

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era globalisasi, perkembangan hukum yang ada di Indonesia mulai berkembang dengan sangat pesat begitu pula dengan pertumbuhan ekonomi. Sejalan dengan itu, dunia usaha di Indonesia juga semakin berkembang. Dapat dikatakan bahwa Indonesia adalah sebuah Negara yang memiliki potensi ekonomi yang tinggi dan mulai disorot oleh dunia internasional. Beberapa tahun belakangan ini Indonesia sedang menjadi perbincangan dunia karena berhasil meningkatkan taraf perekonomiannya. Hal ini dapat dilihat dari berbagai macam faktor seperti ekspor impor yang semakin membaik, nilai investasi yang semakin membaik, devisa negara yang terus naik, banyaknya jumlah pelaku usaha yang ada di Indonesia, dan lain-lain¹.

Terkait dengan meningkatnya suatu pertumbuhan ekonomi diatas, maka perlu diingat pertumbuhan ekonomi tidak lepas dari pada suatu pembangunan ekonomi yang merupakan suatu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur. Terdapat hubungan yang erat antara pertumbuhan ekonomi dan pembangunan ekonomi yaitu pembangunan ekonomi sangat mendorong pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan ekonomi dapat memperlancar proses pembangunan ekonomi Indonesia.

Sebagai akibat dari adanya suatu upaya untuk mencapai masyarakat yang

¹ “Ekonomi Indonesia di Mata Dunia” <<http://www.munsypedia.com/2016/04/ekonomi-indonesia-di-mata-dunia.html>>. Diakses 18 Agustus 2016

adil dan makmur, maka semakin meningkat pula kebutuhan masyarakat dan dibutuhkan suatu pendanaan yang lebih besar. Hal ini dapat dilihat berdasarkan beberapa faktor utama yang mempengaruhi pembangunan dan pertumbuhan ekonomi, yaitu:²

1. Faktor Sumber Daya Manusia.

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan faktor yang sangat penting terhadap tinggi rendahnya pertumbuhan ekonomi maupun pembangunan ekonomi. SDM berperan untuk mengoptimalkan hasil produksi, penciptaan teknologi baru dalam kegiatan menghasilkan barang dan jasa. Oleh karena itu, apabila suatu Negara menginginkan tingkat pertumbuhan ekonomi dan tingkat pembangunan ekonomi yang tinggi maka Negara tersebut harus meningkatkan kualitas SDM terlebih dahulu seperti mengembangkan kualitas ilmu pengetahuan, kualitas ekonomi, dan memberikan pelatihan keterampilan.

2. Faktor Sumber Daya Alam.

Sumber Daya Alam (SDA) disebut juga sebagai factor produksi alam. SDA menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kenaikan atau penurunan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan ekonomi. Hal ini dikarenakan dengan tersedianya SDA yang cukup dan SDA tersebut dikelola dengan baik maka akan meningkatkan pendapatan suatu Negara dan

² “4 Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan dan Pembangunan Ekonomi”. <<http://www.ekonomikontekstual.com/2014/04/4-faktor-yang-mempengaruhi-pertumbuhan-dan-pembangunan-ekonomi.html>>. Diakses 06 September 2016

membuat pertumbuhan dan pembangunan ekonomi juga semakin meningkat

3. Faktor Perkembangan Teknologi.

Teknologi merupakan faktor penting dalam menentukan tinggi rendahnya pertumbuhan dan pembangunan ekonomi dikarenakan dengan penguasaan teknologi yang baik akan memudahkan suatu Negara mengolah SDA yang dimilikinya.

4. Faktor Ketersediaan Modal.

Ketersediaan modal sangat diperlukan baik modal berupa barang maupun modal berupa uang. Ketersediaan modal sangat dibutuhkan untuk mengolah SDA, meningkatkan kualitas SDM dan juga meningkatkan kualitas IPTEK.

Salah satu bentuk realisasi nyata dari tujuan yang tertuang dalam faktor yang mempengaruhi pembangunan dan pertumbuhan ekonomi diatas yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Program Indonesia Pintar yang terkait dengan Wajib Belajar (WAJAR). Pada tahun 2016, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan akan memulai Rintisan Wajib Belajar (WAJAR) selama 12 tahun³. Tetapi, Sehubungan dengan beberapa tujuan pembangunan ekonomi seperti meningkatkan keahlian, meningkatkan Sumber Daya Manusia agar dapat bersaing dengan Negara lain, meningkatkan kepercayaan Negara lain, Meningkatkan pendapatan

³ “Kemendikbud: Wajib Belajar 12 Tahun dimulai 2016”.
<<http://www.antaraneews.com/berita/503076/kemendikbud-wajib-belajar-12-tahun-dimulai-2016>>.
Diakses 26 Agustus 2016

nasional dan mensejahterakan rakyat⁴, tentu Rintisan Wajib Belajar (WAJAR) selama 12 Tahun yang ditentukan oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan diatas tidak cukup memadai. Oleh karena itu, masyarakat juga harus mengusahakan sendiri untuk mendapatkan pendidikan yang lebih baik. Selain dalam bidang pendidikan, banyak pula masyarakat yang membutuhkan pendanaan dalam berbagai bidang seperti bidang ekonomi. Seperti yang sudah dijelaskan diatas bahwa perkembangan dunia usaha di Indonesia semakin meningkat maka semakin meningkat pula pelaku usaha di Indonesia. Pelaku usaha yang dimaksud dapat bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama dalam mendirikan suatu perusahaan untuk mencari keuntungan.

Pada dasarnya setiap perusahaan pasti memiliki modal untuk melakukan dan mempertahankan usaha yang dimilikinya tetapi dalam membiayai kegiatan usaha dikemudian hari dan upaya untuk memperluas perusahaan atau bisnis yang telah dimilikinya dengan tujuan untuk mencapai efisiensi, menjadi lebih kompetitif dan meningkatkan profit dari perusahaan⁵ terkadang dibutuhkan adanya tambahan biaya yang lebih. Dalam hal ini tidak banyak masyarakat yang memiliki pendanaan yang cukup. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan pendanaan yang dimaksud, diperlukan adanya tambahan pendanaan yang diperoleh dari bantuan suatu lembaga keuangan, dalam hal ini bank yaitu melalui kegiatan

⁴ “19 Manfaat Pembangunan Ekonomi Bagi Masyarakat dan Negara”. <<http://manfaat.co.id/manfaat-pembangunan-ekonomi>>. Diakses 25 Agustus 2016

⁵ “Makalah Pengantar Bisnis”. <<https://www.scribd.com/doc/190833507/MAKALAH-PENGANTAR-BISNIS>>. Diakses 26 Agustus 2016

pembiayaan disamping bantuan dari investor (pemodal). Lembaga keuangan yang dimaksud diatas merupakan suatu institusi atau badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan untuk menyalurkan dana atau menyediakan jasa bagi para nasabah dan berfungsi sebagai penghimpun dana para nasabah.⁶

Terdapat beberapa cara untuk mendapatkan tambahan pendanaan melalui lembaga keuangan salah satunya adalah dengan cara memperoleh kredit dari suatu bank. Peranan bank seperti yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya yang dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup banyak rakyat. Peranan bank dalam kegiatan pembangunan nasional dapat dilihat melalui mekanisme penghimpunan dana dan penyalurannya ke tengah-tengah masyarakat dalam bentuk kredit⁷. Sejauh ini, peranan bank masih belum tergantikan oleh lembaga keuangan lainnya, karena pangsa pasarnya yang jauh lebih besar dibandingkan dengan yang dimiliki lembaga keuangan lainnya⁸.

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengamanan kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur yaitu dengan memberikan jaminan umum. Jaminan pada dasarnya bersifat tambahan atau

⁶ "Pengertian Lembaga Keuangan Menurut Para Ahli"
<<http://www.seputarpengetahuan.com/2015/03/pengertian-lembaga-keuangan-menurut-para-ahli.html>>. Diakses 09 April 2016

⁷ Jonker Sihombing. *Butir-Butir Hukum Perbankan* (RedCarpet Studio, 2011) hal. 6

⁸ *Ibid.*

lebih dikenal dengan sebutan *accessoir*, karena jaminan ini selalu melekat pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Jaminan umum diatas menurut pasal 1131, yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur dan 1132 KUHPerd yaitu harta kekayaan debitur menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberikan hutang kepadanya. Tidak hanya jaminan umum saja tetapi terdapat pula jaminan khusus yang tertuang dalam pasal 1133 dan 1134 KUHPerd yang merupakan hak khusus pada jaminan tertentu bagi pemegang gadai, hipotik, Hak Tanggungan dan fidusia.

Jaminan merupakan suatu syarat untuk mendapatkan suatu kredit dari bank. Permintaan jaminan oleh bank dalam penyaluran kredit merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan. Jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang⁹. Pada umumnya, jaminan khusus lah yang dijadikan jaminan dalam memperoleh kredit dari suatu bank karena eksekusi benda jaminan lebih mudah, sederhana dan cepat apabila debitur melakukan wanprestasi dan kreditur jaminan khusus lebih didahulukan dibanding kreditur jaminan umum dalam pemenuhan piutangnya. Jenis-jenis jaminan khusus dalam hal jaminan untuk memperoleh kredit adalah jaminan perorangan (*persoonlijke*

⁹ Apis Msv, "Jaminan Kredit", <https://www.academia.edu/5519812/JAMINAN_KREDIT>. Diakses 09 April 2016

zekerheidsrechten) dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*). Jaminan perorangan berasal dari kata *borgtocht*. Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap kekayaan debitur pada umumnya dan memiliki unsur mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu dan terhadap kekayaan debitur pada umumnya. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, dan selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dialihkan.

Pada umumnya, jaminan yang banyak digunakan dalam hal pemberian suatu kredit adalah jaminan dengan jenis jaminan kebendaan dikarenakan jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Dalam jaminan kebendaan, terdapat beberapa macam jaminan yang dikenal dalam hukum, antara lain seperti Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain¹⁰.

Munculnya jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan ini dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya dalam pengamanan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Kemudian Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Namun objek Hak Tanggungan ini harus memiliki 2 (dua) unsur mutlak yaitu hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan di kantor pertanahan, dan yang kedua hak tersebut menurut sifatnya harus dipindah-tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh suatu bank adalah tanah yang secara ekonomis memiliki prospek yang menguntungkan. Maka dari itu, peneliti menekankan pembahasan mengenai jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan.

Meskipun pada dasarnya Hak Tanggungan ini eksistensinya untuk mempermudah masyarakat dalam memperoleh bantuan kredit atau pembiayaannya, namun dalam pelaksanaannya masih timbul berbagai masalah terutama mengenai pembebanan atas objek Hak Tanggungan yang dibebankan kepada lebih dari 1 (satu) kreditur atau penguasaan objek Hak

¹⁰ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2005) hal. 13

Tanggungannya lebih dari 1 (satu) kreditur yang tentunya berbeda¹¹. Hal ini terjadi karena terkadang mendapatkan pinjaman dari satu bank saja tidak cukup untuk mendapatkan pendanaan yang besar dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat. Oleh karena itu tidak sedikit orang yang mengajukan kredit ke 2 (dua) bank sekaligus. Keterbatasan aset berupa tanah yang akan dijaminkan kepada bank menjadi salah satu kendala bagi masyarakat untuk melakukan penjaminan kredit.

Salah satu solusi yang diakui sah secara hukum adalah menjaminkan Hak Tanggungan atas sebidang tanah kepada beberapa kreditur. Meskipun hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang di legalkan oleh hukum, namun terdapat suatu permasalahan yaitu ketidakpastian mengenai hak pengeksekusian terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal debitur wanprestasi atau cidera janji, maka aset tersebut berhak dieksekusi oleh kreditur berdasarkan peringkat kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hal ini yang akan memicu terjadinya kerugian pada kreditur peringkat kedua dan seterusnya. Berdasarkan uraian diatas, maka perlu penelitian ilmiah yang akan dijadikan skripsi dengan judul **“Aspek Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Hal Pengeksekusian Objek Hak Tanggungan”**.

¹¹ Sisva Hayati, “Penguasaan Satu Objek Hak Tanggungan Oleh Dua Subjek Hukum Ditinjau dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”. *Skripsi*, (Nusa Tenggara Barat: Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2014) hal. 1

1.2 Rumusan Masalah

Dalam membuat karya ilmiah ini, rumusan yang diangkat oleh peneliti antara lain:

1. Bagaimanakah kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam hal pengeksekusian Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah pengaturan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian karya ilmiah ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis mengenai perlindungan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan kedua untuk mencapai suatu keadilan dan kepastian hukum baginya.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis mengenai kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua mengenai pengeksekusian objek Hak Tanggungan demi memperoleh suatu kepastian hukum.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini akan diuraikan menjadi dua yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau memperkaya konsep-konsep dan teori-teori terhadap ilmu pengetahuan terutama dalam bidang hukum jaminan dan kredit perbankan. Karya ilmiah ini ditujukan sebagai bahan referensi mahasiswa dalam mempelajari aspek perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat kedua dan juga mengetahui kedudukan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini yaitu diharapkan untuk dapat memberikan tambahan mengenai informasi bagi masyarakat selaku kreditur tingkat kedua maupun sebagai debitur

1.5 Sistematika Penelitian

Laporan hasil penelitian ini ditulis dalam V (lima) bab yaitu:

BAB I :PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini, diuraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian. Pada latar belakang akan dijelaskan mengenai

isu dan permasalahan yang ingin diangkat oleh peneliti yang menyebabkan perlu untuk dijadikan penelitian ilmiah yaitu tentang kepastian kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dan bentuk perlindungan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua itu sendiri. Selain itu, peneliti juga mengajukan 2 (dua) buah rumusan masalah yang akan digunakan sebagai poin pembahasan.

Selanjutnya, tujuan diadakannya penelitian ilmiah tersebut merupakan suatu pernyataan yang akan menjawab pertanyaan dari rumusan masalah yang telah diajukan oleh peneliti yaitu untuk mengetahui bentuk perlindungan yang seharusnya diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan kedua untuk mencapai suatu keadilan dan kepastian hukum dan mengetahui dan memahami kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua demi memperoleh suatu kepastian hukum. Selanjutnya ada pula manfaat dari penelitian ini yang dibagi menjadi 2 (dua) manfaat yaitu manfaat teoritis dan praktis. Sistematika penelitian dalam penelitian ini menguraikan secara singkat mengenai penjelasan dari BAB I sampai dengan BAB V.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab tinjauan pustaka ini, akan diuraikan mengenai teori-teori yang akan digunakan sebagai landasan analisis. Teori-teori yang digunakan peneliti adalah mengenai syarat sahnya suatu

perjanjian, teori tentang kredit perbankan dan teori mengenai hukum jaminan, khususnya mengenai Hak Tanggungan sebagai jaminan apabila pembayaran kredit tidak terlaksana dengan baik. Semua teori tersebut akan diuraikan dalam beberapa sub-sub bab.

BAB III :METODE PENELITIAN

Pada bab metode penelitian ini akan dijelaskan mengenai jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti, prosedur pemngumpulan bahan penelitian berupa bahan-bahan hukum (primer, sekunder dan tersier) untuk menunjang pembahasan isu yang diangkat oleh peneliti, sifat analisis, hambatan yang dialami oleh peneliti dalam pembuatan karya ilmiah serta cara menanggulangnya.

BAB IV :HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab hasil penelitian dan analisis ini merupakan suatu penataan, peringkasan dan penafsiran data untuk memperoleh jawaban dari pertanyaan-pertanyaan yang dijabarkan dalam rumusan masalah. Dalam menguraikan hal tersebut, peneliti menguraikan dan membaginya dalam beberapa sub-sub bab.

BAB V :KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab kesimpulan dan saran ini, terdapat 2 (dua) sub bab yaitu mengenai kesimpulan yang merupakan penarikan gagasan yang telah dijabarkan dalam analisis, sedangkan saran yaitu mengenai suatu pendapat pribadi yang diuraikan peneliti bersifat usulan yang ditujukan kepada masyarakat baik sebagai kreditur maupun debitur

dalam perjanjian kredit.

