

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari tidak terlepas dari kebutuhan yang bermacam-macam. Dengan menghadapi adanya kebutuhan-kebutuhan tersebut, manusia selalu berkeinginan memenuhi seluruhnya karena mereka pada dasarnya ingin hidup layak dan selalu berkecukupan.<sup>1</sup> Perbankan merupakan salah satu sumber pendanaan yang diantaranya diwujudkan dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari Bank yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sedangkan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya.<sup>2</sup>

Di dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pengertian Bank terdapat dalam pasal 1 ayat (2) yang berbunyi: *“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”*. Menurut O. P Simorangkir, bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Selanjutnya

---

<sup>1</sup> Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal 2.

<sup>2</sup> Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, Hal 1.

menurut Kamsir, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito.<sup>3</sup>

Perlu dipahami bahwa sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukanlah dana milik Bank sendiri karena modal perbankan juga sangat terbatas, tetapi merupakan dana-dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut. Sehingga dalam hal ini perbankan berlomba-lomba menarik dan mengumpulkan dana dari masyarakat agar bersedia menyimpan dananya pada Bank tersebut. Hal tersebut sesuai dengan fungsi utama dari Bank dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang berbunyi bahwa fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit.<sup>4</sup>

Dalam masyarakat umum istilah kredit sudah tidak asing lagi dan bahkan dapat dikatakan populer, sehingga dalam bahasa sehari-hari sudah dicampur-baurkan begitu saja dengan istilah utang. Istilah kredit berasal dari bahasa Latin "*credere*" yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberikan kredit/bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah/penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Zainal Asikin, 2015, Pengantar Hukum Perbankan Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hal 25-26.

<sup>4</sup> Sutarno, *Op.Cit.*, Hal 2.

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Hal 236.

Pengertian kredit dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11, bahwa:

*“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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*<sup>6</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pengertian kredit diatas, bahwa unsur utama/esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit (dari bank (kreditur) oleh debitur. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>7</sup>

Hubungan pinjam-meminjam antara peminjam (debitur) dan meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Dan perjanjian kredit hendaknya dibuat secara tertulis karena dalam bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan. Di dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dituangkannya perjanjian ke dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapatkan kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya.

---

<sup>6</sup> Mgs. Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty, Hal 2.

<sup>7</sup> Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Hal 43.

Bank harus memperoleh keyakinan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko terjadinya kredit macet yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank.

Langkah-langkah yang diambil bank dalam rangka mengamankan kreditnya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu pengamanan prefentif dan pengamanan represif. Pengamanan prefentif adalah pengamanan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kemacetan kredit. Sedangkan pengamanan represif adalah pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidklancaran atau kemacetan (debius). Dengan demikian pengamanan kredit pada hakekatnya adalah untuk memperkecil resiko, bahkan sampai pada menghilangkan resiko yang mungkin timbul maupun yang sudah timbul/terjadi.<sup>8</sup>

Pemberian jaminan oleh debitur merupakan salah satu cara untuk memperkecil risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Tujuan jaminan kredit adalah untuk melindungi bank dari risiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Lebih dari itu, jaminan yang diserahkan oleh debitur merupakan beban sehingga debitur akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambalnya. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Hal ini dimaksudkan apabila terjadi

---

<sup>8</sup> Mgs. Edy Putra Tje'Aman, *Op.Cit.*, Hal 39.

kemacetan maka jaminan kredit tersebut diharapkan dapat menutup utang debitur. Jaminan kredit dapat berupa hipotik, fidusia, gadai, dan hak tanggungan atas tanah.

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah. Tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit agar memenuhi kehendak kreditur, maka tanah itu harus dibebani dengan hak jaminan. Hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebut sebagai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sudah diatur secara tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

*“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, 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”.*

Sertifikat tanah sebagai jaminan pembayaran utang tersebut, mengandung arti bahwa sertifikat tanah oleh yang berhak menjaminkan tanah itu disediakan secara khusus kepada kreditur untuk dapat lebih meyakinkan kreditur bahwa utang tertentu dari seorang debitur akan dilunasi pada waktu yang telah diperjanjikan. Namun jika debitur mengingkari janjinya tersebut (Wanprestasi), maka Berdasarkan pada perjanjian awal saat mengajukan kredit, terdapat salah satu klausul yang berbunyi apabila debitur mengingkari janjinya (wanprestasi), maka kreditur berhak untuk menjual tanah yang dijadikan

sebagai jaminan kredit tersebut secara lelang. Dengan demikian kreditur tersebut berhak untuk menjual tanah itu secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi seluruh utang debitur beserta bunganya, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.<sup>9</sup>

Setelah pihak kreditur menjual tanah yang dijadikan jaminan kredit secara lelang, yang menjadi pokok permasalahan yakni pihak debitur tidak memperdulikan akan hal tersebut, bahwasannya tanah yang dijadikan jaminan kredit telah dijual lelang oleh pihak Bank (kreditur) secara lelang melalui bantuan lembaga lelang yang telah ditunjuk oleh pihak Bank. Sehingga pihak debitur dengan sengaja tetap menguasai tanah tersebut tanpa alas hak yang sah, hal demikianlah yang dapat memicu permasalahan atau sengketa dan dapat merugikan pihak yang telah membeli tanah tanah yang dijadikan jaminan secara lelang tersebut. Untuk mendapatkan kembali hak atas tanah yang telah dibelinya secara lelang, maka pihak pembeli tanah dapat mengajukan tuntutan hak yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar kepada pihak debitur dihukum untuk segera menyerahkan tanah yang dijadikan jaminan kredit dan telah dijual secara lelang kepada pembeli dalam keadaan baik tanpa disertai syarat apapun.

Berdasarkan uraian yang telah tersebut diatas, maka penulis berminat untuk mengadakan penelitian menyusun penulisan hukum. Yang kemudian penulis konstruksikan sebagai judul skripsi, yaitu: **“PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN**

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, Hal 1-2.

## **SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Boyolali)”.**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang akan diteliti yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa kredit di Bank ?
2. Bagaimanakah Hakim menentukan pembuktian dalam perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank ?
3. Bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa kredit di Bank.
2. Untuk mengetahui Hakim menentukan pembuktian dalam perkara hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di Bank.
3. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik untuk pribadi penulis sendiri, untuk ilmu akademis, dan untuk masyarakat secara umum, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Bagi Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya hukum yang mengatur tentang penyelesaian perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

2. Manfaat Bagi Pribadi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan penambahan wawasan bagi pribadi penulis, khususnya agar penulis lebih memahami dengan baik mengenai proses penyelesaian perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

3. Manfaat Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan dan pencerahan kepada masyarakat, khususnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan hukum yang bisa dijadikan pedoman untuk warga masyarakat dalam menyelesaikan perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari



satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>10</sup>

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode normatif. Karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai kaidah/norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>11</sup> Sehingga penulis akan mencari dan menganalisis kaidah-kaidah hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis kajian dalam penelitian ini bersifat Deskriptif. Penelitian deskriptif ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu obyek tertentu.<sup>12</sup> Yang dalam penelitian ini, penulis akan mendeskripsikan mengenai proses penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

### **3. Jenis Dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini sebagai sumber datanya yang digunakan data primer dan data sekunder. Adapun data-data dalam penelitian ini yaitu:

---

<sup>10</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, Hal 1.

<sup>11</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 118.

<sup>12</sup> Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 35.

a. Data Sekunder

Data Sekunder tersebut dengan menggunakan bahan-bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti.<sup>13</sup> Yang menjadi bahan hukum primernya adalah:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- f) Jurisprudensi (Keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap)

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum perbankan, buku tentang perkreditan, buku hukum jaminan, hasil-hasil penelitian, hasil karya

---

<sup>13</sup> Lexy J. Moleong, 1990, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, Hal 112.

ilmiah para sarjana, atau pendapat para pakar hukum yang relevan dengan proses penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum.

b. Data Primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, dengan melakukan penelitian langsung dilapangan.

1) Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Boyolali. Pemilihan wilayah di Pengadilan Negeri Boyolali itu sendiri supaya mudah dijangkau oleh peneliti, karena peneliti berdomisilli di wilayah Kabupaten Boyolali, sehingga dapat mempermudah dan memperlancar dalam penyusunan penelitian ini.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu dengan informan atau responden yang berkompeten dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank, yaitu: Hakim Pengadilan Negeri Boyolali.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis yaitu:

a. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dan dikumpulkan oleh penulis dengan menggunakan metode:

1) Studi Kepustakaan

Metode studi kepustakaan ini yang dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, menganalisis serta mempelajari data-data sekunder yang terdiri dari 3 bahan hukum yang tersebut diatas, serta bahan-bahan lain yang berhubungan dengan proses penyelesaian perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

b. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer diperoleh penulis melalui:

1) Studi Lapangan

Studi Lapangan diperoleh dengan melakukan penelitian secara langsung dengan cara sebagai berikut:

a) Daftar Pertanyaan (Questionnaire)

Merupakan cara pengumpulan data dengan mengajukan sejumlah pertanyaan kepada responden yang disampaikan secara tertulis.<sup>14</sup> Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga penelitian yang dilakukan dapat lebih terarah, tersusun secara urut dan sistematis.

---

<sup>14</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, Hal 89-90.

b) Wawancara (Interview)

Wawancara merupakan metode dimana interviewer (Pewawancara) bertatap muka langsung dengan responden untuk melakukan tanya jawab menanyakan perihal fakta-fakta hukum yang akan diteliti, pendapat maupun persepsi dari responden, serta saran-saran dari responden yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>15</sup> Dalam hal ini Peneliti bertindak sebagai Interviewer dan yang menjadi responden atau narasumbernya adalah Hakim Pengadilan Negeri Boyolali.

## 5. Metode Analisis Data

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara Kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan, jurisprudensi dan literature lainnya yang berkaitan dengan proses penyelesaian perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank. Yang kemudian akan dihubungkan dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan, untuk kemudian dilakukan pengumpulan dan penyusunan data secara sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

---

<sup>15</sup>Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, Hal 127.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk menghasilkan karya ilmiah yang baik, serta untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan skripsi, maka penulis membaginya menjadi 4 (empat) bagian. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

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

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank
  - 1. Pengertian Kredit
  - 2. Proses Perjanjian Kredit Yang Berlaku Di Bank
  - 3. Pengertian Hak Atas Tanah
  - 4. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah
  - 5. Pengertian Jaminan Kredit
  - 6. Hubungan Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank
  - 7. Bentuk Hak Atas tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank

## B. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan Perkara Di Pengadilan Negeri

1. Menyusun Surat Gugatan
2. Mengajukan Surat Gugatan Ke Pengadilan Negeri
3. Pemeriksaan Perkara Di Persidangan
  - a) Usaha Perdamaian
  - b) Pembacaan Gugatan
  - c) Jawaban Tergugat
  - d) Replik
  - e) Duplik
4. Proses Pembuktian
  - a) Pengertian Pembuktian
  - b) Jenis-Jenis Alat Bukti
  - c) Penilaian/Kekuatan Pembuktian
  - d) Kesimpulan Pembuktian
5. Putusan
  - a) Pengertian Putusan
  - b) Macam-Macam Putusan
  - c) Pertimbangan Putusan Hakim
  - d) Kekuatan Putusan Hakim

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses Proses Penyelesaian Sengketa Kredit Di Bank
2. Hakim Menentukan Pembuktian Dalam Perkara Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank

3. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap  
Perkara Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai  
Jaminan Kredit Di Bank

#### BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN