

BAB I

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik Pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun Badan Hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatkannya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam atau kredit.

Perbankan merupakan sumber dana terutama dalam bentuk kredit bagi masyarakat perorangan maupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau meningkatkan produksinya. Dana yang di gunakan bank untuk membiayai kredit tersebut bukan semata-mata berasal dari modal bank tetapi sebagian besar berasal dari dana-dana masyarakat. Bank sebagai lembaga intermediasi atau sebagai pihak yang kelebihan dana dan menyalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana. Bank harus berusaha

keras menarik dana dari masyarakat yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat melalui kredit.¹

Kredit perbankan ini telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit :

“Kredit 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 kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit tersebut. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit atau (pinjaman uang). Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah pokok atau prinsip

¹ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, hal. 4.

sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit).²

Dalam memberikan kredit pihak bank harus memperhatikan asas-asas pemberian kredit yang sehat. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank dalam pemberian kredit harus melihat kriteria yang harus dipenuhi oleh penerima kredit atau debitur dengan analisis 5C, yaitu:

1. Character (watak)

Watak adalah kepribadian moral dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik dari persetujuan kredit yang akan diadakan. Didalam praktek perbankan hal ini menyangkut sampai sejauh mana kebenaran dari keterangan-keterangan yang diberikan pemohon tentang data-data yang dimintakan oleh bank.

2. Capacity (kemampuan)

Kemampuan adalah mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan. Sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan untung

3. Capital (modal)

Pemohon disyaratkan wajib memiliki modal sendiri. Kredit dari bank berfungsi sebagai tambahan. Adanya modal sendiri dari pemohon

² *Ibid*, hal .98.

menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha yang untuk memperkembangkan usahanya itu perlu mendapat bantuan dari pihak bank. Data-data mengenai modal itu dapat dilihat dari neraca pemohon

4. Collateral (jaminan)

Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dilihat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan di belakang hari kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya. Jaminan ini dapat berupa orang yang menyediakan dirinya untuk menjamin pembayaran dari penerimaan kredit (*bargtocht*)

5. Condition of economy (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada debitur. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan debitur untuk mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan mempergunakan kredit tersebut.

Lima hal ini untuk menjaga kemungkinan-kemungkinan yang tidak diharapkan terjadi dalam pemberian kredit .³

Tetapi dalam masalah perkreditan, tidak selalu berjalan lancar dan baik seperti yang diharapkan. Suatu saat pihak bank mengalami kesulitan untuk meminta angsuran dari pihak debitur karena sesuatu hal. Seandainya terjadi hal yang demikian maka pihak bank tidak boleh begitu saja memaksakan pada debitur untuk segera melunasi utangnya. Bagaimanapun

³ Rahmad Firdaus dan Maya Arianti, 2008, *Manajemen Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, hal.83.

juga pihak debitur berkewajiban untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya berikut dengan bunga yang tercantum dalam perjanjian kredit.⁴

Apabila debitur sengaja untuk tidak melunasi hutangnya maupun tidak menepati batas waktu pengembalian hutang, maka jaminan dapat digunakan untuk mengganti hutang. Jaminan itu adalah Sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberi keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁵

Oleh karena itu suatu jaminan kredit harus ada pada setiap pemberian kredit oleh bank. Didalam prakteknya sering debitur mengalami kegagalan dalam menjalankan usahanya. Ini menjadikan debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman kredit yang telah diperolehnya dengan tepat pada waktunya. Dengan tidak di bayarnya hutang kepada kreditur, maka akan menyebabkan kredit menjadi macet. Sebagaimana yang telah diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas hutangnya setelah jangka waktunya habis adalah wanprestasi.⁶

Pada dasarnya jaminan yang diserahkan debitur kepada kreditur dapat berupa jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok yang dimaksud

⁴ Mohammad Djumhana, 1993, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: PT. CITRA Aditya Bakti, hal.217.

⁵ Hartono Hadisaputro, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta: Liberti, hal.131.

⁶ Gatot Supramono, 1995, *Pebankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, hal.92.

dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Sedangkan jaminan tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun jaminan perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur serta indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan anggungan.

Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan, dan penyempurnaan Hukum yang telah ada, seperti telah diaturnya lembaga jaminan untuk benda-benda bergerak yang telah diatur dalam Undang-undang No 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dan lembaga jaminan untuk benda-benda tidak bergerak seperti tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa hak atas tanah atau benda-benda berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak

Tanggungans Tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan masyarakat untuk mengikat tanah. Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Undang-Undang N0.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.⁷

Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang di maksud 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yangutamakan kepada kreditur.⁸

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan seharusnya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

⁷ <http://www.lawskipi.com.diunduh> selasa 07 april 2011 pukul 22.20 WIB.

⁸ Salim H.S. 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 95.

Berdasarkan uraian diatas penulis lebih tertarik untuk memlih permasalahan mengenai jaminan Hak Tanggungan atas tanah dibandingkan dengan permasalahan mengenai jaminan yang lainya yang dapat diterima oleh PD. BPR DJOKO TINGKIR SRAGEN. Oleh sebab itu penulis berpendapat bahwa hal-hal tersebut diatas menarik untuk diteliti lebih lanjut yaitu mengenai proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan hal itu penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD. BPR DJOKO TINGKIR SRAGEN”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen?

3. Permasalahan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen?

C. Tujuan Penelitian

Dalam menentukan tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh peneliti, maka berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah serta untuk mendapatkan data-data dan informasi-informasi atau keterangan-keterangan, maka peneliti mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.
 - b. Untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.
 - c. Untuk mengetahui permasalahan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen..
2. Tujuan Subjektif
 - a. Menambah, memperluas dan mengaplikasikan pengetahuan dan wawasan penulis mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

- b. Untuk melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar kecilnya manfaat penelitian akan menentukan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata.
 - b. Hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
 - c. Hasil penelitian ini dapat di jadikan acuan terhadap penelitian-penelitian yang sejenis dikemudian hari.
2. Manfaat Praktis
 - a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis.

- b. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

E. 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.⁹ Dalam melakukan penelitian hukum, seyogyanya selalu mengkaitkannya dengan makna yang mungkin dapat diberikan pada hukum. Adapun metode penelitian yang dipakai penulis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Yuridis dalam penelitian ini

⁹ Kudzaifah Dimiyati dan kelik Wardiono, 2004, *Metode penelitian hukum*, Surakarta: Universitas Muhamadiyah Surakarta, hal.3.

ditinjau dari sudut hukum perjanjian yang tertulis sebagai data-data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke lapangan ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang obyektif data ini merupakan data primer.¹⁰

2. Jenis Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan jenis Penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yaitu dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang keadaan subjek dan/atau objek penelitian sebagaimana adanya.¹¹ Sehingga penelitian diskriptif ini bertujuan untuk memberikan data yang seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di tentukan dengan maksud untuk mempersempit serta memperjelas ruang lingkup sehingga orientasi penelitian ini dapat di batasi dan terarah, dimana untuk memperoleh data-data yang diperlukan,

¹⁰ P.Joko Subagyo, 1991, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta, hal.91.

¹¹ Soerjono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pres, hal.12.

maka penulis melakukan penelitian dengan mengambil lokasi di ,PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen, karena disana belum pernah adanya penelitian di bidang hak tanggungan serta banyaknya masyarakat yang menggunakan hak tanggungan dalam peminjaman kredit.

4. Jenis Data

Jenis data yang disajikan penulis dalam penelitian ini disajikan dari sumber data primer dan data sekunder :

a. Sumber Data Primer

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh melalui penelitian lapangan, dalam hal ini data yang didapatkan dari hasil Penelitian lapangan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.

b. Sumber Data Sekunder

Merupakan data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan yang mencakup studi dokumen atau bahan pustaka dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari buku-buku, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian, makalah, internet yang terkait dengan Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredi Dengan Jaminan Hak Tanggungan.

5. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang di perlukan, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observarsi

Pengumpulan data secara langsung penelitian melalui pengamatan, dicatat dan direduksi kemudian disajikan secara sistematis untuk menggambarkan objek yang diteliti yaitu dengan mendatangi lokasi penelitian yaitu di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.

b. Wawancara

Pengumpulan data dengan melalui tanya jawab secara lisan dengan sumber data yang bersangkutan secara langsung penulis dengan pihak PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen. dalam hal ini bagian perkreditan.

c. Studi kepustakaan

Suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan melakukan studi dokumen atau bahan pustaka dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari buku-buku, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian, makalah, internet, dan sebagainya guna mengumpulkan dan menunjang penelitian.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah menggunakan metode kualitatif analisis yaitu yang memadukan data berupa hasil pengamatan,

wawancara, bahan tertulis berupa Undang-undang, dokumen, buku-buku dan lain-lain yang kemudian dianalisis secara kualitatif yang akan memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti, mencari pemecahannya dan menarik kesimpulan, maka dapat diperoleh suatu hasil yang menggambarkan permasalahan yang diteliti.

F. Sistematika Skripsi

Skripsi ini dapat tersusun secara teratur dan berurutan sesuai apa yang hendak dituju dan dimaksud dengan judul skripsi. Dengan demikian dapat diketahui kaitan-kaitan yang ada dalam pembahasan yang berhubungan dengan pokok permasalahan maka dalam sub bab ini penulis akan membuat sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penelitian

BAB II TINJUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Pengertian bank
2. Jenis-jenis bank
3. Fungsi bank

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Syarat Syah Perjanjian
3. Prestasi dan Wanprestasi
4. Akibat Wanprestasi
5. Berakhirnya Perjanjian

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit
2. Perjanjian Kredit
3. Unsur-Unsur Kredit
4. Syarat-syarat kredit
5. Tujuan Kredit
6. Kredit Macet

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit

1. Istilah dan Pengertian Jaminan
2. Persyaratan dan Kegunaan Kebendaan Jaminan
3. Jenis-Jenis Jaminan

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan
2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan
3. Asas-Asas Hak Tanggungan
4. Penbebanan Hak Tanggungan
5. Eksekusi Hak Tanggungan
6. Hapusnya Hak Tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran umum PD. BPR DJOKO TINKIR Sragen.
- B. Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen .
- C. Penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.
- D. Permasalahan yang timbul dalam palaksanaan penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN