

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Merujuk Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dijelaskan 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”. Pemberian kredit memberikan dukungan kepada masyarakat maupun kepada para pengusaha dalam mengembangkan usahanya.

Bagi perbankan, setiap kredit yang disalurkan kepada debitur selalu mengandung resiko, di antaranya yang sering terjadi adalah debitur tidak membayar utangnya (wanprestasi), sehingga terjadi kredit macet. Oleh karena itu, dalam pemberian kredit perlu unsur pengamanan, yang merupakan salah satu prinsip dasar dalam pemberian kredit di samping unsur kepercayaan dan keuntungan. Bentuk pengamanan kredit dalam praktek perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan. Tanpa adanya pengamanan/perlindungan berupa jaminan, bank sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya nasabah (debitur). Bank kemudian meminta kepada calon nasabah (debitur) agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam pemberian kreditnya.¹

¹ Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty, Hal 38

Praktek perbankan di Indonesia mengenal dua jenis hak jaminan kredit, yaitu: *Pertama*, jaminan perorangan (*personal guaranty*), adalah “selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur)”; *Kedua*, menurut Pasal 1131 KUHPerdota adalah jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu “Segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.²

Jaminan pokok dalam pemberian kredit pada umumnya berupa jaminan sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur itu sendiri. Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah. Karena tanah merupakan jaminan yang paling disukai oleh kreditur. Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, memiliki nilai dan harga yang tinggi serta terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak yang berupa sertifikat, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.³ Sertifikat tanah yang dijadikan jaminan adalah untuk meyakinkan kreditur bahwa debitur akan melunasi kredit hingga pada waktu yang telah diperjanjikan.

²Subekti, 1989, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, hal 15

³Effendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, Hal 1.

Sering terjadi, debitur yang memperoleh kredit tidak menyelesaikan kewajibannya mengangsur sampai dengan lunas, sehingga terjadi kredit macet. Berbagai alasan sering disampaikan, misalnya: usahanya mengalami penurunan, sedang bangkrut, dan lain sebagainya. Untuk mengatasi hal tersebut biasanya kreditur langsung memberikan surat peringatan secara tertulis kepada debitur, hal tersebut bertujuan agar debitur mau memenuhi prestasinya kembali. Namun apabila debitur tetap tidak mau memenuhi prestasinya, dengan demikian debitur dapat dianggap telah Wanprestasi.

Keadaan yang demikian akan menimbulkan sengketa antara kreditur dengan debitur. Karena jika tidak ada iktikad baik dari debitur untuk segera melunasi hutangnya, maka kreditur dengan kewenangannya akan berupaya untuk melakukan pelelangan hak atas tanah itu guna menutup atau melunasi hutang debitur. Seperti yang terjadi pada perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska dimana terjadi sengketa antara bank BPI dengan debiturnya (NHW dan HP). Perkara ini berlanjut hingga ke pengadilan karena kreditur berupaya melaksanakan lelang terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan kredit.

Debitur tidak terima atas pelelangan tanahnya tersebut dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Debitur mendalilkan bahwa terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur yaitu melakukan perubahan jangka waktu kredit dan melakukan lelang atas tanah jaminan meskipun jangka waktu kredit belum jatuh tempo. Debitur mendalilkan bahwa untuk dinyatakan sebagai debitur yang wanprestasi, maka harus melalui

Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini kreditur harus mengajukan gugatan kepada debitur atas dasar bahwa debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit. Jika dalam amar Putusan Pengadilan menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut kreditur barulah dapat melakukan eksekusi yang berupa menjual secara lelang tanah milik debitur yang dijadikan sebagai jaminan kredit.

Sengketa ini menarik untuk disimak karena masing-masing pihak memperkuat dalilnya dengan bukti-bukti yang kuat, sehingga majelis hakim perlu mempertimbangkan kesesuaian bukti-bukti tersebut, Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 171/Pdt/2013/PN.Ska)”.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah:

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

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

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

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada para pihak sebagai berikut:

1. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis tentang prosedur, persidangan, dan putusan gugatan perdata.

2. Bagi ilmu pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi acuan mengenai hukum acara yang berlaku dalam persidangan serta bentuk putusan pengadilan khususnya terhadap sengketa kredit dengan jaminan hak atas tanah.

3. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya bagi masyarakat tentang prosedur, persidangan, dan putusan gugatan perdata. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan

pengetahuan bagi masyarakat para pencari keadilan tentang prosedur beracara di pengadilan.

E. Kerangka Pemikiran

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 pemberian bunga (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan).

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang isinya telah disusun oleh bank secara sepihak dalam bentuk baku mengenai kredit yang memuat hubungan hukum antara bank dengan nasabah debitur.⁴ Perjanjian kredit mengatur hubungan kreditur dan debitur. Merujuk pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.42 Tahun 1999, tentang Jaminan Fidusia, kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang piutang tertentu. Debitur adalah orang atau badan usaha yang berhutang kepada kreditur dalam suatu hubungan hutang piutang tertentu. Hutang adalah kewajiban debitur yang harus dibayar kepada kreditur dalam bentuk mata uang atau lainnya sebagai akibat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur yang berupaya guna untuk menimbulkan keyakinan kepada kreditur bahwa

debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁵ Menurut Pasal 1 ayat 1 UUHT No.4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, “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 terhadap kreditur-kreditur lain.

Jaminan dibutuhkan oleh kreditur untuk pengamanan ataupun perlindungan terhadap resiko atas kredit yang kemudian ternyata bermasalah. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektibilitas diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet. Kredit macet adalah kemampuan membayar terhadap tunggakan yang telah melampaui 270 hari yang disebabkan sesuatu hal atau akibat kelalaian.⁶

Kredit menjadi macet karena debitur lalai menjalankan kewajibannya yaitu mengangsur pinjaman. Debitur yang lalai dapat dinyatakan debitur yang wanprestasi. Menurut Pasal 1328 KUH Perdata, “Wanprestasi adalah si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri. Ialah

⁴Tan Kamello, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: Alumni, hal.19

⁵Haertono Hadi Soeprapto, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, hal.50.

⁶H.R.Daeng Maja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal.175

jika ia menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Adanya kredit bermasalah apabila macet yang menjadi beban bagi bank, oleh karena itu adanya kredit bermasalah atau macet memerlukan tindakan penyelamatan dan penyelesaian dengan segera. Tindakan bank dalam usaha menyelamatkan dan menyelesaikan kredit bermasalah akan sangat bergantung pada kondisi kredit yang bermasalah itu sendiri. Untuk menyelamatkan dan menyelesaikan kredit bermasalah ada dua strategi yang ditempuh melalui jalur non litigasi dan litigasi (pengadilan).

Proses penyelesaian melalui jalur non litigasi dilakukan melalui perundingan kembali antara kreditor dan debitor dengan meringankan syarat-syarat dalam perjanjian kredit. Jadi dalam tahap penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitor masih kooperatif dan dari prospek usahanya masih feasible. Penanganan kredit perbankan yang bermasalah menurut ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 dalam usaha mengatasi kredit bermasalah, pihak bank dapat melakukan beberapa tindakan penyelamatan sebagai berikut: *rescheduling* atau penjadwalan kembali, *reconditioning* atau mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) kredit, atau *restructuring* atau mengubah komposisi pembiayaan dan bunga.⁷

Penyelesaian sengketa kredit juga dapat melalui jalur litigasi, yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Terhadap permasalahan-

⁷ Lukman Dendawijaya, 2001. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 87

permasalahan yang berkaitan dengan sengketa kredit adalah termasuk gugatan perdata, sehingga merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), dan *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg). Hukum Acara Perdata mengatur antara lain mengenai proses beracara di pengadilan yaitu mulai dari pengajuan gugatan, registrasi gugatan, penyusunan majelis hakim, jadwal sidang, pemanggilan para pihak, upaya mendamaikan di antara para pihak, jika tidak ada perdamaian maka dilanjutkan dengan pemeriksaan perkara.⁸

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang. Penelitian hukum normatif mengidentifikasi dan mengkonsepsi hukum sebagai norma kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan yang berdaulat.⁹

Penelitian hukum normatif meneliti aspek hukum, asas hukum, kaidah hukum, doktrin dan lain-lain. Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat. Dalam penelitian ini, penulis berusaha mencari dan

⁸ Djamanat Samosir. 2012. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia, hal 142

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. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi:

a. Data Sekunder, data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat mengikat, antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta Bendabenda yang berkaitan dengan tanah.
- d) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- e) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- f) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
- g) Yurisprudensi

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudj, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*,

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berlakunya tidak mengikat atau bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder berupa berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan data hasil wawancara yang dilakukan untuk menunjang data sekunder.

b. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber. Data primer diperoleh dengan melakukan penelitian langsung terjun ke lapangan.

1) Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian ini di Pengadilan Negeri (PN) Surakarta.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu dengan informan atau responden yang berkompeten

dalam permasalahan mengenai penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank, yaitu antara lain Hakim di PN Surakarta.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi beberapa cara:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan suatu pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari serta mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini atau berbagai bahan hukum yang sesuai dengan kajian tersebut di atas.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti guna mendapatkan data primer, yang diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan menganalisa berbagai sumber yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Study lapangan dilakukan dengan membuat daftar pertanyaan dan wawancara.

1) Membuat Daftar Pertanyaan

Penulis mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber. Kemudian penulis menyiapkan

pertanyaan yang berkaitan dengan sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank yang disidangkan di PN Surakarta.

2) Wawancara

Wawancara, adalah kegiatan pengumpulan data primer untuk memperoleh informasi atau keterangan yang lengkap secara langsung terhadap para pihak yang terkait dengan permasalahan tersebut. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara secara formal. Wawancara ini merupakan pencarian dan pengumpulan data primer yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti dengan cara penulis terjun langsung ke lokasi penelitian yang menjadi tempat penelitian dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak terkait yakni dengan hakim, panitera, dan pihak yang berperkara dalam sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

4. Teknik Analisa Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Metode analisis data kualitatif dilakukan dengan cara menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa jual beli tanah. Hasil analisis 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 penyusunan data secara

sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

G. Sistematika Skripsi

Dalam rangka mempermudah para pembaca dalam memahami isi skripsi ini, maka perlu dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut:

Bagian awal terdiri dari: halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, kata pengantar, daftar isi, abstrak. Bagian isi terdiri dari bab-bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar belakang masalah
- B. Perumusan masalah
- C. Tujuan penelitian
- D. Manfaat penelitian
- E. Kerangka pemikiran
- F. Metode penelitian
- G. Sistematika skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan tentang Kredit
 - 1. Pengertian Kredit
 - 2. Fungsi Kredit
 - 3. Perjanjian Kredit
 - 4. Kredit macet

B. Tinjauan tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan
2. Subjek dan Objek Jaminan
3. Macam-macam Jaminan

C. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan Atas Tanah
4. Hapusnya Hak Tanggungan
5. Eksekusi Hak Tanggungan

D. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

1. Menyusun Gugatan
2. Mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Pemeriksaan Perkara
 - a. Pembacaan gugatan yang diajukan penggugat
 - b. Jawaban tergugat atas gugatan pihak penggugat
 - c. Jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat (replik)
 - d. Bantahan pihak tergugat melalui duplik
 - e. Pembuktian
 - 1) Pengertian pembuktian
 - 2) Macam-macam alat bukti

5. Putusan

- a. Pengertian putusan
- b. Macam-macam putusan
- c. Dasar-dasar pertimbangan hakim dalam mengambil putusan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses penyelesaian sengketa kredit di Bank
- B. Kesimpulan pembuktian dalam sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank
- C. 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