

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pola pembangunan Indonesia menghendaki pembangunan yang menyeluruh dengan sedapat mungkin mengikutsertakan seluruh lapisan masyarakat. Pembangunan dalam bidang ekonomi dewasa ini semakin pesat dan seirama dengan itu perjanjian kredit sangat berperan dalam menunjang terlaksananya program pembangunan ekonomi.¹

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Sektor perbankan yang berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usahanya

¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisaontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 133

terutama menghimpun dana dan menyalurkan kredit. Di samping itu peranan bank juga penting karena merupakan lembaga pembiayaan yang strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang produktif, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi.²

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antar bank dengan debitur untuk memberikan pinjaman sejumlah dana kepada debitur. Pemberian kredit sangat berisiko tinggi karena begitu kredit sudah berada dalam tangan debitur pihak bank tidak dapat mengetahui dan tidak dapat mendeteksi lebih jauh terhadap uang tersebut, sehingga mungkin saja terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di kemudian hari. Karena itu dalam menyalurkan dana tersebut bank harus melaksanakan asas-asas perkreditan yang sehat dan asas kehati-hatian serta perlu penilaian yang seksama dari berbagai faktor dalam setiap pertimbangan permohonan kredit, dengan maksud agar sejak awal telah ada upaya pencegahan dan pengurangan resiko itu.³

Untuk mengurangi resiko jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan,

² Bambang Setijoprodjo, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, hlm 49

³ Djuhendah Hasan, *Op.Cit*, hlm 135

dan prospek, usaha dari debitur.⁴ Dengan pertimbangan resiko inilah, bank harus selalu melakukan analisis yang mendalam terhadap setiap permohonan kredit yang diterimanya.

Suatu masalah yang sering timbul dalam perjanjian kredit adalah jika debitur wanprestasi. Oleh karena itu dalam pemberian kredit, setiap bank menghendaki adanya jaminan yang digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bila di kemudian hari debitur wanprestasi. Jaminan adalah sarana perlindungan bagi kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok itu salah satunya adalah perjanjian kredit.

Salah satu benda yang sering digunakan sebagai jaminan dalam pemberian kredit adalah tanah, sebab tanah pada umumnya mudah dijual dan secara ekonomis harganya terus meningkat dan selain itu tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, 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 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau

⁴ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 107

tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Objek Hak Tanggungan itu sendiri terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, baik atas tanah Negara maupun atas tanah Hak Milik, dan Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, karena lahirnya Hak Tanggungan adalah saat didaftarkannya objek Hak Tanggungan tersebut.

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Apabila ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu dijabarkan lebih sederhana, timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya

telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu, bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditur. Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang dari debitur, apabila debitur cidera janji, objek yang dibebani Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh kreditur baik melalui pelelangan umum maupun di bawah tangan menurut ketentuan yang berlaku untuk mengambil pelunasan piutangnya.⁵

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul:
“PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN” (Studi di BPR Artha Mukti Santosa Semarang).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat dirumuskan beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang?

⁵ Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 49

3. Apa hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan umum

Untuk mengetahui dan membuktikan teori-teori hukum terutama yang berkaitan dengan hukum Hak Tanggungan dalam hubungannya dengan realita yang ada.

2. Tujuan khusus

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang;
- b. Untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang;
- c. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam kegiatan penulisan hukum yang dilakukan akan sangat baik dan bernilai apabila penulisan tersebut memberi manfaat atau kegunaan bagi berbagai

pihak, baik bagi penulis sendiri maupun bagi para pembaca. Berikut beberapa manfaat penulisan hukum ini:

1. Secara Teoretis

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang penelitian dan mengembangkan ilmu hukum perdata khususnya dalam hal Hak Tanggungan.
- b. Untuk memenuhi tugas penulisan hukum, sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

2. Secara Praktis

a. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan memberikan pencerahan dan menambah pengetahuan mahasiswa serta dapat digunakan sebagai acuan dalam melakukan penelitian yang serupa guna kajian-kajian berikutnya.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi atau gambaran bagi masyarakat mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan.

F. Metode Penelitian

Setiap penelitian mempunyai tujuan dan kegunaan tertentu. Secara umum tujuan penelitian ada tiga macam yaitu yang bersifat penemuan, pembuktian, dan pengembangan. Penemuan berarti data yang diperoleh peneliti itu adalah data yang betul-betul baru yang sebelumnya belum pernah diketahui. Pembuktian berarti data yang diperoleh itu digunakan untuk membuktikan adanya keragu-raguan terhadap informasi atau pengetahuan tertentu, dan pengembangan berarti memperdalam dan memperluas pengetahuan yang telah ada.⁶

Penelitian atau riset pasti dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Metodologi penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Hal tersebut sangat penting karena memengaruhi hasil yang akan didapatkan. Pada penelitian ini penulis menggunakan ilmu hukum sebagai landasan ilmu pengetahuan induknya, oleh karena itu maka penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum

⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm 4

tersebut, untuk kemudian mengusahakan pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁷

Penelitian hukum ini dilakkukan dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang.⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum sebagai objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.⁹

3. Macam Data

Macam data yang digunakan adalah ssebagai berikut:¹⁰

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm 43

⁸ *Ibid*, hlm 8

⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm 105-106

¹⁰ *Ibid*, hlm 106

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh penulis.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut dibagi menjadi:
 - 1). Bahan Hukum Primer, yaitu terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, antara lain:
 - a). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - d). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - e). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- 2). Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan-bahan yang memberikan penunjang terhadap bahan hukum sekunder. Diantaranya terdiri atas buku-buku maupun tulisan-tulisan ilmiah yang berkaitan dengan pokok pembahasan.
- 3). Bahan Hukum Tersier, adalah petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang berasal dari kamus, majalah, dan surat kabar.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Metode pengumpulan data primer diperoleh dari Wawancara Bebas Terpimpin, yaitu wawancara yang dilakukan secara bebas namun terdapat poin pembicaraan yang tegas dan terarah. Jadi wawancara ini memiliki ciri fleksibilitas (keluwesan) tetapi arah pembicaraannya jelas sehingga diperoleh jawaban-jawaban yang diharapkan. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan Toto Wijatmiko selaku Direktur Utama BPR Artha Mukti Santosa Semarang, Gita Mega Ferita selaku Koordinator Pengawas Kredit BPR Artha Mukti Santosa Semarang, dan Yudaning Tyassari selaku Notaris - PPAT di Kendal.

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder diperoleh dengan menggunakan penelitian kepustakaan atau *library research* yaitu mengumpulkan data yang diambil dari buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini dilaksanakan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang.

6. Metode Analisis Data

Adapun metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif yaitu dengan memperhatikan data yang ada dalam praktik dengan data yang diperoleh dari kepustakaan. Hasil dari analisis inilah yang menjadi jawaban dari permasalahan.¹¹

¹¹ *Ibid*, hlm 107

H. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, adapun gambaran mengenai Sistematika Penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas mengenai Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas mengenai Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum tentang Kredit, Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, dan Tinjauan tentang Perjanjian Kredit dalam Perspektif Islam.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi gambaran umum BPR Artha Mukti Santosa Semarang dan hasil penelitian yang merupakan jawaban dari perumusan masalah mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang, penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa Semarang, dan hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian kredit macet

dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa
Semarang.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan hukum yang berisi
simpulan dan saran.