

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Bank adalah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ke tiga. Sedangkan bank dalam aktivitas sehari-hari adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ke tiga.

Dari pengertian di atas jelaslah bahwa usaha perbankan pada dasarnya suatu usaha simpan pinjam demi dan untuk kepentingan pihak ke tiga tanpa memperhatikan bentuk hukumnya, apakah perorangan atautkah badan hukum. Sedangkan dalam Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang memberikan pengertian bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dari masyarakat dalam bentuk kredit dan/ atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Seiring dengan krisis ekonomi yang melanda seluruh bangsa di dunia, khususnya Asia yang berdampak kepada seluruh aspek kehidupan manusia, baik itu pendidikan, sosial, politik maupun ekonomi. Dari seluruh aspek tersebut yang paling terasa adalah aspek ekonomi, karena dengan adanya keadaan tersebut membawa akibat pada kenaikan harga-harga tertentu.

Dalam pemenuhan kebutuhan manusia mempunyai cara yang berbedabeda, misalnya seorang pengusaha yang modalnya kecil atau kekurangan modal untuk kelancaran usahanya bisa meminjam uang pada suatu bank tertentu.

Peminjaman tersebut dapat dilakukan dengan cara kredit. Dengan menjaminkan sertifikat tanah atau rumah atau barang-barang lain yang bernilai. Maka orang tersebut bisa mendapatkan pinjaman sesuai dengan ketentuan yang ada. Untuk dapat mempermudah masyarakat dalam memperbesar usahanya maka bank tersebut memberikan persyaratannya yang cukup mudah sehingga tidak menyulitkan masyarakat. Maka banyak cara yang dilakukan atau ditempuh oleh bank tersebut untuk dapat mempermudah masyarakat melakukan usaha tersebut, yaitu dengan cara meminjamkan uang secara kredit dengan angsuran yang cukup ringan dan selama jangka waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank tersebut. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mempermudah pengusaha kecil untuk kemajuan usahanya.

Perjanjian kredit tersebut dilakukan oleh pihak bank dengan seorang yang telah setuju untuk mengadakan perjanjian kredit tersebut. Dimana pihak bank berkewajiban untuk menyediakan uang dan berhak untuk menerima angsuran atau cicilan sebagai pembayaran pinjaman atau kredit tersebut. Sedangkan pihak yang lain berhak untuk menerima uang sesuai dengan apa yang telah dijanjikan sesuai dengan perjanjian kredit dan berkewajiban untuk membayar angsuran atau cicilan sesuai dengan isi perjanjian. Dalam pelaksanaan perjanjian ini, ternyata terjadi suatu kasus dalam perjanjian kredit yang disebut dengan tunggakan merah yang dilakukan oleh nasabah. Kredit dengan tunggakan merah adalah pinjaman yang dalam waktu tertentu angsurannya harus lunas tetapi dalam waktu tersebut nasabah tidak melunasi angsuran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka penulis berkeinginan untuk menyusun skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH DI PD. BPR BKK KLAMBU KABUPATEN GROBOGAN”**.

### **B. Pembatasan Masalah**

Untuk memperjelas pembahasan, maka penulis membatasi masalah pada pelaksanaan perjanjian kredit, maka dalam penulisan ini akan dibatasi materi penelitiannya, yaitu perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan.

### **C. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana sejarah berdirinya PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan ?
2. Bagaimana tinjauan hukum pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan ?
3. Hambatan apa yang mungkin timbul dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan dengan nasabahnya dan bagaimana cara mengatasinya ?

## D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui sejarah berdirinya PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan.
3. Untuk mengetahui hambatan yang mungkin timbul dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan dengan nasabahnya serta cara mengatasinya.

## E. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Kegunaan Teoritis

Untuk memperdalam ilmu pengetahuan dan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pembangunan ilmu hukum, khususnya dalam hukum perjanjian.

### 2. Kegunaan Praktis

Diharapkan dapat memberikan masukan dan sebagai bahan pertimbangan dalam pelaksanaan kredit dengan jaminan sertifikat tanah bagi masyarakat pada umumnya dan bagi para pihak yang berkepentingan dengan perjanjian kredit tersebut.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam usaha untuk menetapkan data yang tepat dan dapat dipercaya yang sangat diperlukan untuk menyusun skripsi ini, maka penulis mengadakan penelitian di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan dengan menggunakan metode sebagai berikut :

1. Metode pendekatan
2. Spesifikasi penelitian
3. Lokasi penelitian
4. Metode pengumpulan data
5. Analisa data

### ***A.1. Metode Pendekatan***

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, artinya dalam mencari data yang digunakan berpegangan pada segi-segi yuridis dan menekankan pada ilmu hukum. Disamping itu juga berusaha menelaah kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat.

### ***A.2. Spesifikasi Penelitian***

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian Deskriptis Analisis, karena hanya menggambarkan obyek yang menjadi permasalahan, kemudian menganalisa dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan. Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci dan sistematis. Sedangkan dikatakan analisis karena data yang diperoleh baik dari penelitian, kepustakaan maupun penelitian

lapangan akan dianalisis untuk memecahkan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

#### *4.2. Lokasi Penelitian*

Penelitian ini dilakukan di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan di Kompleks Pasar Desa Klambu.

#### *4.3. Metode Pengumpulan Data*

Dalam penelitian ini data yang diperoleh dari 2 sumber, yaitu data primer dan data sekunder.

##### *a. Data Primer*

Adalah data yang diperoleh dari nara sumber di lapangan secara langsung. Data ini dikumpulkan dengan cara wawancara (interview).

##### *b. Data Sekunder*

Dipergunakan untuk menunjang data primer. Data ini diperoleh dari bahan-bahan hukum dan sumber-sumber bacaan lain, seperti buku, literatur yang menulis tentang teori-teori, makalah dan pendapat para ahli dan hasil penelitian yang sangat membantu dan ada keterikatan materi dengan skripsi ini. Di dalam data sekunder yang bisa diteliti antara lain sebagai berikut :

1. Data bersifat individual atau pribadi.
2. Data bersifat publik
3. Data hukum sekunder berdasarkan kekuatan pengikatnya yaitu, adalah :

- Bahan hukum primer (Norma Dasar Pancasila peraturan dasar, batang tubuh UUD 1945, ketetapan MPR sebelumnya, peraturan perundang-undangan, hukum adat, yuris prudensi dan traktat) ;
- Bahan hukum sekunder (Rancangan peraturan perundang-undangan hasil karya ilmiah para sarjana hukum seperti disertasi untuk S3, hasil penelitian Badan litbang, Depkeh dan HAM ;
- Bahan hukum tersier (bibliografi, indeks kumulatif).

#### *4.5. Analisis Data*

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, digunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum praktis. Sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan azas-azas dan informasi dari responden, yaitu karyawan PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Di dalam penelitian ini perlu kiranya penulis uraikan sistematika penulisan skripsi yang dapat digunakan sebagai kerangka berpikir dalam pemahaman penelitian ini. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Di dalam bab ini, penulis akan menguraikan tentang latar belakang, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan pengertian perbankan pada umumnya yang meliputi pengertian bank, fungsi usaha lembaga perbankan, jenis-jenis bank, syarat-syarat permohonan kredit bank; pengertian umum tentang jaminan yang meliputi dasar hukum jaminan, jenis-jenis jaminan; pengertian perjanjian dan perjanjian pada umumnya yang meliputi syarat-syarat sah nya perjanjian, azas-azas hukum perjanjian, macam-macam perjanjian, hubungan antara perjanjian dan perjanjian, subyek perjanjian, wanprestasi, overmacht (keadaan memaksa), resiko dan berakhirnya perjanjian; pengertian perjanjian kredit pada umumnya yang meliputi arti kredit, unsur-unsur kredit, tujuan dan fungsi kredit, subyek dan subyek kredit, azas-azas perkreditan, bentuk jaminan untuk memperoleh kredit bank dan berakhirnya kredit bank.

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai sejarah berdirinya PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan, tinjauan hukum pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah di PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan, dan hambatan yang mungkin timbul dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah antara PD. BPR BKK Klambu Kabupaten Grobogan dengan nasabahnya serta cara mengatasinya.

## BAB IV PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian serta saran.

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN