

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang di dalam kehidupan masyarakat sehari – hari, selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Baik itu kebutuhan pokok maupun kebutuhan lainnya. Memenuhi suatu kebutuhan pokok maupun kebutuhan yang lainnya, tidaklah terlepas dari uang. Uang mempunyai arti cukup penting di dalam pemenuhan kebutuhan hidup. Dalam dunia perdagangan, uang memberikan kontribusi yang sangat besar, yakni dapat digunakan sebagai modal (*Capital*) untuk pengembangan kegiatan usaha, yang diharap dapat memberikan keuntungan.

Salah satu cara untuk pengembangan kegiatan usaha yakni dengan kredit. Kredit tersebut di dapat dari lembaga yang bergerak di bidang keuangan (moneter) yakni bank. Karena bank itu sendiri memiliki tugas dan fungsinya sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan / bentuk – bentuk yang lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 angka 2 undang – undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan).

Sehubungan dengan tugas dan fungsi Bank di dalam menyalurkan dana pada masyarakat melalui pemberian kredit untuk modal usaha, bank dalam menyalurkan kreditnya mensyaratkan adanya jaminan. Menurut ketentuan Undang – Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur

kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Bank hanya dapat memberikan pinjaman kredit apabila ada sesuatu barang yang menjadi jaminan. Sehingga jaminan ini terkait sekali dengan kredit, yaitu keyakinan bahwa debitur akan sanggup untuk melunasi kreditnya. Bank untuk mendapatkan keyakinan dari seorang debitur bahwa debiturnya akan melunasi pinjamannya, akan didapatkannya apabila pihak bank telah meneliti dan menganalisis debitur, baik yang menyangkut kepribadiannya maupun segi kegiatan usaha dan jaminan.

Hal – hal yang berkaitan dengan debitur, yang dapat menggambarkan bahwa debitur tersebut layak mendapat kredit, dapat dilihat dari beberapa segi praktek perbankan. Segi yang dapat membuat kreditur mempunyai keyakinan bahwa debiturnya mempunyai klasifikasi bankable, setelah melalui analisis dan penelitian yang cermat dari pihak marketing bank.

Adapun acuan dalam rangka analisis dan penelitian, diantaranya 5 (lima) C¹, yang meliputi yaitu :

1. **Character** (sifat dari calon debitur seperti kejujuran, perilaku dan ketaatan), yang di dapat dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya.
2. **Capital** (permodalan), yaitu tentan besar dan struktur modal apabila merupakan perusahaan, dan dari segi pendapatan, apabila merupakan perorangan.

¹ Muhamad Djumhana, *Asas-Asas Hukum Perbankan Indonesia* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2008).

3. *Capacity* (kemampuan), yaitu menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan.
4. *Collateral* (agunan), yaitu kemampuan calon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai secara hukum maupun secara ekonomi.
5. *Condition of economy* (kondisi perekonomian), yaitu segi kondisi yang sangat cepat berubah, yang disebabkan oleh beberapa hal diantaranya : kebijakan pemerintah, politik, sosial budaya dan segi ekonomi itu sendiri.

Jadi dengan mengacu pada syarat 5 (lima) C tersebut jaminan adalah merupakan hal yang pokok, di samping syarat yang lain. Maka tidaklah heran jika bank meminta jaminan atas pemberian kreditnya. Guna memberikan manfaat sebagai jaminan, maka jaminan tersebut telah diatur dalam peraturan perundang – undangan di bidang hukum perdata. Bank dalam rangka mengamankan kepentingannya tidak dilarang untuk meminta jaminan.

Hal tersebut mempunyai dasar hukum yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang berbunyi: segala kebendaan seorang debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada dikemudian, menjadi jaminan untuk segala perikatan pribadi debitur tersebut. Dari bunyi pasal tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab tersebut berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tetap.

Menurut Pasal 1132 KUH Perdata. Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama – sama bagi para kreditur, dan hasil pelelangan kebendaan

tersebut dibagi di antara para kreditur seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing – masing, kecuali alasan – alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu dari pada piutang yang lain. Asas ini sangat adil. Dengan demikian apabila seorang debitur mempunyai beberapa kreditur maka kedudukan para kreditur adalah sama (*asas paritas creditorum*). Jika kekayaan debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutang – hutangnya, maka para kreditur dibayar berdasarkan asas keseimbangan. Dalam pasal tersebut juga terkandung asas umum yaitu adanya kesamaan hak para kreditur atas harta kekayaan debiturnya.

Alasan sah yang merupakan penyimpangan dari asas keseimbangan yaitu apabila ada piutang – piutang dengan hak istimewa diantaranya *fidusia*, *credietverband*, hipotek. Lahirnya Undang – Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah serta Undang – Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia, maka peraturan mengenai pengikatan jaminan telah mengalami perubahan yang sangat menyeluruh. Dengan adanya Undang – Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka ketentuan yang mengatur *credietverband*, dinyatakan tidak berlaku lagi, sedangkan untuk hipotik yang dinyatakan tidak berlaku hanyalah ketentuan yang mengatur pembebanan hipotik atas hak tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, dengan demikian ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku.

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, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lainnya.

Hak tanggungan yang lahir secara khusus mengatur hak atas tanah khusus yang berkaitan dengan jaminan, sehingga akan adanya perlindungan yang secara khusus kepada kreditur dalam kegiatan pemberian kredit. Karena hukum, bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur saja sebagai pihak yang memberikan kredit, tetapi perlindungan itu juga diberikan secara seimbang kepada debitur. Bahkan perlindungan itu juga diberikan pada pihak ketiga, yang kepentingannya bisa dipengaruhi oleh hubungan utang piutang antara kreditur dengan debitur serta penyelesaian jika debitur cidera janji.

Dalam praktek perbankan, ternyata kebanyakan bank menggunakan jaminan benda tetap berupa hak atas tanah. Hal ini dapat dimaklumi karena hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan diatur oleh ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dan di samping itu juga harga jual yang semakin hari semakin meningkat, sehingga Bank tidak akan rugi bila dikemudian hari, nasabah tidak mampu mengembalikan hutangnya dan bank dapat menjual jaminan tersebut.

Dalam praktek dunia bisnis, lazim digunakan kredit untuk menambah modal usaha, akan tetapi dalam hal debitur membutuhkan modal lagi, sedangkan debitur sudah tidak mempunyai benda yang dapat diberikan sebagai jaminan, maka dalam keadaan seperti ini tidak menutup kemungkinan

diperlukan adanya jaminan dari pihak ketiga berupa benda. Jaminan pihak ketiga di sini, yaitu jaminan benda milik orang lain yang dipakai untuk menjamin hutangnya.

Jaminan dari pihak ketiga berupa benda tersebut diperoleh oleh Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT). Sehingga hal inilah yang menjadi dasar bagi PT. Bank yang berada di Kota Tasikmalaya dengan mengucurkan kredit dengan jaminan benda milik orang lain. Dasar hukum tersebut dalam Pasal 4 ayat (5) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang memberikan pinjaman, tidak terlepas jika debitur cidera janji atau wanprestasi, terlebih lagi terjadi kecenderungan yang besar jika benda yang menjadi jaminan kredit tersebut bukan miliknya.²

Apabila ini terjadi yaitu debitur wanprestasi / cidera janji, maka benda yang menjadi jaminan kredit tersebut dapat dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku dan kreditur berhak mengambil seluruhnya atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin, tersebut dengan hak mendahulukan dari kreditur yang lain. kreditur tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya yang besar dan banyak.

Cara yang ditentukan oleh perundang – undangan, yakni atas dasar Pasal 26 Undang – Undang Hak Tanggungan: “selama belum ada peraturan

² Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Mandar Maju, 2000).

perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”. peraturan eksekusi mengenai hipotik juga berlaku pula untuk Hak Tanggungan, yaitu yang dikenal dengan “parate executie”, yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 Rr Bgw, akan tetapi lain, jika benda jaminan yang dimaksud bukan milik debitur sendiri tetapi milik orang lain atau pihak ketiga seperti diatas, dan debitur tersebut melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Penelitian bermula dari kasus yang terjadi pada antara seorang pemilik tanah bernama Tasdik umur 66 tahun, memiliki sertifikat nomor 226 HM yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Tasikmalaya, atas nama Tasdik, seluas 670 m² (enam puluh tujuh meter perseratus) terletak di Kampung Tanjung Desa Gunung Tanjung Kecamatan Manonjaya Kabupaten Tasikmalaya. Bahwa Tuan Tasdik memiliki seorang istri dan dua orang anak, pada bulan agustus tahun 2016 salah satu anak tuan Tasdik bernama Rifki umur 36 tahun membutuhkan modal untuk menunjang usahanya dengan mengagunkan sertifikat nomor 226 milik ayahnya yang bernama tuan tasdik ke Bank Rakyat Indonesia. Saat mengagunkan sertifikat tersebut tanpa sepengetahuan tuan Tasdik. Kredit diberikan selama 36 bulan, namun baru berjalan 10 bulan debitur sudah wanprestasi. Bank berusaha melakukan penyelesaian kredit, namun debitur tetap wanprestasi sehingga mengakibatkan agunan akan dilakukan lelang, atau parate eksekusi. Tuan

Tasdik diberi somasi oleh Bank merasa terkejut karena tidak merasa meminjam uang dengan mengagunkan tanahnya. Akhirnya tanah tersebut akan dilelang oleh bank, dengan demikian terjadi kerugian terhadap pemilik hak atas tanah.

Berdasarkan kasus diatas penulis tertarik mengadakan penelitian yang dituangkan dalam penulisan hukum berbentuk skripsi dengan judul; **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Agunan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Debitur Wanprestasi”**

B. Identifikasi Masalah

Dari pembatasan masalah diatas, maka masalah yang dapat dikemukakan dalam ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain?
2. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Agunan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Debitur Wanprestasi?
3. Kendala-kendala upaya bank dalam menyelesaikan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain dalam hal debitur terjadi wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Secara umum. Tujuan dari penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan dan penyelesaian kredit dengan jaminan milik orang lain dalam praktek utang piutang.

Secara khusus, penelitian ini dimaksudkan untuk :

1. Untuk mengetahui dan meneliti pengaturan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain.
2. Untuk mengetahui dan meneliti Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Agunan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Debitur Wanprestasi.
3. Untuk mengetahui dan memahami Kendala-kendala upaya bank dalam menyelesaikan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain, apabila debitur terjadi wanprestasi.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan / manfaat yang dapat diharapkan dari penelitian ini, yaitu :

1. Dapat memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) bagi akademis tentang pelaksanaan pengambilan kredit dengan jaminan benda milik orang lain.
2. Diharapkan dari penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian lebih lanjut mengenai pengambilan kredit dengan jaminan benda milik orang lain.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila sebagai dasar dari Negara Indonesia di dalam silanya terkandung nilai keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagai sebuah landasan idiil dan landasan konstitusional maka setiap kegiatan dan pengelolaan wilayah bertujuan untuk mensejahterakan rakyat Indonesia. Nilai-nilai yang terkandung didalam Pancasila sebagai dasar dari negara Indonesia tertuang juga di dalam Undang-undang Dasar 1945.

Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke IV juga menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah sebagai negara hukum sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 ayat (3). Dalam konteks Indonesia sebagai negara hukum maka semua kegiatan yang dilakukan di dalam wilayah Republik Indonesia harus berdasarkan hukum.³ Indonesia sebagai negara hukum memiliki tujuan hukum harus berorientasi pada tujuan Negara, yang secara rinci dikemukakan dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945 yang berbunyi membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.⁴

Hukum dijadikan sebagai kontrol sosial bagi masyarakat memiliki tujuan untuk memberi batasan terhadap tingkah laku bagi warga negaranya, dengan kata lain aktifitas warga negara dibatasi oleh hukum yang berlaku. Pengertian hukum itu sendiri menurut Mochtar Kusumaatmadja :

“seperangkat kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, sehingga salah satu fungsi yang terpenting dari hukum adalah tercapainya keteraturan dalam kehidupan manusia dalam masyarakat.”

³ Sri Soemantri, *UUD 1945 Kedudukan Dan Aspek-Aspek Perubahannya* (Bandung: Unpad Press, 2002).

⁴ Husein Muslimin, ‘TANTANGAN TERHADAP PANCASILA SEBAGAI IDEOLOGI DAN DASAR NEGARA PASCA REFORMASI’, *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7.1 (2016) <<https://doi.org/10.26905/idjch.v7i1.1791>>.

Untuk mencapai kesejahteraan bagi warga negara, setiap warga negara membutuhkan adanya suatu wadah berupa tanah untuk melangsungkan aktivitas sehari-harinya. Tanah dapat dijadikan sebagai faktor terpenting dalam usaha untuk mencapai kesejahteraan bagi masyarakat.

Tanah dalam arti yuridis terdapat didalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke IV yaitu :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal tersebut memberikan makna bahwa Pemerintah bertugas untuk mengelola dan mengatur penggunaan tanah tersebut untuk kemakmuran rakyat.

⁵Negara dengan hak menguasai itu diketahui dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum suatu hak atas tanah sesuai dengan peruntukannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA:

Pasal 16 ayat (1) UUPA :

“Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah :

⁵ Otje Salam S dan Eddy Damian, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan* (Bandung: Mochtar Khusumaatmadja, 22AD).

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana yang tercantum pada Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan makna bahwa setiap hak atas tanah yang dikuasai oleh seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah dipergunakan untuk kepentingan pribadinya apalagi jika hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifatnya daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemiliknya serta bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Cita-cita para *Founding Father* bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*) dan bukan atas kekuasaan belaka (*machtstaat*) yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke IV yang menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum.

Negara hukum adalah negara yang mendasarkan segala sesuatu harus berdasarkan hukum (Dora Kusumastuti, 2019:155). Peran hukum adalah sebagai alat untuk mencapai tujuan berdasarkan Pembukaan UUD 1945 alinea ke-4, yang pada pokoknya berbunyi:

“...melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.”

W. Friedmann merumuskan bahwa dalam Negara kesejahteraan, Negara memiliki fungsi untuk melakukan intervensi dalam sektor ekonomi yang meliputi:

1. Negara sebagai penjamin (*provider*)

Fungsi ini berkenaan dengan negara kesejahteraan (*welfare state*) yaitu negara bertanggungjawab dan menjamin suatu standar minimum kehidupan secara keseluruhan serta bentuk-bentuk jaminan sosial lainnya.

2. Negara sebagai pengatur (*regulator*)

Kekuasaan negara untuk mengatur merupakan wujud dari fungsi sebagai regulator. Bentuknya bermacam-macam, ada yang berupa peraturan perundang-undangan, tetapi juga bersifat peraturan kebijaksanaan. Secara sektoral misalnya pengaturan tentang investasi di sektor industri pertambangan, ekspor-impor, pengawasan dan lain-lain.

3. Negara sebagai pelaku usaha ekonomi (*entrepreneur*)

Fungsi ini sangat penting dan perkembangannya sangat dinamis. Negara dalam kedudukan demikian, menjalankan sektor tertentu dalam bidang ekonomi melalui badan usaha milik negara (*state owned corporations*). Sifat dinamis tersebut berkaitan dengan usaha yang terus menerus dilakukan untuk menciptakan keseimbangan dan hidup berdampingan (*co-existence*) antara peran sektor swasta dan sektor publik.

4. Negara sebagai wasit (*umpire*)

Dalam kedudukan demikian, negara dituntut untuk merumuskan standar standar yang adil mengenai kinerja sektor-sektor yang berbeda dalam bidang ekonomi, di antaranya mengenai perusahaan negara. Fungsi terakhir ini diakui sangat sulit, karena di satu pihak negara melalui perusahaan negara selaku pengusaha, tetapi di lain pihak ditentukan untuk menilai secara adil kinerjanya sendiri dibanding dengan sektor swasta yang lainnya (Friedmann, 1971).⁶

Negara kesejahteraan pada dasarnya mengacu pada peran negara yang aktif dalam mengorganisasikan dan mengelola perekonomian yang mencakup tanggung jawab negara untuk menjamin ketersediaan pelayanan kesejahteraan dasar dalam tingkatan tertentu (Amich Alhumami, 2005:19), melalui pendekatan Pancasila karena Pancasila merupakan dasar filosofi sistem ekonomi Indonesia serta juga sebagai landasan suatu prinsip bahwa setiap hukum dan peraturan perundang-undangan di Indonesia harus sesuai dengan nilai dan jiwa bangsa Indonesia. Artinya bahwa kaidah hukum harus sejalan

⁶ Muhammad Yamin Lubis, *Beberapa Dimensi Filosofi Agraria* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003).

dengan nilai dan jiwa bangsa Indonesia karena dalam Pancasila terdapat asas gotong royong dan asas keadilan sosial, sehingga negara atau pemerintah selaku pemegang kedaulatan dan kekuasaan negara bertanggung jawab atas kesejahteraan setiap warga negaranya untuk mendapatkan manfaat guna melangsungkan dan mempertahankan kehidupannya, sebagai salah satu wujud dari asas demokrasi pancasila sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 UUD 1945 atas dasar pemenuhan kebutuhan pembangunan ekonomi nasional (Rudyanti. Tobing, 2014:29).

Lembaga keuangan perbankan mempunyai peranan yang strategis dalam pembangunan ekonomi nasional, karena fungsi utama bank adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat (Kasmir, 2000:23). Bank dalam menjalankan usahanya harus berlandaskan pada asas demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan fungsi dan usahanya. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menjelaskan bahwa:

“Perbankan Indonesia dalam melaksanakan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”
(Rudyanti. D. Tobing, 2014).

Di dalam penjelasan Pasal 2 memaparkan bahwa yang dimaksud dengan “Demokrasi Ekonomi” adalah demokrasi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Berdasarkan penjelasan Pasal 2 tersebut, berarti fungsi dan usaha perbankan di Indonesia diarahkan untuk melaksanakan

prinsip-prinsip yang terkandung dalam demokrasi ekonomi yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Istilah bank dalam perkembangannya dimaksudkan sebagai suatu pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka ragam, seperti simpanan, memberi pinjaman, ,mengedarkan mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan untuk benda-benda berharga, dan membiayai usaha-usaha perusahaan (A. Abdurrahman, 1993:80). Terkhususnya jenis kegiatan berupa pemberian pinjaman (kredit) karena pada kegiatan bisnis modern sebagian besar kurang mengandalkan sumber pembiayaan intern berupa penyertaan modal (*self financing*).

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksudkan dengan kredit ialah:

“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”.

Apabila dilihat dari pengertian kredit tersebut, bisa diketahui bahwa⁷ adanya unsur “persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam”, dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut:

⁷ Sura Susanti, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, 2014.

- (1) Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dengan nasabah debitur yang berbentuk pinjam-meminjam. Maka demikian untuk hubungan kredit bank berlaku Buku III tentang perikatan pada umumnya dan Bab XIII tentang pinjam-meminjam pada khususnya.
- (2) Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tersebut, maka sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun ketentuan undang-undang tersebut harus dikaitkan dengan Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb. tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/649 UPK/Pemb. tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Februari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan/membuat akad perjanjian kredit (Sjahdeini, 1993:180-191).

Namun demikian, yang lebih penting dari pada dasar diadakannya perjanjian kredit, adalah filosofi daripada keharusan adanya suatu perjanjian

kredit atas setiap pelepasan kredit bank kepada nasabah debitur. Adapun filosofinya ialah berfungsi sebagai alat bukti dan sebagaimana diketahui bahwa surat-surat perjanjian yang ditandatangani adalah merupakan suatu akta (Rahman, 1998:139-140).

Dalam KUH Perdata perjanjian ditemukan dalam Buku III tentang Perikatan (*verbinten*) dari Pasal 1233 sampai Pasal 1864. Definisi perjanjian berdasarkan hukum perdata Indonesia ditemukan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu: “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut referensi akademisi hukum perdata di Indonesia terdapat berbagai macam penggunaan istilah dari perjanjian, yaitu: perikatan, persetujuan, perutusan, dan kontrak. Berdasarkan pendapat dari Peter Mahmud Marzuki dijelaskan bahwa sistematika dalam Buku III tentang Perikatan atau *verbinten* mengatur terkait *overeenkomst* yang apabila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia memiliki arti dari perjanjian. Kemudian istilah kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract*, sedangkan jika diperhatikan bahwasannya pengaturan Buku III KUH Perdata tentang Perikatan memiliki keterkaitan dengan harta kekayaan atau bisnis, sehingga suatu persetujuan yang berkaitan dengan bisnis disebut dengan *contract*, sedangkan untuk yang tidak berkaitan dengan bisnis disebut

Pasal 1313 Undang – Undang Hukum Perdata, yang berbunyi, “Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam sumber lain dikatakan

“perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang di dasari kata sepakat antara hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak atau subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain.

Dalam membuat suatu perjanjian tentunya juga harus memperhatikan asas – asas yang ada pada perjanjian tersebut 6 asas penting yang biasa digunakan, yaitu antara lain :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak yaitu artinya perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian.
- b. Asas Konsesualisme yaitu artinya suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum⁸.
- c. Asas Kepastian Hukum yaitu artinya suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat.
- d. Asas Itikad Baik yaitu artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.
- e. Asas Kepribadian yaitu artinya perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal.
- f. Asas Kekuatan Mengikat yaitu artinya pihak yang terkait dalam suatu perjanjian harus menghormati dan melaksanakan.

Syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta :

⁸ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia* (Yogyakarta, 2009).

1. Adanya kesepakatan. Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki – laki, dan 19 tahun bagi wanita.
3. Adanya Objek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
4. Adanya kausa yang halal. suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Sepakat dalam perjanjian pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara :

1. Merupakan ukuran objektif untuk perjanjian harus mengindahkan norma – norma kepatutan dan kesusilaan. Salah satunya untuk memperoleh hak milik. Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak – pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya.
2. Maka perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak – pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah, jadi metode penelitian adalah cara sistematis

untuk menyusun ilmu pengetahuan. Prosedur yang dilakukan dalam penelitian ini adalah untuk menentukan metode penelitian penulisan dengan permasalahan yang akan dibahas, yakni sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan penulis dalam membahas permasalahan pada penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif analitis pada dasarnya dimulai dengan mencari dan mengumpulkan data yang relevan berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif pada penelitian tersebut untuk selanjutnya dianalisis berdasarkan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini (Zainuddin Ali, 2009:24).

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam membahas permasalahan pada penelitian ini adalah yuridis normatif, yang merupakan suatu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan (Yadiman, 2019). Dimulai dengan analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Agunan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Debitur Wanprestasi, mengacu pada data sekunder serta disamping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat (Ronny Soemitro, 1990:106).

2. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan pada penelitian ini ialah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian Kepustakaan (*library research*) adalah penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data teoritis dengan cara mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian penelitian ini.

Adapun pengelompokan data dalam penelitian kepustakaan, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, meliputi:
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 - c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UUP);
 - d) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang berupa literatur-literatur ilmu pengetahuan hukum dan konsep-konsep yang ada hubungannya dengan penelitian ini (Mukti Fajar Dkk, 2015:34). Bahan hukum sekunder meliputi:
 - a) buku,,

- b) jurnal,
 - c) karya ilmiah,
 - d) dokumen, dll.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu sumber hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang meliputi:
- a) Artikel,
 - b) Jurnal Hukum
 - c) Majalah hukum,
 - d) kamus,
 - e) ensiklopedia,
 - f) internet yang berkaitan dengan penulisan hukum ini.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan (*field research*) adalah bentuk pengumpulan informasi yang dilakukan melalui wawancara dengan informan yang terlebih dahulu dengan menyiapkan pertanyaan utama (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi pada saat wawancara. Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer yang dibutuhkan guna mendukung analisis yang dilakukan secara langsung pada objek-objek yang berkaitan erat dengan permasalahan.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam memperoleh data yang diperlukan pada penelitian ini, penelitian melakukan pengumpulan data melalui teknik sebagai berikut:

a. Kepustakaan

Yaitu suatu teknik penelaahan normatif dalam mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang relevan dengan pokok permasalahan berdasarkan data sekunder melalui studi pustaka dan studi dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

b. Lapangan

Merupakan teknik dalam mengumpulkan data primer melalui proses tanya jawab secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait untuk memperoleh fakta yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipakai pada penelitian ini adalah:

a. Kepustakaan

Alat pengumpulan data untuk mendukung penelitian kepustakaan ialah inventarisasi dokumen hukum terkait, khususnya berupa buku, jurnal hukum, kamus hukum, dan jurnal hukum. Penelitian ini dilaksanakan dengan menelusuri data serta mengumpulkan data berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan serta perlengkapan alat penunjang seperti: alat tulis, laptop, dan kamera yang relevan dengan masalah yang akan diteliti.

b. Lapangan

Alat pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian lapangan berupa proses wawancara terstruktur kepada pihak terkait dengan permasalahan yang hendak diteliti menggunakan alat-alat penunjang diantaranya terdiri dari: telepon genggam untuk merekam suara dan alat tulis.

5. Analisis Data

Dalam penelitian ini, dianalisis menggunakan prosedur ilmiah logis yang bersifat yuridis kualitatif. Yuridis kualitatif adalah mengolah data yang telah diperoleh untuk mensistematisasikan bahan hukum tertulis dalam memudahkan analisis dan pengembangan (Sugiarto Dkk, 2001:251-252). Dengan demikian, penulis menganalisis data primer dan data sekunder yang diperoleh secara sistematis dihubungkan dengan landasan teori yang memiliki keterkaitan dengan hukum perjanjian. Kemudian dilakukan penarikan kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diteliti dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara pandang yang diawali dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya menarik hal-hal yang eksplisit dengan menggunakan pengaturan yang bergantung pada informasi yang luas seperti spekulasi, pertentangan atau standar sebagai rekomendasi untuk membuat kesimpulan berdasarkan realitas tertentu.

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini akan dilakukan di lokasi yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Maka dengan itu penelitian dilakukan pada lokasi, sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan Lengkong Dalam No. 17, Kota Bandung.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung,
Jalan Dipati Ukur No. 35, Kota Bandung.

b. Penelitian Lapangan

- 1) Bank Rakyat Indonesia, cabang Tasikmalaya
Jl. R.Ikik Wiradikarta NO 4, TASIKMALAYA