum tentang Hak Tanggungan yang terdiri dari pengertian jaminan, jenis-jenis jaminan, asas-asas hukum jaminan, pengertian dan dasar hukum Hak Tanggungan, subjek dan objek Hak Tanggungan. Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan menurut perspektif islam berdasarkan hukum islam, Al Qur'an dan Hadist.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari pembahasan tentang prosedur pemberian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan Jaminan Hak Tanggungan dan cara penyelesaian kredit macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Ungaran.

BAB IV PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan mengenai pembahasan yang telah diuraikan dan saran yang dapat memberikan gambaran mengenai masalah ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN