

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi merupakan sebagai wujud dari pembangunan nasional yang mengacu kepada salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) tahun 1945. Untuk mewujudkan sebuah pembangunan nasional yang berkelanjutan serta berkesinambungan maka peran pelaku usaha memiliki andil yang cukup besar. Pelaku usaha dalam menjalankan usahanya tidak selalu berkuat dengan manajemen usaha yang baik dan teknik pemasaran yang mumpuni saja, akan tetapi dalam memulai suatu usaha para pelaku usaha harus memiliki pondasi keuangan yang cukup kuat dan memadai sehingga dapat menciptakan kegiatan usaha yang tidak mudah goyah, berkelanjutan serta berkesinambungan seperti amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) tahun 1945.

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang sangat besar. Seiring dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan yang sebagian besar dana diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Modal dalam dunia usaha merupakan kunci utama dalam membangun sebuah usaha, tanpa adanya modal awal untuk mewujudkan usaha yang berkelanjutan maka akan sangat susah untuk terwujud, maka tak ayal para pengusaha sangat membutuhkan fasilitas modal dalam jumlah yang tidak sedikit agar roda usaha tetap terus berjalan. Bagi pelaku usaha yang memiliki modal yang terbatas untuk dapat mengembangkan usaha atau yang baru akan memulai suatu usaha pada umumnya harus didukung dengan dana dari pihak luar, sedangkan modal milik sendiri menempati prosentasi relative kecil, untuk itu diperlukan lembaga terkait lainnya dalam memberikan fasilitas modal kepada para pelaku usaha.

Setiap orang atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif dan produktif sangat memerlukan pendanaan baik dari salah satunya dalam bentuk kredit mengingat modal yang dimiliki perusahaan atau perorangan biasanya tidak mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.¹

Dunia perbankan merupakan seakan-akan menjadi jawaban dari kebutuhan dari para pelaku usaha. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang sudah dipersiapkan kegunaannya untuk menggiring dan mewujudkan kegiatan usaha sesuai dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945. Lembaga perbankan memegang peranan penting dalam perekonomian selaku lembaga yang membantu pemerintah dalam rangka meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi suatu negara. Bank merupakan jembatan untuk mengatasi masalah finansial, salah satunya untuk memberikan pembiayaan berupa modal yang diberikan oleh pihak

¹ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hal.41.

Bank kepada pelaku usaha. Bank merupakan suatu Lembaga keuangan yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki dana dengan pihak yang memerlukan modal. dari penjelasan tersebut dapat di artikan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Perbankan adalah sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary*) memegang peranan penting dalam proses pembangunan nasional. Kegiatan usaha utama bank berupa menarik dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau pembiayaan membuatnya sarat akan pengaturan baik melalui peraturan perundang-undangan dibidang perbankan sendiri maupun perundang-undangan lain yang terkait.²

Lebih lanjut definisi Bank dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, menyatakan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Jika dicermati dalam pasal diatas dapat diketahui bahwa salah satu fungsi utama perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit, oleh karena itu salah satu sentral usaha Bank itu sendiri yaitu

² Dahlan Siamat, *Management Bank Umum*, Intermedia, Jakarta, 1993, hal. 17.

memberikan fasilitas kredit.³ Try Widiyanto lebih ringkas menjelaskan bahwa Bank diartikan memiliki dwifungsi yakni menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan (*Funding*) dan menyalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit (*Lending*).⁴

Sejalan dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, maka salah satu kegiatan usaha sebuah Bank yang merupakan fungsi dari Bank itu sendiri yakni memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat maupun pelaku usaha yang membutuhkan dana/modal untuk membiayai dan membangun usaha. Penyaluran kredit merupakan salah satu dari jenis usaha yang mendominasi terdapat pada Bank sebagaimana fungsinya sebagai Lembaga Intermediasi itu sendiri. Selain untuk memberikan dana kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit yang di berikan, kredit yang diberikan oleh Bank juga bertujuan untuk menghasilkan laba bagi perusahaan.

Hasil dari laba tersebut merupakan berasal dari provisi dan selisih bunga pendapatan dari hasil pemberian kredit dan merupakan salah satu sumber penghasilan utama pendapatan Bank itu sendiri. Dalam prinsip ilmu management modern, suatu badan usaha yang dianggap sukses dalam kontemplasi perekonomian dan perdagangan adalah badan usaha yang dapat secara optimal memanfaatkan dana permodalan dari sumber luar, dimana bagi perusahaan industri maupun perdagangan modal usaha yang terbesar berasal dari kucuran dana atau kredit yang

³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alvabeta, Bandung, 2013, hal. 2.

⁴ Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2001, hlm. 1.

diberikan oleh pihak Bank kepada pengusaha itu sendiri yang persentasenya bisa mencakup sampai dengan 20% untuk membiaya roda usaha.⁵

Apabila dikaitkan dengan Bank maka Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uangnya kepada Debitur selaku nasabah, karena Debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.⁶ Dalam memberikan fasilitas kredit maka Bank harus menggunakan teknik analisis yang mumpuni agar kredit-kredit yang diberikan oleh Bank tidak menimbulkan masalah sehingga terhindar dari kredit yang tidak berkualitas dan menjadi kredit yang bermasalah dikemudian hari. Bila kredit-kredit yang diberikan oleh Bank banyak yang mengalami masalah maka sudah barang tentu kedepannya akan melumpuhkan kemampuan Bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap nasabah yang mempercayakan dananya yang disimpan dan dikelola oleh bank.

Dalam hal ini maka Bank harus memiliki prinsip kehati-hatian, sesuai dengan pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang menyatakan bahwa “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Bentuk dari Analisa yang dilakukan oleh pihak Bank itu sendiri terkait dengan pemberian kredit yaitu dengan menggunakan ketentuan prinsip 5C atau

⁵ Muchdarsyah Sinungan, *Management Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal. 84.

⁶ Sidharta P. Soerjadi, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Binacipta, Bandung, 1987, hal. 11.

*'The five C's Principle of credit Analysis'.*⁷ Adapun Prinsip 5C yang dikenal dalam dunia perbankan selama ini yakni meliputi:

1. *Character*/Kepribadian;
2. *Capacity*/Kemampuan;
3. *Capital*/Modal yang dimiliki;
4. *Colleteral*/Modal yang dimiliki;
5. *Condition of economic*/Keadaan ekonomi setempat.

Prinsip 5C atau *The Five C's Principle of Credit Analysis* merupakan implementasi dari ketentuan kehati-hatian yang mana Bank berkewajiban untuk menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank. Sebagaimana dijelaskan pada pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Penyedia informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi Bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan.

Apabila informasi tersebut telah dilaksanakan maka Bank dianggap telah melaksanakan ketentuan ini. Ketentuan ini juga menunjukan bahwa Bank benar-benar memiliki tanggung jawab dengan nasabahnya. Hal ini sangat relevan dengan

⁷ Sentosa Sembiring, *Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan*, Gloria Juris, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007, hal. 25.

konsep hubungan antara Bank dengan nasabahnya yang bukan hanya sekedar hubungan antar debitur melainkan hubungan kepercayaan.

Adapun contohnya yakni, perjanjian kredit/utang-piutang antara Bank sebagai pihak kreditur dan nasabah/ pelaku usaha sebagai pihak debitur. Sementara perjanjian *accessoir*/ perjanjian ikutan adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Adapun contohnya dari perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi sifat dari perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yakni mengikuti perjanjian pokoknya.⁸

Agar terjaminnya kepastian hukum antara kedua belah pihak antara kreditur dan debitur maka Notaris/PPAT berperan aktif sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta tersebut. Setelah akta notaris atas perjanjian kredit tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, maka dalam hal ini munculah suatu akta baru yang lahir dari akta perjanjian kredit tersebut. Akta lain yang mengikuti adanya akta perjanjian kredit ini diharuskan untuk dibuat dalam akta autentik sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang Selanjutnya Disebut Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Terlepas dari peran Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang sebagai pembuat akta autentik, potensi akan resiko kredit sering terjadi dalam usaha

⁸ Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hal. 90.

perbankan pada umumnya, salah satunya adalah resiko kredit macet atau dalam dunia perbankan disebut sebagai *Non Performing Loan* (NPL). Apabila resiko ini tidak diantisipasi dengan baik, maka jumlah kredit yang bermasalah akan meningkat, sehingga jumlah peningkatan NPL tersebut akan mempengaruhi Kesehatan Bank itu sendiri.⁹

Perjanjian kredit atau pembiayaan bank yang merupakan perjanjian standar (*standard contract*).¹⁰ Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur banyak mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*).¹¹ Dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang tidak terlalu menguntungkan bagi salah satu pihak. Konsumen jasa perbankan lebih dikenal dengan sebutan nasabah.

Nasabah dalam konteks Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dibedakan menjadi dua macam, yaitu nasabah penyimpan dan nasabah debitur.

⁹ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, Cetakan ke 1, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2010, hal. 11

¹⁰ *Ibid*, hal.17.

¹¹ Mohammad Tjoetem, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal. 4.

Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan. Sedangkan nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Namun, meskipun begitu, masih banyak orang yang belum sepenuhnya memahami apa itu hak tanggungan dan bagaimana penerapannya dalam hukum di Indonesia. Oleh karena itu, bunyi Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tanggal 9 April 1996 (UUHT)

Pasal 1 Ayat 1 adalah:

“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 terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pasal 15 UUHT menentukan bahwa atas suatu objek HT dapat dibebani dengan lebih dari satu HT untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Masing-masing HT tersebut berdiri sendiri. Eksekusi atau hapusnya HT yang satu tidak berpengaruh terhadap HT lainnya. Pada prinsipnya HT diberikan secara keseluruhan. Yaitu HT diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin dengan HT. Maka eksekusi HT atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan HT tersebut.

Berkaitan dengan Pelaksanaan Pembangunan Nasional tersebut dalam Ketentuan Pasal 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa: “Perbankan Indonesia bertujuan Menunjang Pelaksanaan Pembangunan Nasional dalam Rangka Meningkatkan Pemerataan, Pertumbuhan Ekonomi, Dan Stabilitas Nasional kearah Peningkatan Kesejahteraan Rakyat Banyak”. Dari ketentuan ini jelas bahwa Lembaga Perbankan mempunyai Peranan Penting dan Strategis tidak saja dalam Menggerakkan Roda Perekonomian Nasional, tetapi juga diarahkan agar mampu menunjang Pelaksanaan Pembangunan Nasional. Ini berarti bahwa Lembaga Perbankan haruslah Mampu berperan sebagai *agen of development* dalam Upaya mencapai Tujuan Nasional itu, dan tidak menjadi Beban dan Hambatan dalam Pelaksanaan Pembangunan Nasional.¹²

Dalam rangka memelihara Kesenambungan serta Meningkatkan Akselerasi bergeraknya Roda Pembangunan ini, maka kegiatan Usaha dan Investasi di Indonesia perlu terus didorong, dalam Kegiatan Usaha para Pelaku Usaha Memerlukan Dana sebagai Modal Usaha. Seiring dengan perkembangan waktu, maka sebagian Dana diperoleh melalui Perjanjian Perkreditan kepada Lembaga Perbankan, yang dalam Pelaksanaannya memerlukan suatu Lembaga Jaminan yang dapat Melindungi Kepentingan Kreditor (Pemberi Kredit) maupun Debitor (Penerima Kredit).

Seperti telah diketahui, pengertian Jaminan Utang adalah Pemberian Keyakinan kepada Pihak Kreditor atas Pembayaran Utang-utang yang telah dari

¹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2013, hal 21.

suatu Perjanjian yang bersifat Assecoir (Perjanjian Ikutan) terhadap Perjanjian Pokoknya, berupa Perjanjian yang Menerbitkan Utang Piutang dengan adanya Tanggungan antara lain berupa Tanah.¹³

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak Benda-benda lain yang merupakan Satu (1) kesatuan dengan Tanah itu, untuk Pelunasan Utang tertentu, yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Dari pengertian dan ciri-ciri Hak Tanggungan tersebut, UUHT telah memberikan perlindungan kepada kreditor atau penerima Hak Tanggungan. Namun hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor semata. Perlindungan juga harus diberikan kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya dapat terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang antara kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu, khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan.¹⁴

Tanah merupakan jaminan yang paling aman untuk dijadikan jaminan dalam pemberian kredit karena nilai tanah tidak pernah turun bahkan akan semakin

¹³ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hal 40.

¹⁴ Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 404-405.

tinggi nilainya. Lembaga jaminan hak atas tanah telah dikenal di Indonesia seperti *hypotheek* dan *credietverband* yang merupakan lembaga jaminan produk pemerintah kolonial Belanda. Jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* atau postal, lembaga jaminannya adalah *hypotheek*, yang ketentuan hukum materiilnya diatur dalam buku II KUHPerdota.

Jika yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah *creditverband*, yang ketentuan materiil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam S.1908-542 sebagaimana diubah dengan S 1937-190 jo S1937-191, *hypotheek* dan *credietverband* hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah yang ditunjuk oleh Undang-Undang.”¹⁵

Dengan demikian jenis benda jaminan akan menentukan jenis jaminan yang akan digunakan. Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan UUPA, yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia disamping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan. Sehingga diperlukan lembaga jaminan dengan ciri-ciri:

- a) Memberikan kedudukan mendahulukan bagi pemegangnya;
- b) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan ditangan siapapun obyek itu berada;

¹⁵ J.Sudarjanto W, “Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan”, Makalah, Lokakarya mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang, 1996, hal.21.

- c) Memenuhi asas specialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁶

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT ternyata lebih luas bila dibandingkan dengan hipotik. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha tapi juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, khususnya kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Hal tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat dan memberi kemungkinan bagi golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan yang mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan tanah yang dimiliki sebagai jaminan.

Demikian pula dunia perbankan dapat memanfaatkan ketentuan tersebut untuk menerima agunan berupa gedung-gedung yang mempunyai nilai ekonomis tinggi yang berada di atas tanah hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada orang perseorangan ataupun badan hukum perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik berdasarkan UUHT tentunya tidak tertutup sama sekali artinya apabila perkembangan dan kebutuhan masyarakat menghendaki, hal ini masih terbuka.

¹⁶ Arie Sukanti Hatagalung, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, Nomor: 28/VIII/Maret, Tahun 1997, hal.10.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. dibebani Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha tapi juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, khususnya kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Hal tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat dan memberi kemungkinan bagi golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan yang mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan tanah yang dimiliki sebagai jaminan. Demikian pula dunia perbankan dapat memanfaatkan ketentuan tersebut untuk menerima agunan berupa gedung-gedung yang mempunyai nilai ekonomis tinggi yang berada di atas tanah hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada orang perseorangan ataupun badan hukum perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik berdasarkan UUHT tentunya tidak tertutup sama sekali artinya apabila perkembangan dan kebutuhan masyarakat menghendaki, hal ini masih terbuka.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi dalam proses mencairkan kreditnya dilakukan analisa yang mendalam baik itu berupa penilaian watak, penilaian kemampuan, penilaian terhadap modal, penilaian terhadap agunan, penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitor, dalam

prakteknya tetap saja kredit yang dikucurkan mengalami kredit yang bemasalah sampai terjadi kredit macet.

Jika dalam perjalanannya kredit mengalami masalah maka akan dilakukan upaya untuk mencegah kredit itu tidak sampai macet. Setelah diketahui permasalahan kredit tersebut adalah usaha debitor menurun, maka kemampuan debitor tidak sesuai dengan analisa kemampuan membayarnya semula. Sehingga ditawarkan solusi berupa upaya penyehatan.

Dilain pihak masih banyak penggunaan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menyimpang dari tujuan semula. Sehingga mengakibatkan kredit yang berjalan mengalami masalah. Sekalipun bank dalam memberikan kedit tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang akan diberikan akan menjadi kredit yang macet, dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak macet, namun pada akhirnya kredit tetap juga macet.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut dengan melakukan penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dikarenakan domisili penulis yang berada di Sleman, sehingga mampu melakukan penelitian sesuai target dengan judul : “Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (Persero) Terbuka Kantor Cabang Pasar Kota Jambi Melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan untuk lebih memfokuskan diri dalam membahas masalah penelitian, maka diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn?
2. Apa kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn?
3. Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan terhadap kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan terhadap kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank

Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini dibuat untuk menghindari pemahaman dan penafsiran yang keliru, maka dirasa perlu untuk memberikan batasan judul penelitian sebagai berikut:

1. Pelaksanaan:

Adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).¹⁷

2. Perjanjian Kredit:

Adalah perjanjian 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.¹⁸

3. Jaminan

Adalah secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.¹⁹

4. Hak Tanggungan

Adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang

¹⁷ Kamushukum.web.id/pelaksanaan, diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 20:31 WIB.

¹⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

¹⁹ Anton Suyanto, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta-Kencana, 2016, hal. 81.

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.²⁰

5. PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk

Adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja tanggal 16 Desember 1895.²¹

6. Kantor

Adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya).²²

7. Notaris

Adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²³

E. Landasan Teoritis

Jaminan kredit adalah suatu objek atau benda yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur dalam rangka penanggungan atas hutang debitur kepada kreditur dan agar tercapainya rasa kepercayaan kreditur terhadap debitur dalam suatu

²⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

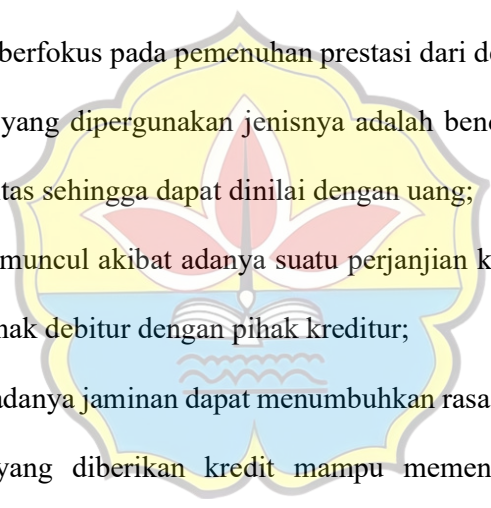
²¹ <https://bri.co.id/tentang-bri>, diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 10:15 WIB.

²² <https://kamushukum.web.id/kantor/googlevignette>, diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 10:25 WIB.

²³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

perjanjian kredit ataupun perikatan lainnya yang berhubungan dengan peminjaman uang.²⁴ Hukum dapat diartikan sebagai keseluruhan peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur tata tertib dalam masyarakat dan terhadap yang melanggar umumnya dikenakan sanksi.²⁵

Sedangkan definisi Hukum Jaminan adalah hukum yang mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda yang dibeli sebagai jaminan.²⁶ Jaminan merupakan instrumen yang sangat penting dalam suatu perjanjian kredit. Adapun sifat dari jaminan tersebut adalah:²⁷

- 
- i. Jaminan berfokus pada pemenuhan prestasi dari debitur pada kreditur;
 - ii. Jaminan yang dipergunakan jenisnya adalah benda yang memiliki mutu dan kualitas sehingga dapat dinilai dengan uang;
 - iii. Jaminan muncul akibat adanya suatu perjanjian kesepakatan yang terjadi antara pihak debitur dengan pihak kreditur;
 - iv. Dengan adanya jaminan dapat menumbuhkan rasa percaya kreditur bahwa debitur yang diberikan kredit mampu memenuhi prestasinya sesuai perjanjian.

²⁴ Soewarso dan Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hal.10.

²⁵ Zainal. H. Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 10.

²⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulaksumur, Jakarta, 2001, hal. 8.

²⁷ Boedi Harsono, *Masalah Hipotik dan Credietverband, Seminar tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya*, BPHN, Binacipta, Jakarta, 1981, hal. 78.

Di Indonesia, jaminan dapat diklasifikasikan berdasarkan 4 (empat) hal, antara lain:²⁸

F. Metodologi Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian *Deskriptif Analitis*, suatu penelitian menggambarkan dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang berkaitan dengan materi lainnya. Dalam hal ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang ilustrasi materi yang diteliti yaitu Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (persero) Terbuka Kantor Cabang Pasar Jambi Melalui Kantor Notaris IM Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.

2. Tipe dan Pendekatan Penelitian

Di penelitian skripsi, digunakan cara pendekatannya dengan *Yuridis Sosiologis*, adalah pendekatan dgn mengkaji dan menelaah kondisi yang ditinjau dari aspek antara (gejala sosial, sumber daya manusia, ideologi, ekonomi, situasi budaya dan hukum).²⁹ Dan aturan yang sudah mengatur, baik yang terdapat dalam aturan yang mengenai perlindungan lindungan Konsumen, maupun peraturan-peraturan yang lainnya yang berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (persero) Terbuka Kantor Cabang Pasar Jambi Melalui Kantor Notaris IM Oka

²⁸ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994. hal. 28.

²⁹ Soekanto, s, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, 2015, Hal. 68.

Mahendra NR, S.H., M.Kn.

1. Sumber Data

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Teknik penelitian..denganmetode wawancara langsung pada responden yang.. berhubungan dengan penelitian adalah untuk melihat fakta-fakta yang terjadi yang terkait tentang pelaksanaan tanggung jawab restoran untuk mencantumkan harga menu. Dlm penelitian ini penulis mewawancarai:

- Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.
- Admin kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero), Tbk.
- Staff Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaanini merupakan langkah awal yg digunakan utk memperoleh..data yang berhubungan dengan pembahasan skripsi ini ialah dengan mempelajari, mengkaji dan menelaah peraturan perundang-undangan, *literatue-literature* dan karya ilmiah, mengkaji dan menelaah kamus-kamus umum dan kamus hukum.

2. Teknik Pengumpulan Data

Penulis dalam hal ini melakukan observasi dan wawancara. Observasi dan wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara penulis melakukan pengamatan langsung dilapangan yaitu di PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero), Tbk kantor cabang pasar jambi dan kantor notaris Im Oka mahendra NR, S.H., M.Kn. serta wawancara langsung yang dilakukan terhadap sampel yaitu admin kredit

bank, staf notaris, dan notaris, pertanyaan diajukan sesuai dengan pokok tujuan bahasan yang akan diteliti.

3. Teknik Penarikan Sample

Teknik pengambilan sampel dilakukan secara materi *Purposive Sampling*, yaitu penarikan materi berdasarkan kriteria tertentu, dimana sampel dipilih dan ditentukan berdasarkan kriteria yang ditetapkan adalah pihak-pihak yang melakukan dan berhubungan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dan juga menggunakan materi *Accidental Sampling* adalah penarikan materi berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang ditemui peneliti yang dirasa sesuai sebagai sumber data (responden). Responden dalam sampel ini admin kredit sebagai perwakilan bank, nasabah, dan juga Notaris.

4. Analisis Data

Analisis kualitatif adalah Analisa data yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu data yang didapat dari lapangan (hasil dari observasi dan wawancara responden) dan juga dari kepustakaan ditarik kesimpulan yang relevan untuk skripsi ini.

Jenis penelitian Empiris biasa juga dinamakan dengan penelitian lapangan, yakni mempelajari aturan Undang-Undang yang berlaku serta suatu hal terjadi dalam hukum, realita sosial, dengan kata lain adalah studi tentang kondisi aktual dalam masyarakat untuk memahami dan menentukan data serta fakta yang diperlukan, sesudah mengumpulkan data yang diperlukan masalah dapat diidentifikasi dan diselesaikan.

Penelitian empiris merupakan penelitian yang dilakukan pelaksanaannya secara langsung guna untuk mendapatkan informasi terkait dengan hal-hal fokus penelitian, baik berupa wawancara dengan orang yang bersangkutan ataupun melalui observasi yang cermat terhadap objek penelitian, selain melihat dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku juga akan melihat praktek dilapangan yang berkenaan serta memperoleh data-data dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn.

G. Sistematika Penulisan

Bab Pertama merupakan pedahuluan, yang didalamnya berisikan pemaparan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Landasan Teori, Metodologi Penulisan dan Sistematika Penulisan.

Bab Kedua merupakan Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan yang didalamnya memaparkan tentang Pengertian Hak Tanggungan, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jaminan Hak Tanggungan, Akibat Hukum Benda Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan, dan Pengaturan Mengenai Jaminan Hak Tanggungan.

Bab Ketiga merupakan Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, yang didalamnya memaparkan tentang Pengertian Perjanjian Kredit, Jenis-Jenis Perjanjian Kredit, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit, dan Pengaturan Mengenai Perjanjian Kredit.

Bab Keempat merupakan Pembahasan, yang didalamnya memaparkan tentang pelaksanaan, kendala, serta upaya yang dilakukan terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn.

Bab Kelima merupakan Penutup, yang memaparkan kesimpulan dan saran.

