

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada masa globalisasi seperti yang terjadi di Indonesia berbagai macam kebutuhan hidup sehari-hari sangatlah mudah untuk terwujud, meskipun kita tidak memegang uang sebagai piranti untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut. Berbagai macam jenis kebutuhan sekarang ini dapat kita miliki tanpa harus merogoh uang dari saku secara langsung, karena semua itu dapat kita peroleh melalui jalan yang lebih cepat, mudah dan ringkas yaitu dengan melalui kredit. Segala barang dapat kita peroleh dari kredit mulai dari kendaraan/mobil, rumah, pakaian, perlengkapan rumah tangga yang berwujud elektronik misalnya televisi, lemari es, radio tape, dan berbagai barang elektronik yang lain bahkan sampai dengan barang pecah belah dan bumbu dapur yang kita perlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Kredit yang kita bicarakan disini bukanlah kredit kebutuhan rumah tangga seperti yang kita bahas di atas, akan tetapi kredit berbentuk dana/uang yang dapat kita peroleh dari lembaga-lembaga keuangan atau bank untuk mendapatkan pinjaman dari bank untuk mengadakan suatu usaha/bisnis yang akan dijalankan. Untuk dapat menambah modal suatu perusahaan dalam menjalankan jalannya perusahaan, maka seseorang bisa mendapatkan tambahan modal dengan cara mengajukan kredit/pinjaman kepada bank maupun lembaga keuangan yang lain.

Kata kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*Crede*” yang berarti kepercayaan atau dalam bahasa Latin “*Creditum*” yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya orang tersebut memperoleh kepercayaan. Menurut pendapat Mulyono dalam bukunya Kasmir, berpendapat bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah ”Kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayaran akan dilakukan ditangguhkan pada suatu jangka yang disepakati”<sup>1</sup>.

Dalam prakteknya, pemberian kredit kepada debitur atau nasabah oleh suatu bank memerlukan suatu jaminan dari debitur, baik jaminan itu suatu barang bergerak maupun tidak bergerak yang mempunyai nilai, sehingga apabila terjadi *wanprestasi*, tidak terpenuhinya kewajiban dari debitur atau debitur tidak dapat mengembalikan kredit sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, maka pihak kreditur dapat menjual barang jaminan yang telah dijaminkan kepada pihak bank, sehingga hasil penjualan barang jaminan tersebut dapat dipergunakan untuk melunasi hutang-hutang debitur dan apabila terdapat sisa dari hasil penjualan barang jaminan, sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Sifat barang jaminan tersebut hanya digunakan kreditur untuk menjaga terjadinya *wanprestasi* oleh pihak debitur.

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidsstelling* atau *security of law*. Hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan

---

<sup>1)</sup> Kasmir, 2000, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hal 93.

maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian jaminan.

Secara formal, pembebanan jaminan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tetapi secara materiil, yaitu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak berlaku ketentuan yang terdapat dalam Buku II KUH Perdata dan *Credietverband*. Tetapi sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dualisme dalam pembebanan hak atas tanah kini tidak lagi kita kenal, karena secara formal maupun materiil berlaku ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yang terdiri atas 11 bab dan 31 pasal. Dibentuknya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas pertimbangan-pertimbangan antara lain:

*Kesatu*, bahwa ketentuan mengenai hipotik sebagaimana yang diatur dalam buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *credietverband* berdasarkan pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

*Kedua*, mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya

dapat dipindah-tanggankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan.

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Hukum jaminan mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan mengambil judul “ PELAKSANAAN *ROYA* DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN KLATEN).

## **B. Pembatasan Masalah**

Agar permasalahan ini tidak terlalu meluas dan juga mudah untuk dipahami oleh pembaca, maka peneliti berusaha membatasi pada pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Peneliti membatasi masalah ini hanya pelaksanaan *roya* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
2. Peneliti membatasi fungsi *roya* bagi para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
3. Peneliti membatasi lokasi penelitian pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten.

### **C. Permasalahan**

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan yang telah penulis kemukakan sebelumnya, maka masalah-masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah proses terjadinya perjanjian kredit?
2. Bagaimanakah proses perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
3. Bagaimanakah pelaksanaan *roya* dan fungsi *roya* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?

### **D. Tujuan Penelitian**

Seperti halnya pada penelitian lain pada umumnya, penelitian ini juga mempunyai tujuan yang hendak dicapai. Adapun tujuan diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses terjadinya perjanjian kredit di lembaga keuangan perbankan atau lembaga keuangan non-bank.
2. Untuk mengetahui proses perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

3. Untuk mengetahui pelaksanaan *roya* dan fungsi *roya* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian mengenai pelaksanaan *roya* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan perbandingan ilmu hukum dan khususnya hukum perdata yang diperoleh penulis selama di bangku perkuliahan dengan pelaksanaan di lapangan.

2. Bagi Ilmu Hukum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan guna mengembangkan ilmu hukum dan khususnya hukum perdata.

3. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan literatur penelitian perjanjian kredit dengan jaminan.

#### **F. Metode Penelitian**

Seperti yang diterangkan oleh Winarno Surachmad tentang perlunya metodologi adalah sebagai berikut:

”Suatu tulisan/karangan/penelitian disebut ilmiah apabila pokok-pokok pikiran dikemukakan, disimpulkan melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian-pembuktian yang meyakinkan oleh karena dilakukan dengan cara yang obyektif dan telah melalui berbagai tes atau pengujian”.<sup>2</sup>

---

<sup>2)</sup> Winarno Surachmad, 1985, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, Tarsito, Bandung, hal. 140.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi adalah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, dikatakan yuridis karena dalam mengadakan pendekatan obyek yang diteliti maka prinsip-prinsip dan asas-asas hukum yang digunakan khususnya hukum perdata, dikatakan sosiologis karena *roya* atau pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya serta fungsi *roya* bagi para pihak pada dasarnya menjadi masalah sosial, sehingga aspek hukum yang dipakai untuk pendekatannya adalah aspek hukum yang berlaku dalam masyarakat.

### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini deskriptif kualitatif, karena dalam penelitian berusaha memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang obyek yang diteliti. “Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya.”<sup>3</sup> Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh mengenai proses perjanjian kredit, hukum jaminan, pelaksanaan *roya* dan fungsinya.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten. Pemilihan lokasi ini dipertimbangkan karena di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten memiliki data-data yang penulis butuhkan guna menulis dan menyusun skripsi.

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta., hal 10.

#### 4. Jenis Data

Penelitian ini memperhatikan bahan atau materi penelitian yang dijadikan pokok pembahasan dan guna menentukan identifikasi data. Adapun materi penelitian ini dapat disajikan sebagai berikut:

##### a. Data Primer

Data primer yaitu data atau keterangan yang secara langsung diperoleh dari sumber data melalui penelitian di lapangan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten termasuk keterangan dari sumber yang diteliti yang berhubungan dengan obyek penelitian.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diambil secara tidak langsung atau yang telah terlebih dahulu dikumpulkan orang lain di luar dari penelitian sendiri. Adapun data sekunder terdiri dari:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan atau data yang diperoleh dan dikumpulkan dari keterangan yang secara langsung diperoleh dari sumber di lapangan serta bahan-bahan hukum dari KUH Perdata, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

##### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer misalnya seperti literatur-literatur yang masih berhubungan dengan hipotik, perjanjian kredit dan hak tanggungan.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data primer dalam penelitian ini, akan diupayakan dengan cara sebagai berikut :

a. Melakukan penelitian lapangan dengan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1) Wawancara merupakan tanya jawab sepihak atau searah yang dilakukan berdasarkan tujuan penelitian. Jenisnya meliputi wawancara terpimpin, wawancara bebas dan wawancara bebar terpimpin. Tipe wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin yang dipandu oleh daftar pertanyaan yang telah disiapkan lebih dahulu. Alasan penggunaan jenis wawancara ini karena luwes dalam pelaksanaannya, serta dapat memperoleh data yang mendalam. Wawancara penulis lakukan dengan pihak-pihak yang terkait di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten dalam hal ini adalah Seksi Pendaftara Tanah dan staf lain yang terkait dengan obyek penelitian.

2) Pengamatan (observasi)

Merupakan pengamatan dan pencatatan terhadap obyek penelitian berlandaskan tujuan penelitian. Jenis yang dipergunakan adalah observasi sistematis yang dipandu oleh kerangka pengamatan yang berisi kategori-kategori yang akan diamati, terutama pelaksanaan royas atau pencoretan/penghapusan tentang barang hipotik di wilayah hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten.

b. Studi kepustakaan

Dalam penyusunan skripsi ini di samping menggunakan data lapangan, digunakan pula data kepustakaan yang didasarkan pada literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian yang diadakan oleh penulis.

6. Alat Pengumpulan Data

Sesuai dengan teknik pengumpulan data yang digunakan, maka alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah pedoman wawancara yang meliputi:

a. Teknik Wawancara

Yaitu dengan mengadakan wawancara langsung dengan tatap muka untuk mendapatkan keterangan secara lisan dari seorang responden. Dalam hal ini penulis mengadakan wawancara dengan pegawai atau petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten. Dalam mengadakan wawancara peneliti dapat mengajukan pertanyaan atau kuesioner yang sudah disusun terlebih dahulu.

b. Dokumentasi

Suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan mencatat data-data yang tertulis dalam dokumen/berkas yang terdapat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten.

c. Studi Kepustakaan

Penelitian yang dilakukan dengan cara pengumpulan data melalui studi pustaka. Penelitian dalam hal ini membaca, mengkaji, mempelajari buku/literatur, catatan kepustakaan, dokumen yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti.

## 7. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif karena data yang diperlukan berbentuk informasi, uraian maupun penjelasan. Analisis data didasarkan atas metode penelitian yang digunakan yakni deskriptif dimana dalam penelitian ini spesifikasinya yuridis sosiologis. Agar dapat mencapai hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian, maka dibutuhkan ketekunan kepekaan dari penelitian. Dalam hal ini penulis menggunakan data yang diperoleh melalui teknik pengumpulan data kemudian dianalisa dengan teknik analisis data yang sudah ditentukan.

Setelah memperoleh data-data baik secara lisan maupun tertulis, kemudian dikumpulkan dan dianalisa secara kualitatif. Langkah berikutnya dicari hubungannya dengan data yang ada dan disusun secara logis, sistematis dan yuridis sehingga diperoleh gambaran secara jelas tentang pelaksanaan roya dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Setelah semua terkumpul langkah terakhir dari penelitian ini adalah menarik kesimpulan. Dalam teknik penarikan kesimpulan ini penulis menggunakan metode induktif dan deduktif. Artinya menganalisa data-data dari hal-hal yang bersifat umum menuju kepada hal-hal yang bersifat khusus. Untuk data-data yang khusus diperlukan dengan cara menganalisa dari hal-hal yang bersifat khusus menuju kepada hal-hal yang bersifat umum.

Penulis mengambil inti dari hasil yang diperoleh setelah data diolah atau dianalisa kemudian disimpulkan dengan mempertimbangkan aspek-aspek yang memperoleh hasil analisa sesuai dengan tujuan penelitian.

## **G. Sistematika Penelitian**

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh, maka penulis telah mempersiapkan rancangan sistematika penulisan skripsinya sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Mengenai Kredit
- B. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Jaminan
- C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan
- D. Tinjauan Umum Mengenai *Roya*

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Hasil Penelitian
  - 1. Proses Terjadinya Perjanjian Kredit
  - 2. Pelaksanaan *Roya* Dalam Perjanjian Kredit
  - 3. Fungsi *Roya* Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit
- B. Pembahasan
  - 1. Proses Terjadinya Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.

2. Pelaksanaan *Roya* Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan
3. Fungsi *Roya* Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

#### BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran