

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat, bangsa Indonesia giat melakukan pembangunan di segala bidang yang meliputi berbagai aspek kehidupan manusia, dengan tujuan untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya dan meningkatkan taraf hidup masyarakat baik secara materiil maupun spirituil, serta seimbang baik dari segi jasmani maupun rohani. Untuk itu diperlukan keterpaduan dan kesinambungan antar bidang untuk mewujudkan masyarakat yang adil dalam kemakmuran dan makmur dalam keadilan yang merupakan faktor kunci dalam keberhasilan pembangunan masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Di dalam Pembangunan Nasional, kemampuan dan potensi yang ada dalam negeri harus dimanfaatkan. Hal ini memerlukan dukungan, kebijaksanaan serta langkah guna meningkatkan golongan ekonomi lemah sehingga mereka dapat berpartisipasi dalam pembangunan. Tetapi untuk mewujudkan pembangunan tersebut tidaklah mudah meskipun pembangunan yang sedang dilaksanakan berjalan pesat.

Mengingat kebutuhan manusia yang beraneka ragam, tidak terbatas dan terus bertambah, baik macam, jumlah maupun mutunya yang dipengaruhi oleh pertambahan jumlah penduduk, kemajuan teknologi, taraf hidup yang semakin meningkat, keadaan lingkungan dan tingkat kebudayaan manusia yang semakin

meningkat pula, maka diperlukan suatu usaha untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Usaha tersebut salah satunya adalah dengan dikeluarkannya kebijakan pemerintah (melalui perbankan) yang banyak mengucurkan kredit-kredit.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memberikan pengertian bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.

Kredit yang bertujuan untuk membantu perekonomian masyarakat agar lebih giat diberbagai sektor bidang usaha. Pemberian kredit secara luas ini diharapkan dapat menunjang perluasan pengembangan dunia usaha baik untuk sektor industri, perdagangan. Investasi dan sektor-sektor usaha lain dalam rangka menunjang pelaksanaan Pembangunan Nasional dan perluasan lapangan kerja.

Kredit pada umumnya terdiri atas empat unsur, yaitu 1) Penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu. 2) Perjanjian pinjam meminjam. 3) Bank dan peminjam. Dan 4) Pelunasan hutang pada waktu yang telah ditentukan beserta bunganya.

Di dalam praktek perbankan dikenal adanya “*collateral*” atau jaminan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 mengertikan bahwa ”Jaminan sebagai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”. Keyakinan tersebut diperoleh setelah pihak kreditur

melakukan penilaian yang seksama terhadap kredibilitas, modal, besarnya agunan, dan proyeksi usahanya. Yang pada prinsipnya melarang adanya pemberian kredit tanpa adanya jaminan bagi pemberi kredit yang dalam hal ini adalah Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi, mempunyai keyakinan bahwa debitur sanggup dan mampu untuk mengembalikan hutangnya sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan.

Jaminan menurut sifatnya dibedakan atas jaminan yang bersifat perorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan yang bersifat perorangan yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, dan hanya dapat dipertahankan pada debitur tertentu. Sedangkan jaminan yang bersifat kebendaan yaitu jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri adanya hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan kepada siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dipertahankan kepada siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan.

Dalam kenyataannya karena perkembangan dan kebutuhan akan kredit di masyarakat besar, maka bank memberikan kredit dengan jaminan benda tak bergerak, dalam hal ini adalah hak milik atas tanah yang diikat Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 (1) yang berbunyi:

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

Esensi dari definisi hak tanggungan yang disajikan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji.

PT. Bank Rakyat Indoensia (Persero) Cabang Purwodadi sebagai lembaga keuangan yang memberikan kredit menurut saluran-saluran formal melayani beberapa jenis kredit, salah satunya adalah kredit dengan jaminan hak milik atas tanah beserta bangunannya. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Purwodadi dalam memberikan pelayanan kredit ini kepada masyarakat harus melalui proses atau tahapan tertentu.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, untuk dapat mengerti lebih mendalam tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah, maka dalam penulisan skripsi ini penulis bermaksud mengadakan penelitian dengan memilih judul: “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PURWODADI”.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

1. Pembatasan Masalah

Mengingat keterbatasan yang ada pada diri penulis, terutama keterbatasan waktu, tenaga serta keterbatasan pengetahuan yang dimiliki, maka dalam menyusun skripsi ini penulis membatasi pada persoalan yang

berhubungan dengan pemberian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah, dengan obyek Bank Rakyat Indonesia di Cabang Purwodadi.

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pembatasan masalah di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana proses dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi ?
- b. Kendala-kendala apa yang timbul dari perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan bagaimana cara penyelesaiannya ?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan Penelitian

a. Tujuan Obyektif

- 1) Mengetahui proses dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi.
- 2) Mengetahui kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan cara penyelesaiannya di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi.

a. Tujuan Subyektif

- 1) Memenuhi syarat akademis guna memperoleh Gelar Sarjana Satu (S1) dalam bidang Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- 2) Mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan bagi penulisan skripsi guna memperoleh bahan dan materi khususnya mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini sehubungan dengan judul, latar belakang dan permasalahan adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Diketahui proses terbentuknya perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi.
- 2) Diketahui kendala-kendala yang timbul dari perjanjian kredit dan cara penyelesaiannya.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan tentang masalah jaminan di dunia perbankan, terutama dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan permasalahan yang dihadapi.

D. Kerangka Pemikiran

Kredit berfungsi sebagai dasar dari perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen

kepercayaan yang pertimbangan utamanya adalah pinjaman pokok dan tingkat bunga yang ditentukan tepat waktunya dibayar kembali.

Bank dalam memberikan kredit harus berdasarkan asas demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Jika penilaian kredit dipusatkan pada faktor-faktor yang memungkinkan bukan hanya debitur tersebut yang menikmati, tetapi juga masyarakat dapat mengetahui bagaimana cara pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah itu dilakukan. Untuk mendapatkan kredit bank seperti apa yang diharapkan, tentunya harus melihat beberapa bentuk dan syarat pemberian kredit di BRI Cabang Purwodadi, yaitu: 1) tahap Pendaftaran Permohonan Kredit, 2) tahap pemeriksaan kredit, 3) tahap penilaian agunan, dan 4) tahap kesepakatan dalam kredit.

Bank setelah perjanjian kredit tercapai dan besarnya kredit guna akan diterima debitur disepakati dengan jaminan hak milik atas tanah/hak guna bangunan/hak guna usaha/hak pakai, kemudian dilakukan pembuatan APHT di depan pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberian hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari pangkalan perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari kantor pertanahan. Pangkalan perbuatan hukum pemberian hak tanggungan/pembebanan hak tanggungan memerlukan beberapa tahap: 1) Tahap Pembuatan Perjanjian Kredit, 2) Tahap Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan 3) Tahap Pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis, dikatakan yuridis karena hendak meneliti aspek hukum dari pelaksanaan perjanjian kredit dan dikatakan sosiologis, karena orientasi pengkajiannya sesuai dengan norma-norma hukum yang ada serta berkembang di dalam masyarakat.¹

Penelitian ini akan meneliti tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi berdasarkan Undang-undang Perbankan (Undang-Undang No. 7 tahun 1992 jo Undang-undang No. 10 tahun 1998) Undang-Undang No. 4 tahun 1996, Peraturan Pemerintah lainnya, serta peraturan-peraturan yang dikeluarkan dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi itu sendiri.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.²

Berdasarkan pengertian tersebut, bahwa dalam penelitian ini akan menggambarkan tentang gejala yang timbul dalam masyarakat berkaitan dengan perjanjian kredit di BRI Cabang Purwodadi yang kemudian akan dianalisa untuk diambil kesimpulan.

¹ Soerjono Soekanto. 1996. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia Press, hal. 6.

² *Ibid*, hal. 10.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data yaitu melalui suatu interview secara langsung kepada pelaku perjanjian kredit.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan secara tidak langsung yang berkaitan dengan obyek penelitian, dan data ini bersumber dari kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan dan hukum perjanjian jaminan.

4. Alat Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang tepat, penulis menggunakan tehnik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang akan dilakukan dengan cara mencari dan menginventarisir berbagai peraturan perundang-undangan. Hasil-hasil penelitian, buku-buku literatur yang berhubungan dengan penelitian dan perjanjian kredit dengan BRI Cabang.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan oleh penulis untuk mendapatkan data dengan cara tanya jawab langsung atau tatap muka guna memperoleh keterangan dan data yang diperlukan dalam penelitian baik itu secara lisan maupun

tulisan. Pihak-pihak yang berkepentingan diantaranya kreditur yang meliputi kepada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang, para pejabat yang terkait dalam pelaksanaan pemberian kredit. Sedangkan debitur adalah masyarakat serta pihak-pihak lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Metode Analisis Data

Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif.

Menurut Soerjono Soekanto, metode kualitatif adalah :

“Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.”³

Analisa data dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang ada serta disusun secara sistematis dan logis, sehingga diperoleh suatu hasil penelitian tentang :

“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang”.

³ *Ibid.* Hal. 250

F. Jadwal Waktu Pelaksanaan

Unsur pelaksanaan/waktu	Juli	Agustus	September	Oktober
Penyusunan praproposal	XX			
Penyusunan proposal	XXX			
Seminar proposal		XX		
Pengumpulan data		XXX	XXXXX	
Analisis data			XXX	XX
Penyusunan Laporan				XXXXX

G. Sistematika Skripsi

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

SURAT PERNYATAAN KEASLIHAN SKRIPSI

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

D. Kerangka Pemikiran

E. Metode Penelitian

F. Jadwal Waktu Pelaksanaan

G. Sistematika Skripsi

BAB II. LANDASAN TEORI ATAU TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian

B. Perjanjian Kredit

C. Jaminan Kredit

D. Hak Milik

E. Hak Tanggungan

F. Tinjauan tentang Bank

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA