

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan masyarakat terus meningkat dari waktu ke waktu. Peningkatan kebutuhan masyarakat terjadi beriringan dengan meningkatnya perekonomian nasional. Setiap individu bekerja untuk memenuhi kebutuhannya. Akan tetapi, penghasilan yang didapat sering kali masih belum mampu memenuhi kebutuhan yang harus dipenuhi.

Masyarakat kemudian mencari cara untuk menambah penghasilannya. Salah satu cara yang digunakan adalah dengan melakukan pinjaman kredit. Pinjaman kredit pada umumnya dilakukan di Lembaga Perbankan. Pinjaman Kredit dilakukan oleh individu maupun masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhannya ataupun untuk meningkatkan usaha yang dimiliki. Kredit pada umumnya diberikan oleh pihak Lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan ataupun lembaga lainnya yang berwenang untuk keperluan konsumsi maupun produksi.

Kegiatan kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Kredit tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Dalam prakteknya, baik di desa maupun di kota, sangat dimungkinkan kredit yang diberikan oleh Lembaga Perbankan mengalami masalah atau macet. Untuk itu, dalam perjanjian kredit sering pula

ditambahkan mengenai syarat berupa jaminan dari debitur kepada kreditur atau lembaga pemberi pinjaman.

Jaminan Kredit dapat dilakukan dengan memberikan jaminan baik berupa jaminan Fidusia maupun Hak Tanggungan. Dalam hal jaminan yang diberikan adalah Hak Tanggungan, maka proses pemberiannya harus mengikuti aturan pemberian maupun pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Jaminan berupa Hak Tanggungan adalah jaminan berupa hak atas tanah. Hak atas tanah yang akan dijamin harus memiliki status kepemilikan yang jelas. Pada umumnya jaminan berupa hak atas tanah adalah tanah yang bersertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan. Akan tetapi, sangat dimungkinkan ada individu yang hendak mengajukan kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah yang belum didaftarkan. Seorang pemilik tanah bisa saja belum mendaftarkan tanahnya. Setelah membeli tanah, seseorang mungkin belum mendaftarkan tanah yang dibelinya karena keterbatasan dana maupun kurangnya pengetahuan mengenai pendaftaran tanah. Oleh karena itu, yang menjadi pegangan baginya hanyalah surat jual beli tanah ataupun Akta Jual Beli tanah yang dimiliki dari hasil membeli tanah.

Hal ini menimbulkan masalah karena pada dasarnya jaminan berupa Hak Tanggungan pada perjanjian kredit harus didaftarkan. Hal ini tentu menjadi pertimbangan bagi calon kreditur khususnya lembaga perbankan selaku calon kreditur. Pemberian kredit yang dilakukan oleh suatu lembaga perbankan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta

pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Hal ini menarik untuk diamati karena dalam prakteknya sangat dimungkinkan seseorang hendak mengajukan kredit namun hanya memiliki Akta Jual Beli sebagai jaminan pada pihak kreditur dalam perjanjian kredit. Akta Jual Beli yang dijaminan pihak debitur rupanya tidak diterima di semua lembaga perbankan yang dimintakan peminjaman dana. Ada beberapa lembaga keuangan khususnya perbankan yang menolak Akta tersebut untuk dijadikan jaminan.

Masalah penjaminan atas suatu hutang mempunyai arti yang sangat penting bagi kreditur, karena kreditur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajiban. Jaminan atas hutang ini juga memberi makna adanya perlindungan kreditur yang telah melepaskan sejumlah uangnya yang digunakan sebagai modal oleh debitur dan sekaligus memberi kepastian hukum akan kembalinya sejumlah uangnya yang digunakan oleh debitur kepada kreditur.

Kedudukan benda jaminan ini memiliki arti penting bagi kreditur karena dengan benda jaminan kreditur akan memiliki keyakinan bahwa debitur akan memenuhi segala kewajibannya kepada kreditur. Akta Jual Beli tanah memiliki fungsi sebagai jaminan dan alat bukti dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Fungsi Akta Jual Beli (AJB) Tanah dalam Perjanjian Kredit”**.

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana fungsi Akta Jual Beli (AJB) sebagai jaminan dalam perjanjian kredit?
2. Bagaimana fungsi Akta Jual Beli (AJB) sebagai alat bukti dalam perjanjian kredit?

2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini meliputi lingkup bidang ilmu dan lingkup pembahasan. Lingkup bidang ilmu adalah Hukum Keperdataan, khususnya dalam kajian tentang Hukum Perjanjian. Sedangkan Lingkup pembahasan mengenai fungsi Akta Jual Beli (AJB) tanah sebagai jaminan dan sebagai alat bukti dalam perjanjian kredit.

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan

Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis fungsi Akta Jual Beli (AJB) tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit.
2. Untuk menganalisis fungsi Akta Jual Beli (AJB) tanah sebagai alat bukti dalam perjanjian kredit

Penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penelitian ini adalah sebagai upaya pengembangan wawasan keilmuan terutama dalam pemahaman bidang Ilmu hukum keperdataan, khususnya dalam bidang hukum perjanjian

2. Kegunaan Praktis

- a. Sumbangan pemikiran dalam bidang hukum khususnya dalam bidang hukum perjanjian;
- b. Bahan literatur bagi mahasiswa selanjutnya yang akan melakukan penelitian mengenai hukum perjanjian;
- c. Salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung.