

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Dalam kehidupan di masyarakat sering dijumpai perbuatan hukum peminjaman uang antara dua orang atau lebih. Perjanjian yang terjalin antara dua orang atau disebut dengan istilah “perjanjian hutang piutang”. Istilah perjanjian hutang piutang ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUH Perdata) masuk pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi “Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Utang atau pinjaman uang merupakan perbuatan normal dalam masyarakat Indonesia baik pinjaman yang adanya bunga pinjaman maupun yang tidak memakai bunga pinjaman. Pelaksanaan perjanjian utang piutang dalam dunia perbankan disebut dengan istilah kredit.<sup>1</sup>

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cet.1 (Bandung : PT. Citra Adita Bakti), 1999, hlm. 1.

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah beda”.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum.<sup>2</sup> Pembuatan perjanjian kredit secara tertulis atau secara kontrak dan penyerahan barang jaminan atau agunan oleh pihak debitur kepada kreditur sangat diperlukan karena keduanya memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak, sehingga apabila terjadi perselisihan, maka para pihak yang berkepentingan dapat mengajukan perjanjian kredit yang telah dibuat sebagai dasar hukum untuk menuntut pihak yang telah merugikan.

Penyerahan barang jaminan atau agunan merupakan syarat mutlak dalam pemberian kredit oleh pihak kreditur. Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan dalam pemberian kredit dianggap paling aman oleh pihak kreditur karena pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, tidak mudah musnah, mempunyai tanda bukti hak, serta dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen.

---

<sup>2</sup> Usman Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, (Jakarta: Djembatan), 1999, hal. 22.

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah adalah sebagai berikut:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Kedudukan kreditor yang diutamakan inilah yang dapat membuat seorang kreditor melakukan eksekusi terhadap barang jaminan atau agunan milik debitur. Hal tersebut diatur didalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menjelaskan jika seorang debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Praktek pelaksanaan utang piutang atau kredit yang terjadi pada warga di kabupaten Karanganyar, dimana pihak kreditor dapat memberikan pinjaman kredit tanpa jaminan atau agunan dan tidak melakukan perjanjian kredit sesuai dengan ketentuan serta berlandaskan kepercayaan terhadap calon debiturnya.

Perjanjian kredit non kontraktual sering terjadi dimasyarakat secara umum, dimana pihak kreditor dalam memberikan pinjaman hutang kepada debitur tidak dibuat secara tertulis, tetapi hanya berdasarkan unsur

kepercayaan saja. Berkaitan dengan perjanjian kredit non kontraktual yang sering terjadi di masyarakat, hal tersebut sesuai dengan pandangan Stewart Macalaw, yang mengatakan bahwa pelaku bisnis sering lebih cenderung mempercayai kata-kata kecap, surat pendek, jabatan tangan, atau kejujuran dan kesopanan yang sudah lumrah, kendati transaksi itu mengandung resiko yang besar.<sup>3</sup>

Fakta yang terjadi pada perjanjian kredit non kontraktual, kedudukan kreditur (pemberi hutang) sangat lemah, begitu pula dengan kedudukan debitur sebab apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, pihak kreditur tidak dapat melakukan eksekusi barang jaminan, sebab barang jaminan yang diserahkan oleh debitur tidak didaftarkan secara hak tanggungan, sehingga ketika kreditur akan melakukan penjualan barang jaminan harus meminta persetujuan dari pihak debitur.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : ” PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT KONTRAKTUAL DAN NON KONTRAKTUAL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN KARANGANYAR”.

## **B. Pembatasan Masalah**

Agar penelitian dapat berjalan secara terarah dalam hubungannya dengan pembahasan permasalahan, maka diperlukan pembatasan masalah

---

<sup>3</sup> Stewart Macalaw, *Non-Contractual Relations in Business*, American Sociological Review, Hal. 55-57.

yang diteliti. Pembatasan ini setidaknya memberikan gambaran kemana arah penelitian dan memudahkan penelitian dalam menganalisis permasalahan yang sedang diteliti.

Penelitian ini dibatasi pada perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar.

### **C. Rumusan Masalah**

Di dalam penelitian skripsi ini diperlukan adanya penelitian yang dapat memberikan arah yang menuju pada tujuan yang ingin dicapai, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan skripsi ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan ketidakkonsistenan di dalam penulisan.

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah praktik pelaksanaan perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar?
2. Permasalahan apa saja yang muncul dalam perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di kabupaten Karanganyar?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui praktik pelaksanaan perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar.
2. Mengetahui permasalahan yang muncul dalam perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di kabupaten Karanganyar.
3. Mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar.

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

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata;
  - b. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada;
  - c. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan pelaksanaan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian

kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar

## 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 yang diteliti.

## F. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan suatu metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan / perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.<sup>4</sup> Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan perlindungan hukum bagi para pihak dalam

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press), Hal. 10.

perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar.

## 2. Sifat Penelitian

Spesifikasi di dalam penulisan hukum ini bersifat deskriptif analitis. Suatu penulisan deskriptif analitis berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian kredit kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di kabupaten Karanganyar.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan wawancara, yaitu cara

memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai, yaitu:

- 1) Kreditur atau pihak yang memberikan hutang
- 2) Debitur atau pihak yang menerima hutang

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>5</sup>

b. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- 1) Peraturan Perundang-undangan.
  - a) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
  - b) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 2) Buku-buku yang terkait dengan penelitian.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk

---

<sup>5</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM), 1986, Hal. 26.

memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>6</sup>

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

### **G. Sistematika Skripsi**

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, terdiri dari Latar Belakang Masalah, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

Bab II Tinjauan Pustaka. Pada bab kedua ini memuat tentang Tinjauan Umum tentang Perjanjian yang terdiri dari: Pengertian Perjanjian atau Kontrak Pada Umumnya, Asas-asas Perjanjian atau Kontrak, Jenis-Jenis Perjanjian atau Kontrak, Syarat-Syarat Perjanjian atau Kontrak, Wanprestasi, Berakhirnya Perjanjian atau Kontrak, dan Perjanjian Kontraktual. sedangkan

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, Hal. 10.

Sub Bab Kedua yaitu Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, terdiri dari: Pengertian Perjanjian Kredit, Pengertian Kredit, Unsur-Unsur Kredit, Jaminan dalam Perjanjian Kredit, Kredit Macet, Hak Tanggungan, Proses Pemberian Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang memuat Hasil Penelitian Praktik Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kontraktual dan non kontraktual dengan jaminan sertifikat hak milik di Kabupaten Karanganyar. Sub Bab berikutnya memuat Hasil Penelitian Permasalahan Yang Muncul Dalam Perjanjian Kredit Kontraktual Dan Non Kontraktual Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Kabupaten Karanganyar, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kontraktual dan Non Kontraktual Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Karanganyar. Dilanjutkan Dengan Pembahasan tentang Praktik Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kontraktual dan Non Kontraktual Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Kabupaten Karanganyar, Permasalahan Yang Muncul Dalam Perjanjian Kredit Kontraktual Dan Non Kontraktual Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Di Kabupaten Karanganyar, serta Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kontraktual dan Non Kontraktual Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Karanganyar.

Bab IV Penutup, terdiri dari Kesimpulan dan Saran.