

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.¹

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dirumuskan bahwa :

“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.”

Berdasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya

¹ Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, hal 1-2.

kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan. Selain unsur kepercayaan tersebut, dalam permohonan dan pemberian kredit juga mengandung unsur lain, yaitu unsur waktu, unsur risiko, dan unsur prestasi.²

Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *the fives c's of credit analysis* atau 5 C'S yang salah satunya adalah *collateral* (jaminan).³ *Collateral* atau jaminan adalah harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.⁴ Maka jaminan memiliki kedudukan yang penting bagi kreditur dan bank dalam pemberian kredit (utang), karena dengan adanya jaminan itu bank atau kreditur memiliki rasa aman dan kepastian piutang yang mereka miliki akan dilunasi oleh debitur.⁵ Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian

² Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hal 57-59.

³ Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hal 92.

⁴ *Ibid*, hal 94.

⁵ Ricky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press (Anggota IKAPI), hal 49.

prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok.⁶

Selanjutnya, dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.⁷ Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan kredit khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan.⁸

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa :

“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

⁶ Hermansyah, *Op.Cit.*, hal 71.

⁷ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 2.

⁸ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal 3-4.

lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Esensi dari definisi hak tanggungan adalah pada penguasaan hak atas tanah yang merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.⁹

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka proses pemberian hak tanggungan perlu sangat diperhatikan dan memainkan peranan sangat penting, karena proses tersebut melahirkan hak kebendaan baru atas sebuah benda dalam konteks ini berupa tanah dan cacat yuridis dalam proses pemberian hak tanggungan dapat berpengaruh terhadap keabsahan dari hak tanggungan itu sendiri. Agar terbitnya suatu hak tanggungan, salah satu akta yang wajib dibuat adalah yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Karena akta pemberian hak tanggungan ini merupakan suatu akta tanah, maka akta ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sangat diperlukan untuk mendapatkan kepastian hukum dan memenuhi unsur publisitas, sehingga praktik pengikatan hak tanggungan dapat dikendalikan. Jadi, pendaftaran dapat menghilangkan hal-hal yang tidak sehat dalam praktik, misalnya adalah hak tanggungan dua kali tanpa sepengetahuan krediturnya, adanya pengalihan barang objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur, dan lain-lain.¹⁰ Melihat pentingnya pendaftaran hak

⁹ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 97.

¹⁰ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, hal 82-85.

tanggung tersebut melambangkan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum bahwa tanah yang dijamin oleh pemberi jaminan kepada pemegang jaminan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, serta merupakan alat bukti bagi pemegang hak bahwa tanah yang telah dibebankan dengan hak tanggungan mempunyai kekuatan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian. Sehingga pemegang hak tanggungan dijamin dan terjamin oleh hukum.¹¹

Dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan menuangkan dalam skripsi yang berjudul : “PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten).”

B. Pembatasan Masalah

Agar penelitian lebih fokus dan tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, dalam skripsi ini penulis membatasinya pada pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

¹¹ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal 109.

1. Bagaimana pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten?
2. Problematik apa yang terjadi dan bagaimana mengatasi masalah dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten.
2. Untuk mengetahui problematik apa yang terjadi dan cara mengatasi masalah dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberi masukan ilmu pengetahuan dalam ilmu hukum khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi sebagai bahan acuan bagi penelitian yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti oleh penulis yaitu pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank.
- b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang hukum sebagai bekal untuk terjun ke dalam masyarakat nantinya.

F. Kerangka Pemikiran

Kata kredit berasal dari bahasa latin *credere* yang artinya kepercayaan. Dalam masyarakat, pengertian kredit sering disamakan dengan pinjaman, artinya bila seseorang mendapat kredit berarti mendapat pinjaman. Dengan demikian, kredit dapat diartikan sebagai tiap-tiap perjanjian suatu jasa (prestasi) dan adanya balas jasa (kontra prestasi) di masa yang akan datang. Pengertian kredit yang lebih mapan untuk kegiatan perbankan di Indonesia telah dirumuskan dalam Undang-Undang Pokok Perbankan No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11 yang menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam praktik sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik di bawah tangan maupun secara materiil. Dan sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam akan memenuhi kewajiban dan

menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan.¹² Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.¹³

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan.¹⁴

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa:¹⁵

“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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

¹² Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 146-147.

¹³ Hermansyah, *Op.Cit.*, hal 72.

¹⁴ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal 2-4.

¹⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 Angka 1.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pada saat itu hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir dan tahap pendaftarannya (saat lahirnya hak tanggungan) di mana hak tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Dalam tahap pendaftaran ini hal yang menjadi perhatian adalah mengenai sertifikat, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.¹⁶ Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Hal tersebut merupakan salah satu perwujudan pemberian kepastian hukum, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian menimbang pada pembukaan UUHT, yakni adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagai perwujudan dari asas publisitas.¹⁷

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris.

Pendekatan yuridis empiris adalah suatu metode pendekatan penelitian untuk dapat mengetahui bagaimana hukum diberlakukan atau diterapkan dalam masyarakat. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk

¹⁶ Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 531-532.

¹⁷ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal 105.

memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.¹⁸ Penelitian ini memberikan gambaran tentang pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. Raya Pakis – Daleman KM. 8 Wonosari – Klaten.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah :

a) Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara ataupun penyebaran kuesioner.¹⁹ Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk

¹⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012 *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 25.

¹⁹ Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal 53.

mengumpulkan data primer yaitu dengan melakukan wawancara pada pihak yang berkompeten di Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn.

b) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan dan peraturan perundang-undangan.²⁰ Dalam hal ini Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan ilmiah yang dilakukan secara sistematis dan runtut antar pribadi bertatap muka serta mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan atas masalah yang diteliti.²¹ Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan pihak terkait di Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain tentang subjek.

²⁰ Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 106.

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op., Cit*, hal. 82.

c. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh di lapangan ditulis atau diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut disusun secara sistematis untuk kemudian diambil kesimpulan.

H. Sistematika Skripsi

Penelitian ini disusun dalam empat bab untuk mempermudah dalam melakukan pembahasan, analisis serta penjabaran isi dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Kredit
 - 1. Pengertian Kredit
 - 2. Unsur-unsur Kredit
 - 3. Jenis Kredit

4. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

- B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

2. Fungsi Jaminan

3. Klasifikasi Jaminan

- C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

4. Pembebanan Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten.

- B. Problematik Yang Terjadi dan Cara Mengatasi Masalah Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan

- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN