

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan tidak dapat dilepaskan daripada perekonomian Indonesia, hal ini terkait erat dengan stabilisasi perekonomian. Peran perbankan dalam perekonomian Indonesia sangat fundamental, sehingga menjadi hal yang mustahil masyarakat melibatkan bank dalam setiap aktivitas ekonominya.¹

Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 Ayat (2), menyebutkan bahwa;

bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 Ayat (3) menjelaskan:

definisi bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan-kegiatan konvensional maupun secara syariah dalam kegiatannya memberikan jasa keuangan dalam lalu lintas pembayaran.

Peraturan perbankan menjelaskan perbankan memiliki posisi yang strategis sebagai lembaga *intermediasi* dan penunjang sistem pembayaran. Saat ini lembaga keuangan tidak hanya fokus pada aktivitas pembiayaan investasi perusahaan, akan tetapi membiayai pada sektor konsumsi, distribusi, modal kerja dan jasa lainnya.²

¹ Agustinus Sipahutar, Mangasa, 2007, *Persoalan-persoalan Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gorga Media, hal. 5.

² Adhe Arthesa dan Edia Handiman, 2006, *Bank Dan Lembaga Bukan Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: PT. Dekas Kelompok Gramedia, hal. 7.

Produk perbankan salah satunya adalah kredit, sedangkan dalam istilah perbankan syariah dikenal dengan pembiayaan. Kredit secara etimologi berasal dari bahasa latin yaitu *credo* yang berarti “saya percaya (*I trust*). Dunia perbankan dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah diawali dengan pengajuan permohonan baik dalam bentuk aplikasi ataupun formulir yang isinya telah disesuaikan dengan standar bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Form pengajuan berisikan data terkait nasabah yang harus diisi dan merupakan parameter daripada bank terhadap kelayakan nasabah yang akan mengajukan pinjaman atau lainnya terkait dengan bank sebagai kreditur³Perjanjian kredit pada umumnya perjanjian pokok yg bersifat riil yaitu terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitur. Pada perjanjian prinsipal maka perjanjian jaminan adalah asesornya, ada dan berakhirnya perjanjian bergantung pada perjanjian pokok

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh bank adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon debitur, yang dikenal dengan “*the five C of credit analysis*” atau dikenal dengan prinsip 5 Cs.⁴

Pada prinsipnya konsep 5 Cs ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability*

³ Hilda Isra, 2015, *Mekanisme Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan*, Skripsi: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syariah Hidayatullah.

⁴ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka: Jakarta, hal. 246.

to pay) debitor dalam melunasi kembali pinjaman berikut dengan bunga dan beban lainnya. Prinsip-prinsip penilaian kredit analisis 5 Cs, tersebut meliputi:

- a. *Character*
- b. *Capacity (capability)*
- c. *Capital*
- d. *Collateral*
- e. *Condition*.⁵

Pengamanan perjanjian kredit berupa modal untuk usaha dari bank kepada nasabah dilakukan dengan cara nasabah memberikan jaminan. Jaminan ini merupakan kebendaan dalam suatu pinjaman sebagai tambahan bukan utama. Jika analisis kreditor menyatakan bahwa debitur tidak dapat dipercaya atau melanggar daripada perjanjian tanpa adanya itikad baik maka hal tersebut dapat diganti dengan jaminan ⁶ Dalam perjanjian hutang menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu sistem terbuka dan sifat pelengkap yang dianut dalam Buku III KUHPerdata itu dari pasal 1338 ayat (1), maka semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sebelum membuat surat perjanjian sewa apartemen, ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit Kedoya Elok Tower :

- a. Identitas pihak pertama dan pihak kedua
Dalam surat perjanjian, Anda wajib untuk memasukkan identitas pihak pertama (pemilik unit apartemen) dan pihak kedua (penyewa apartemen). Identitas tersebut meliputi nama lengkap, umur, nomor KTP dan pekerjaan.
- b. Alamat, tipe unit dan letak obyek perjanjian
Cantumkan juga data alamat, tipe unit dan letak apartemen yang ingin di sewakan.
- c. Harga dan masa berlaku

⁵ Widjanarto, 2013, *Hukum dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti: Jakarta, hal. 92.

⁶ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta: Erlangga, hal.2.

Jangan lupa untuk menyertakan informasi harga sewa apartemen baik itu jika disewakan per bulan atau per tahun. Masa berlaku unit apartemen disewakan juga jangan lupa untuk dimasukkan.

- d. Tagihan
Pastikan dalam surat perjanjian tersebut Anda menyertakan kesepakatan dalam pembayaran listrik, tagihan telepon, air hingga TV kabel.
- e. Informasi tentang fasilitas
Sertakan juga informasi tentang fasilitas yang terdapat dalam unit apartemen, jika unit apartemen *fully furnish* maka jelaskan secara terperinci tentang perabotan apa saja yang terdapat unit apartemen Anda, seperti adanya tempat tidur, lemari sofa, meja, televisi, kitchen set dan lain-lain.
- f. Menyertakan saksi
Untuk memastikan bahwa proses sewa-menyewa apartemen Anda memiliki keabsahan yang kuat, sebaiknya sertakan 2 saksi contohnya seperti dari saksi pengurus apartemen atau manajemen apartemen.
- g. Tanda Tangan, Materai, Lampiran
Setelah semua hal tersebut tercantum, pastikan surat perjanjian kontrak rumah dibuat 2 lampir untuk dipegang oleh kedua belah pihak. Serta tempel materai dan tanda tangani untuk mengesahkannya.

Terdapat kasus terkait dengan perjanjian kredit antara debitur dengan bank. Debitur adalah Pemilik atas satu unit Satuan Rumah Susun yang terletak di Rumah Susun Hunian Apartemen Kedoya Elok Tower\Utara Jalan Jakarta Merak No. 1.16.04 Lantai 16 Blok A Kedoya Selatan Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun No. 415/XVI/A Kelurahan Kedoya Selatan, atas nama Jullya Feronica (Penggugat). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut diatas telah dijaminkan sebagai agunan kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit No. 129 dan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) No. 130 tertanggal 18 Oktober 2006, yang dibuat dihadapan Setiawan SH Notaris di Jakarta, dengan Fasilitas Kredit sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Usaha/Bisnis Penggugat mengalami kerugian akibat Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh karyawan Penggugat yang

dapat dibuktikan, sehingga Penggugat terlambat melakukan pembayaran angsuran fasilitas kredit pemilikan rumah atas Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut diatas, yang di Paksakan langsung dilakukan Eksekusi lelang pada tanggal 16 Desember 2011, oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV atas permintaan dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk dan PT. Citra Lelang Nasional, tanpa memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan seluruh pembayaran/pelunasan kewajiban hutang Debitur, walaupun Debitur telah memohon penyelesaian seluruh kewajiban dan pembatalan lelang melalui surat-surat dan pertemuan-pertemuan dengan PT. Bank OCBC NISP, Tbk.

Perbuatan daripada debitur adalah wanprestasi sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1236 KUHPerdara menjelaskan bahwa “si berhutang wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya. Permasalahan tersebut akan terlebih dahulu diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mufakat. Dalam hal musyawarah yang dimaksud tidak dapat menyelesaikan perselisihan yang timbul di antara Debitur dengan Bank, Bank dan Debitur dengan ini sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri. Perlu adanya perjanjian hutang yang sederajat, antara pihak debitur dengan kreditur sehingga mereka sama-sama memiliki posisi yang kuat sehingga pihak kreditur tidak merasa kuat atas posisi debitur yang dinilai paling membutuhkan kreditur

Terdapat 4 (empat) keadaan dari wanprestasi, yaitu keadaan memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi secara tidak baik, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Akibat-akibat bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di depan hakim.⁷

Secara fakta sejarah perbankan di Indonesia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan cepat dalam memberantas kredit macet yaitu melalui Parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan.⁸ Pengertian Parate eksekusi ini menjadi kabur sebagai akibat dari adanya putusan pengadilan yang menerapkan ketentuan eksekusi Grosse Akta dalam sengketa parate eksekusi. Dari Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara tersebut diketahui bahwa Undang-undang memberikan kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang objek hipotek tanpa melalui pengadilan.⁹ Dalam hal penyitaan khusus khususnya terhadap kekayaan yang tersimpan di lembaga perbankan, maka sesuai dengan ketentuan pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan No.376/KMK.09/1995, maka PUPN dapat melakukannya tanpa memerlukan izin terlebih dari Menteri Keuangan. Adapun hasil dari penyitaan

⁷R. Subekti, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, hal. 45.

⁸ Bachtiar Sibarani, 2001, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol.15, September 2001, hal. 22.

⁹ Ketut Sukawati Lanang Putra Perbawa, *Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perbankan*, hal. 67. <https://media.neliti.com/media/publications/72371-ID-penyelesaian-kredit-macet-dalam-perbanka.pdf>

tersebut untuk digunakan pembayaran atau pelunasan hutang penanggung utang/penjamin utang.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap Perjanjian Kredit, Sita Jaminan atas Perjanjian Kredit. Oleh sebab itu penulis akan meneliti dengan judul skripsi “Analisis Sita Jaminan Karena Wanprestasi pada Perjanjian Kredit (Studi Terhadap Wanprestasi Di apartemen Kedoya Elok Tower Di Jakarta Barat)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang mengenai mengenai sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit, penulis meneliti dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana isi perjanjian kredit apartemendengan jaminan?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kredit apartemen dengan jaminan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan daripada penelitian sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit, adalah:

1. Untuk mengetahui isi perjanjian kredit apartemen dengan jaminan.
2. Untuk mengetahuipenyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kredit apartemen dengan jaminan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian terhadap sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit, adalah:

1. Manfaat Teoritis.
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perjanjian pada khususnya yang berkenaan dengan adanya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
 - b. Sebagai bahan masukan dan referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti oleh penulis yaitu sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.
 - b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang hukum sebagai bekal untuk terjun ke dalam masyarakat nantinya.

E. Kerangka Teori

Pasal 1457 KUHPerdato Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang (zaak), dan pihak pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga.

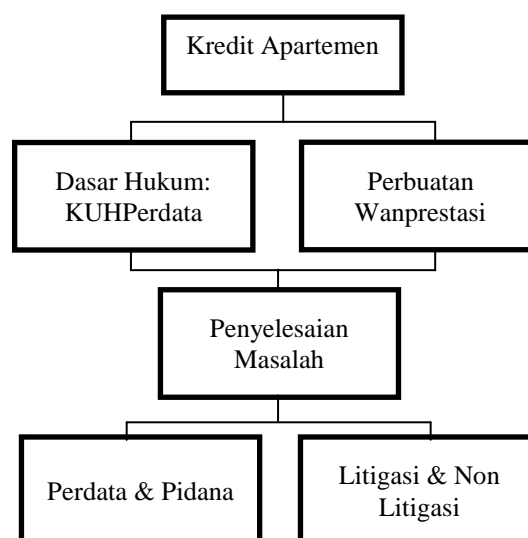
Penjual wajib menyerahkan barang dan juga menanggungnya (Pasal 1474 KUHPerdato). Penyerahan barang ini diartikan sebagai suatu pengalihan kekuasaan atas barang yang telah dijual tersebut dari tangan penjual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (Pasal 1475 KUHPerdato).Penjual memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang dan

barang menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat tersembunyi. Sebaliknya pembeli memiliki hak atas pembayaran harga barang, hak untuk menyatakan pembatalan berdasarkan pasal 1518 KUHPerd dan hak reklame.

Pasal 1540 KUHPerd; Bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal itu cukup untuk membebaskan debitur.

Wanprestasi berarti kelalian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitor (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitor itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).¹⁰

Berdasarkan penjelasan pada kerangka teori diatas, maka penulis memberikan gambaran mengenai penjelasan kerangka teori perjanjian kredit apartemen sebagai berikut:



Gambar 1.1 Kerangka Teori

¹⁰ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju, hal. 338.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.¹¹

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan dengan menggunakan bahan-bahan hukum sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang akan diteliti, di antara:

- a) KUHPerdara
- b) Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- c) Yurisprudensi

¹¹Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku ilmu hukum dan jurnal yang terkait dengan sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum.

b. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri dan bank yang merupakan objek penelitian dan observasi di lapangan.

1) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri dan bank.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu dengan menggali informasi dari hakim yang pernah memeriksa dan memutus perkara Perlawanan sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:¹²

a. Studi Pustaka

Metode pengumpulan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun bahan-bahan yang disebutkan diatas serta buku-buku yang berhubungan dengan penelitian dalam masalah sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti, sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan pengecekan data data perkara yang ada hubungannya dengan penulisan yang ada di Pengadilan Negeri dan bank.

2) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini terkait perkara sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

3) Wawancara

Wawancara dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan, dalam hal ini penulis

¹²Hasan Mustafa, 2003, *Teknik Sampling*, Bandung: Alfabeta, hal. 28.

melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait perkara sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.

5. Metode Analisis Data

Metode Analisis data yang digunakan yaitu normatif kualitatif dengan menyusun data data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit yang dipadukan pendapat responden di lapangan. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa dengan cara kualitatif dicari pemecahannya kemudian ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, Manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan terkait dengansita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan mengenai doktrin para ahli, peraturan perundang-undangan di antara adalah pengertian perbankan, fungsi bank, hak dan kewajiban kreditur dan debitur. Pada bab ini juga menjelaskan mengenai pengertian jaminan, fungsi jaminan, dan jenis jaminan. Bab ini menjelaskan mengenai pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, wanprestasi, unsur wanprestasi, ganti rugi.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit berupa isi perjanjian berupa hak dan kewajiban para pihak pada Perjanjian Kredit dengan jaminan dan penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan jaminan.

BAB IV: PENUTUP

Pada bab ini menjelaskan kesimpulan dan saran daripada hasil penelitian dan pembahasan sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.