

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia saat ini telah banyak mengalami perkembangan yang begitu pesat, salah satunya adalah dalam bidang pembangunan ekonomi yang dimana sebagai bagian dari pembangunan nasional. Menurut Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pembangunan ekonomi ialah untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Dalam hal pembangunan di bidang ekonomi dimana pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum tentunya sangat membutuhkan jumlah dana yang besar sehingga membutuhkan pinjaman atau penyedia dana yang diperoleh melalui perkreditan.

Kredit sudah tidak asing lagi bagi masyarakat perkotaan maupun masyarakat pedesaan di zaman yang maju sekarang ini, kredit pada umumnya mempunyai tujuan untuk mempelancar suatu kegiatan usaha, dengan disisi lain kredit juga meningkatkan fungsi pasar karena adanya peningkatan daya beli (*social buying power*).¹ Salah satu sarana penyediaan dana adalah lembaga perbankan yang dimana setiap bank rata-rata menyediakan penyediaan dana atau disebut kredit, dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang

¹ Moh. Tjoekam, 1999, *Perkreditan Bisnis Bank Komersial*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Hal. 5.

Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan pengertian kredit berbunyi:

“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 Pasal di atas menyatakan bahwa dalam suatu kredit ada sebuah kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain atau dengan kata lain didahului dengan perjanjian kredit antara kedua belah pihak yang telah bersepakat. Dalam perjanjian kredit hakikatnya adalah suatu peristiwa pinjam meminjam yang dimana telah diatur dalam Pasal 1754 KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang berbunyi:

“Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat, bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.”

Dalam dunia perkreditan ada kredit dalam arti umum yaitu pinjaman komersil (*commercial loan*) dan pinjaman konsumen (*consumer's loan*) yang di mana pinjaman komersial (*commercial loan*) adalah kredit yang diberikan kepada seseorang atau badan usaha sehingga kredit ini mampu memperbaiki atau mengembangkan kinerja usaha debitur. Sedangkan pinjaman konsumen (*consumer's loan*) adalah kredit yang diberikan bukan untuk kegiatan usaha produktif tetapi untuk penggunaan yang bersifat konsumtif, namun mampu meningkatkan taraf hidup si peminjam.²

² *Ibid*, Hal. 11.

Pemberian kredit oleh lembaga penyedia dana kepada masyarakat tidak begitu saja diberikan dengan mudah karena lembaga penyedia dana dalam pemberian kredit sangat berhati-hati dan melihat kemampuan debitur untuk melunasi kredit yang diajukan. Dalam hal ini lembaga penyedia dana menghindari para debitur yang berujung tidak bisa membayar kreditnya ataupun sering kita dengar dengan istilah kredit macet. Banyak kasus lembaga penyedia dana mengalami kerugian akibat debitur tidak bisa melunasi kredit yang telah diajukan kepada lembaga penyedia dana.

Dalam dunia perbankan biasanya lembaga penyedia dana paling awal dan mendasar menganalisa terhadap debitur yang mengajukan kredit yang terkenal dengan 5C yaitu *Character* (Watak), *Capital* (Modal), *Capacity* (Kemampuan), *Collateral* (Jaminan), dan *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi), dengan ketentuan awal tersebut apabila debitur telah memenuhi semua dari ketentuan awal biasanya lembaga penyedia dana lebih berani untuk memberikan kredit atau berlanjut ke proses selanjutnya dalam pemberian kredit yang berlaku di lembaga penyedia dana tersebut.³ Selain menggunakan prinsip 5C tersebut, lembaga penyedia dana baru akan memberikan kredit dengan adanya perlindungan (*protection*) berupa jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin pelunasan suatu hutang apabila debitur tidak lagi sanggup melunasi setelah jangka waktu yang diperjanjikan atau debitur melakukan wanprestasi. Dalam hal ini jaminan yang sering dijaminakan biasanya berupa benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) dengan bentuk

³ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: CV. Alfabeta, Hal. 93.

pengikatan atau pembebanan berupa hak tanggungan dari pihak debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dalam definisi diatas terdapat 3 (tiga) hal, yang pertama adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang, yang kedua dapat dibebankan pada hak atas tanah dengan atau tanpa benda diatasnya dan yang ketiga adalah menimbulkan kedudukan didahulukan daripada kreditor-kreditor lain.⁴

Dalam perkreditan di lembaga penyediaan dana, bentuk jaminan yang paling banyak adalah jaminan hak atas tanah baik dengan status hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha maupun hak guna pakai. Banyak sekali kasus di lembaga-lembaga penyediaan dana yang telah memberikan kredit dengan prinsip dasar 5C sampai debitur memberikan jaminan yang biasanya jaminan tersebut nilainya lebih tinggi dari kreditnya, masih banyak para debitur yang tidak bisa melunasi hutangnya. Selain itu bahwa urgensi jaminan dalam pemberian kredit oleh lembaga penyediaan dana terlihat jelas dimana adanya jaminan tersebut merupakan bentuk antisipatif dari pihak penyedia dana untuk memperkecil resiko yang muncul akibat dari pemberian kredit, dengan kata

⁴ R. Subekti dan Johannes Gunawan, 1996, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal. 40.

lain debitur tidak bisa mengangsur angsuran atau biasa disebut dengan istilah kredit macet, hingga debitur melakukan wanprestasi dan secara perhitungan ekonomi lembaga tersebut mengalami kerugian. Dalam hal ini untuk menutupi kerugian atas hutang debitur maka lembaga tersebut dapat melelang jaminan yang diberikan oleh debitur dan dapat melelang jaminan tersebut sendiri maupun melalui lembaga hukum yaitu pengadilan atau lembaga penyelesaian kredit seperti KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

KPKNL merupakan kantor di bawah naungan Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang memiliki tugas utama yaitu pengurusan piutang negara, pengelolaan kekayaan negara, dan pelayanan lelang. Dengan demikian penulis merasa tertarik untuk meneliti sebuah peristiwa hukum dimana setelah debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan apa yang dilakukan oleh pihak kreditur dan akan dituangkan dalam penulisan skripsi yang berjudul “PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta)”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam suatu penelitian merupakan salah satu hal yang penting dalam suatu rangkaian pelaksanaan penelitian ilmiah untuk menghindari terjadinya penyimpangan terhadap pokok permasalahan dan agar

penelitian ini hanya terfokus pada pokok permasalahan. Dengan demikian penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta?
2. Masalah atau hambatan apa sajakah yang timbul dalam penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian adalah suatu hal yang harus dicapai dalam suatu aktivitas tertentu. Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas maka tujuan yang diinginkan penulis dalam penelitian ini yaitu:

1. Tujuan Subyektif
 - a. Memberikan suatu sumbangan pemikiran dan mengembangkan ilmu di bidang Hukum Perdata dan Hukum acara Perdata.
 - b. Mengembangkan serta memperluas ilmu-ilmu hukum dalam teori maupun praktek.
2. Tujuan Obyektif
 - a. Mengetahui proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang diselesaikan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.

- b. Mengetahui hambatan apa saja yang timbul dalam proses penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Surakarta.
3. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk mengembangkan pengetahuan di bidang hukum perdata dan acara perdata.
 - b. Untuk melatih penulis mengungkap suatu masalah serta sebagai perbandingan antara teori yang diperoleh dengan praktek apakah sesuai atau tidak.

D. Kerangka Pemikiran

Tindakan tidak memenuhi suatu kewajiban dalam suatu perjanjian disebut dengan wanprestasi, dikatakan sebuah tindakan wanprestasi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, debitur lalai atau alpa ataupun juga debitur ingkar janji dan debitur melanggar perjanjian apabila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.⁵

Tindakan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.

⁵ R. Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, Hal. 45.

3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap tindakan wanprestasi debitur (debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman yaitu:⁶

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di depan hakim.

Tindakan wanprestasi diatur juga dalam Pasal 1238 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menyatakan si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Sehingga dengan secara pasti debitur melakukan wanprestasi dan harus mengganti kerugian yang dialami kreditur.

Dalam KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) tidak ada ketentuan yang baku tentang pengertian perjanjian kredit, perjanjian kredit ditemukan karena adanya suatu perjanjian yang berisikan suatu kredit antar pihak kreditur dengan debitur yang berbentuk akad perjanjian kredit yang dimana suatu akad perjanjian kredit tersebut saling diketahui isinya oleh kedua

⁶ *Ibid*, Hal. 45.

belah pihak dan saling sepakat atas pokok perjanjian kredit.⁷ Dalam hal ini pengertian perjanjian kredit yang dikemukakan beberapa sarjana hukum berpendapat mirip dengan perjanjian pinjam uang yang diatur dalam KUHPerdato (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Pasal 1754 yang menyatakan bahwa pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula, bahwa dari pernyataan pasal diatas bisa didefinisikan bahwa apabila debitur meminjam sejumlah uang tertentu kepada lembaga penyedia dana (kreditur) suatu saat debitur juga harus mengembalikan sejumlah dana yang di pinjam dari pihak Kreditur.⁸

Wanprestasi dalam perjanjian kredit dimana seseorang debitur yang telah menyepakati sebuah akad perjanjian kredit dengan memberikan jaminan kepada kreditur yang biasanya jaminan tersebut nilainya lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah kredit si debitur, akan tetapi tetap debitur tidak bisa menjalankan ataupun tidak menyanggupi dan memenuhi janji-janjinya yang telah tertuang di akad perkreditan tersebut. Dalam pembahasan kali ini jaminan yang dimaksud adalah jaminan yang di jaminkan dengan hak tanggungan (benda tidak bergerak) yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁷ Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, Hal. 30.

⁸ Sutarno, *Op.Cit.*, Hal. 96.

Dalam kasus ini biasanya ada dua macam penyelesaian yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit, penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit tersebut, jadi tahap ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitur masih berusaha memenuhi akad perjanjian kredit, apabila penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah dengan melalui lembaga hukum seperti pengadilan atau lembaga penyelesaian kredit seperti KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atau badan lainnya dikarenakan langkah yang pertama yaitu penyelamat kredit sudah tidak dimungkinkan kembali untuk dijalankan dari pihak debitur, dengan tujuan tahap penyelesaian kredit ini melalui lembaga hukum untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan. Dengan kedua hal ini perjanjian kredit yang bermasalah bisa diseleikan dengan antara kedua belah pihak maupun dengan bantuan lembaga hukum apabila debitur telah melakukan wanprestasi.⁹

E. Metode Penelitian

Dalam metode penelitian ini dimana penulis ingin mengkaji bagaimana proses penyelesaian tindakan wanprestasi yang di lakukan debitur dalam

⁹ *Ibid.*, Hal. 265 dan 266

perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta, adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu mengetahui suatu penyelesaian kasus ditinjau dari aspek hukum yang berlaku saat ini, selain itu juga melakukan sebuah penelitian secara langsung di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta untuk melihat secara langsung proses pelelangan.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian deskriptif, karena bermaksud untuk menggambarkan penyelesaian tindakan wanprestasi dalam perjanjian kredit di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta beserta hambatan-hambatannya dalam eksekusi obyek jaminan debitur.

3. Jenis dan sumber Data

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer yaitu data-data yang diperoleh berasal langsung dari sumber data, data ini diperoleh langsung dari lapangan yaitu melalui hasil pengambilan data dan wawancara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data-data yang di peroleh berasal dari bahan-bahan pustaka, yang meliputi tentang dokumen-dokumen tertulis bersumber dari peraturan yang berlaku ataupun hukum positif seperti KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah dengan teknik kepustakaan, wawancara dan mengetahui secara langsung proses pelelangan, dimana teknik kepustakaan yaitu dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta mempelajari bahan-bahan berupa buku-buku, undang-undang, beserta format berbentuk data dari sumber yang benar di mana teknik kepustakaan ini untuk memenuhi data sekunder, wawancara adalah pengumpulan suatu data dengan mempertanyakan sesuatu kepada seseorang yang memahami dalam kasus penelitian ini yaitu pihak pejabat lelang yang berada di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta serta mengetahui secara langsung bagaimana proses dalam pelelangan suatu obyek jaminan di balai pelelangan. Ketiga cara pengumpulan data tersebut guna untuk membuat penulis memperoleh gambaran yang jelas, lebih terperinci dan

lebih mendalami tentang penelitian yang akan dideskriptifkan oleh penulis serta mengetahui praktek yang sebenarnya dalam lelang.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu uraian data-data yang disusun secara runtun dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan tidak saling tumpang tindih dengan kalimat yang lain sehingga memudahkan pemahaman hasil analisis. Dalam hal ini bahwa setelah bahan-bahan diperoleh dan diterima, selanjutnya data yang diperoleh diperiksa kembali dan selanjutnya dilakukan analisis terhadap penerapan undang-undang yang berkaitan dengan penyelesaian tindakan wanprestasi dalam perjanjian kredit.

Analisis data pada lazimnya melalui pendekatan kualitatif, menurut Soerjono Soekanto pendekatan kualitatif cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga pelakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai satu kesatuan.¹⁰

F. Sistematika Skripsi

Untuk memudahkan pemahaman dalam melakukan pembahasan serta menganalisis data penelitian, maka Penulis menyusun sistematika penulisan penelitian hukum (skripsi) sebagai berikut :

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), Hal.5.

Bab I adalah Pendahuluan yang berisikan suatu gambaran secara singkat keseluruhan isi penulisan karya ilmiah yang terdiri dari: Latar Belakang, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

Bab II adalah berisikan tentang Tinjauan Pustaka yang berisikan tentang tinjauan-tinjauan secara umum tentang apa saja yang menjadi dasar penulisan karya ilmiah tersebut Dalam bab ini terdiri dari: Tinjauan Umum tentang Perjanjian, yang meliputi Pengertian Perjanjian, Asas-asas dalam Perjanjian, Syarat-syarat Sahnya Perjanjian, Subyek dan Obyek Perjanjian, Prestasi dan Wanprestasi, Macam-Macam Perjanjian dan, Berakhirnya Perjanjian. Selanjutnya sub kedua yaitu Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit, yang meliputi: Pengertian Kredit, Pengertian Perjanjian Kredit, Unsur-Unsur Kredit, Jenis Kredit, Tujuan dan Fungsi Kredit, Syarat-Syarat Kredit, *Collateral* atau Jaminan dalam Perjanjian Kredit. Kemudian sub bab selanjutnya yaitu Tinjauan tentang Hak Tanggungan, yang meliputi: Pengertian Hak Tanggungan, Ciri-Ciri Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Proses Pembebanan Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan, Hapusnya Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan, dan Eksekusi melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)

Bab III adalah berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisikan tentang pembahasan data yang telah diperoleh dari penelitian dan telah di periksa kembali secara teliti selanjutnya di bahas dengan secara runtun dan sistematis serta terdiri dari: KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

dan Lelang) Surakarta Selayang Pandang. Hasil Penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pembahasan yaitu mengenai Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, kemudian Masalah atau Hambatan dalam Penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta.

Bab IV berisikan tentang Penutup yang terdiri dari: Kesimpulan dan Saran.