

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ekonomi merupakan salah satu tolak ukur perkembangan suatu negara, perkembangan ekonomi suatu negara dapat diketahui melalui pendapatan domestik bruto (PDB) negara tersebut.¹ Sebagai negara berkembang, Indonesia sangat memerlukan usaha perekonomian yang berbasis kerakyatan, maka dari itu ekonomi rakyat haruslah memerankan rakyat sebagai subjek ekonomi tersebut.²

Dalam rangka pembangunan ekonomi disuatu negara dibutuhkan dana yang besar. Kebutuhan dana yang besar itu hanya dapat dipenuhi dengan memberdayakan secara maksimal sumber-sumber dana yang tersedia. Sumber dana yang utama dan yang terpenting adalah lembaga keuangan melalui perbankan yang menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit.³

Bank memberikan pinjaman kredit yang merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank dalam rangka menyalurkan dananya kepada masyarakat untuk menunjang perekonomian rakyat yang sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat dan untuk kepentingan

¹ Engla Desnim Silvia, et.al, *Analisis Pertumbuhan Ekonomi, Investasi, dan Inflasi di Indonesia*, Jurnal Kajian Ekonomi, Vol.I, No.2, Januari 2013, Hal.225

² Cornelis Rintuh & Miar, 2005, *Kelembagaan dan Ekonomi Rakyat*, Palangkaraya : BPFE-Yogyakarta, Hal.175

³ Abdul Rasyid Saliman, et.al, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal.17

berbisnis.⁴ Pernyataan tersebut telah sesuai dengan tujuan perbankan yang dapat ditemukan didalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang dijelaskan bahwa, “*Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun atau penyalur dana ke masyarakat*”.

Untuk tercapainya suatu pemberian pinjaman kredit, biasanya para pihak antara pihak bank (kreditur) dengan peminjam (debitur) akan membuat perjanjian terlebih dahulu untuk mencapai sebuah kesepakatan dalam kredit, karena dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepada bank.⁵

Perjanjian kredit ini akan melahirkan sebuah hubungan hukum antara kreditur dengan debitur yang akan menimbulkan tanggung jawab para pihak dalam hubungan hukum. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak adalah suatu hubungan hukum yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum dan undang-undang.⁶ Perjanjian sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “*Suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”.

⁴ M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, Hal.75

⁵ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Penerbit PT.Gramedia Pustaka Utama, Hal.18

⁶ Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian* Jakarta: Penerbit Intermasa, Hal.1

Pembuatan perjanjian kredit berfungsi untuk meminimalisir resiko tidak kembalinya dana yang disalurkan oleh kreditur.⁷ Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* dalam perbankan disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya adanya kesengajaan dari para pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makro ekonomi.⁸

Dengan adanya perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak, maka akan timbul suatu hak dan kewajiban bagi para pihak, yang mana hak dan kewajiban para pihak ini erat kaitannya dengan masalah tanggung jawab, kedua belah pihak akan tanggung jawab atas segala resiko yang timbul akibat dari perjanjian yang telah dibuat.⁹ Meskipun dari para pihak sendiri antara bank dan nasabah telah membuat perjanjian kredit, namun pada faktanya permasalahan dari pelaksanaan perjanjian kredit akan selalu timbul, karena penerima kredit (debitur) melakukan wanprestasi sehingga kreditur sering sulit meminta angsuran pengembalian kredit tersebut.¹⁰

Dalam menyelenggarakan pemberian kredit, bank harus melakukan penilaian untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dengan cara menganalisis prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Condition of economy ,dan Colleteral) dan 4P (Personality,

⁷ H.R.Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung : Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Hal.123

⁸ Jamal Wiwoho,2011, *Hukum Perbankan Indonesia*, Solo: UPT Penerbitan dan Percetakan UNS (UNS Press), Hal.100

⁹ Lukman Santoso AZ,2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank* , Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, Hal. 76

¹⁰ Fitri Ayu Ranti, et.al, *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI KCP Jombang Kota Jurnal Privat Law*, Vol.VII No.1 Januari, Juni 2019, Hal.138

Purpose, Prospect, Payment).¹¹ Tidak hanya itu, bank kemudian akan menilai aspek-aspek yuridis dari suatu perjanjian kredit, yang mana perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian yang tercantum didalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu ada 4:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat, bank tidaklah mudah memberikan pinjaman kepada si peminjam, karena peminjam harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan. Salah satu ketentuan yang terpenting untuk memperoleh pemberian kredit adalah harus adanya suatu jaminan yang diberikan kepada kreditur. Barang yang menjadi jaminan haruslah barang-barang yang bernilai, bermutu tinggi dan mudah diperjualbelikan.¹²

Barang yang dapat dijadikan jaminan ialah berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari utang tersebut tidak dapat dibayarkan oleh debitur, salah satu benda tidak bergerak yang mempunyai nilai tinggi dan dapat dijadikan jaminan adalah tanah.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk membahas permasalahan tersebut kedalam penulisan skripsi yang berjudul

¹¹ Jamal Wiwoho, *Op.cit.*, Hal.95

¹² Abdul Rasyid Saliman, *Op.cit.*, Hal.17

**“TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS
TANAH” (Studi Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Djoko
Tingkir Sragen)”**

B. Pembatasan dan Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Milik atas Tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen ?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum para pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian adalah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan bagaimana proses perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.
2. Mengetahui Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

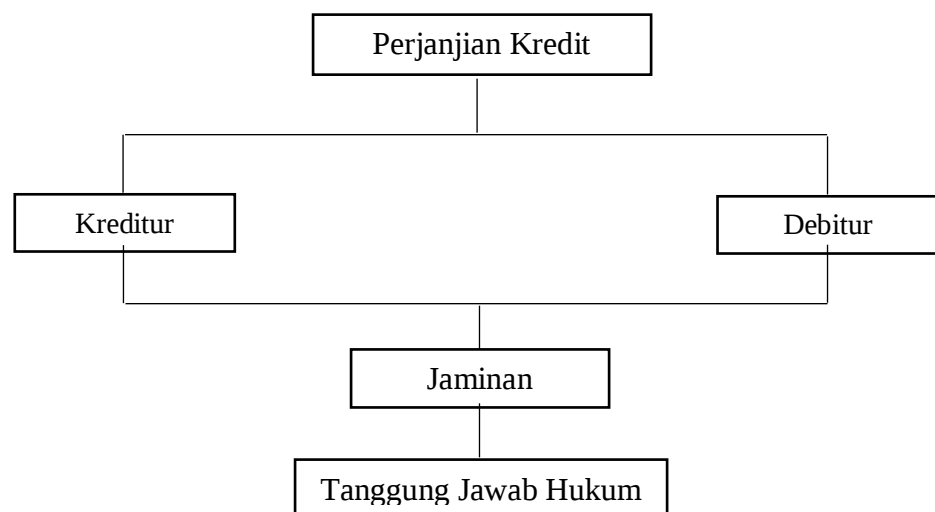
Penelitian ini di harapkan dapat memberikan dan menambah wawasan dan serta pengetahuan hukum khususnya

ilmu hukum di bidang hukum perdata terutama terkait mengenai tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini akan bermanfaat bagi para pembaca dan tentunya juga bagi para pihak yang terkait, dikarenakan penelitian ini dapat meningkatkan pengetahuan dalam berfikir serta wawasan dalam pemahaman mengenai tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah.

D. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Dalam kerangka pemikiran ini, yang menjadi pokok dari pemikirannya adalah tentang pelaksanaan perjanjian kredit, yang mana perjanjian kredit ini sering dilakukan oleh masyarakat Indonesia, karena kredit ini bertujuan sebagai penyediaan dana melalui bank, kemudian bank

menyalurkan dana kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat dan untuk kepentingan berbisnis.¹³

Dalam memberikan pinjaman kepada si peminjam, biasanya debitur harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh lembaga perbankan, salah satu ketentuan yang terpenting untuk memperoleh pemberian kredit ialah harus memberikan suatu jaminan. Barang yang menjadi jaminan haruslah barang-barang yang bernilai, bermutu tinggi dan mudah diperjualbelikan, contohnya seperti tanah.¹⁴

Perjanjian kredit ini akan melahirkan sebuah hubungan hukum antara kreditur dengan debitur. Dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak maka timbulah hak dan kewajiban bagi para pihak. Hak dan kewajiban para pihak ini berkaitan dengan masalah tanggung jawab bagi para pihak. Meskipun para pihak telah membuat perjanjian kredit dengan jaminan menggunakan tanah, namun pada faktanya permasalahan dari pelaksanaan perjanjian kredit ini akan selalu timbul, oleh karena itu konstruksi hukum perjanjian dalam pemberian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah ini akan dianalisis dan dimungkinkan akan timbul problematika ketika proses perjanjian kredit tersebut dilaksanakan.

E. Metode Penelitian

Menurut Sugiyono yang dikutip dalam buku “Metode Penelitian Hukum” karangan Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim menjelaskan bahwa metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan

¹³ M.Bahsan, *Loc.cit*

¹⁴ Abdul Rasyid Saliman, *Loc.cit*

suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah. Oleh karena itu, sebelum melakukan penelitian penulis harus mengetahui metode penelitian yang akan digunakan.

Penelitian ini menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu metode pendekatan yang membahas terhadap doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum dan kemudian didukung dengan hukum tidak tertulis dengan sumber datanya wawancara¹⁵ Penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis normatif bertujuan untuk mengetahui Tanggung Jawab Hukum para pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.

2. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis ini menggunakan jenis penelitian deskriptif, yang bertujuan agar peneliti dapat memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum.¹⁶ Dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan bagaimana proses perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen dan bagaimana tanggung jawab hukum para

¹⁵ Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.22

¹⁶ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif, dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group”, hal.73

pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.

3. Lokasi Penelitian

Dalam mendapatkan data yang dibutuhkan oleh penulis, penulis melakukan penelitian di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.¹⁷ Penulis akan memperoleh data melalui wawancara terhadap pihak Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh oleh penulis dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.¹⁸

1.) Bahan Hukum Sekunder yang digunakan meliputi, buku, karya ilmiah, jurnal, media massa dan lain sebagainya yang terkait dengan objek penelitian.

2.) Bahan Hukum Primer terdiri dari:

a.) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁷ Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, Hal.106

¹⁸ *Ibid*, hal.106

- b.) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor
10 Tahun 1998
- c.) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak
Tanggungan atas tanah

5. Metode Pengumpulan Data

Penulis akan melakukan penelitian menggunakan pengumpulan data antara lain :

a. Studi Kepustakaan

Data kepustakaan yang diperoleh oleh peneliti melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.¹⁹

b. Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap pihak Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.

6. Metode Analisis Data

Penelitian yang digunakan oleh penulis menggunakan metode analisis secara deskriptif kualitatif. Penulis menggunakan peraturan perundangan-undangan, kitab undang-undang hukum perdata, dokumen resmi, buku-buku, dan jurnal yang berkaitan dengan objek penelitian, kemudian ditunjang dengan wawancara lapangan, dianalisis secara

¹⁹ *Ibid*, hal.107

kualitatif, dicari pemecahannya yang kemudian dapat ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam memahami gambaran secara menyeluruh mengenai penulisan ini, maka secara umum penulis menyusun sistematika seperti dibawah ini:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan dan Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka Pemikiran
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian perjanjian
 - 2. Syarat-syarat sahnya perjanjian
 - 3. Asas-asas hukum perjanjian
 - 4. Prestasi, wanprestasi dan akibat hukumnya
- B. Tinjauan Umum Tentang Kredit dan Jaminan
 - 1. Pengertian kredit
 - 2. Prinsip kredit
 - 3. Pengertian Jaminan

4. Klasifikasi Jaminan
5. Hak atas tanah sebagai Jaminan
6. Pengertian Hak Tanggungan
7. Objek jaminan Hak Tanggungan
8. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Milik atas Tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.
- B. Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di Bank Perkreditan Rakyat Djoko Tingkir Sragen.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA