

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis di dalam perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Perbankan sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi. Transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) disamping itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa Bank lainnya (*services*).¹

Dalam dunia usaha sering ditemukan permasalahan terkait keinginan untuk melakukan pengembangan usaha, namun terkendala akan keterbatasan dana atau modal yang tidak mencukupi. Dana untuk mengembangkan usaha dapat diperoleh melalui perkreditan dimana salah satunya dapat bersumber dari Bank, lembaga pembiayaan dan sumber-sumber pembiayaan lainnya.

Kredit perbankan adalah pemberian fasilitas pinjaman. Berdasarkan UU Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang

¹ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. *Hukum Perbankan*. Kencana, Depok, 2017, hlm. 1

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.²

Mengingat pentingnya kedudukan kredit dalam dunia usaha, sudah seharusnya bila pemberi kredit, penerima kredit dan pihak terkait lainnya, mendapat perlindungan hukum dari suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan, yang diatur dalam suatu aturan khusus tentang itu. Peraturan-peraturan demikian kiranya harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberian kredit, baik dari dalam maupun luar negeri.³

Bank sebagai suatu lembaga keuangan yang salah satu bisnisnya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat, dimana kredit ini tentunya sarat akan risiko, sehingga Bank wajib mengelola risiko tersebut dan diperlukan adanya manajemen risiko. Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank. Hal ini dimaksudkan tidak hanya untuk melindungi Bank, namun juga melindungi nasabah, masyarakat serta pihak lain yang terkait dengan bisnis Bank.

² Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, hlm. 78-79

³ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Djambatan, 1999, hlm. 22

Dalam Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) terdapat ketentuan yang berlaku terhadap semua debitur dan kreditur serta demi hukum berlaku tanpa adanya perjanjian sebelumnya, yang menyatakan “ Segala kebendaan si berutang. , baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Ketentuan Pasal 1131 BW tersebut telah jelas merupakan suatu aturan yang mengatur mengenai jaminan dan bersifat umum. Sedangkan ketentuan Pasal 1132 BW menegaskan bahwa “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

J. Satrio mengemukakan bahwa dari pasal 1131 BW dapat disimpulkan asas-asas hubungan eksternal kreditur sebagai berikut:⁴

1. Seorang kreditur dapat mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual untuk pelunasan tagihan kreditur;
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja.

⁴ Rachmadi Usman, *Op. Cit.* hlm. 27

Lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat terjadinya kegiatan utang piutang yang jaminan hutangnya adalah tanah, akan tetapi tidak semua tanah dapat dijadikan untuk jaminan hutang. Syarat-syarat tanah yang dapat dijadikan untuk jaminan utang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Tanah tersebut dapat dinilai dengan uang.
2. Tanah tersebut dengan tegas telah ditunjuk oleh undang-undang
3. Tanah tersebut dapat dipindahtangankan.

Beberapa keistimewaan pemegang Hak Tanggungan antara lain adalah:

- a. Hak Tanggungan didalam pemenuhannya selalu lebih didahulukan jika dibandingkan dengan kreditur lain.
- b. Pemegang Hak Tanggungan boleh secara langsung meminta pengadilan untuk melakukan penjualan dimuka umum.

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan antara lain sebagai berikut:

- a. Dibuat perjanjian utang piutang. Dalam perjanjian utang piutang yang terpenting adalah debitur bersedia menjaminkan sebidang tanahnya untuk dibebani Hak Tanggungan.
- b. Pembuat akta pembebanan Hak Tanggungan harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang telah memiliki wilayah kerja dimana tanah tersebut berada.

- c. Guna terpenuhinya asas atau fungsi pendaftaran yang konstitutif, pejabat pendaftaran akta adalah PPAT yang mempunyai wilayah kerja dimana tanah tersebut berada.
- d. Penerbitan sertifikat Hak Tanggungan akan diserahkan kepada debitur, setelah sertifikat tanahnya diberi catatan bahwa tanah ini dibebani Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial karena sertifikat tersebut terdapat title “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁵

Pada umumnya setiap Bank di Indonesia menetapkan berbagai skim kredit yang dapat dipilih oleh calon debitur, dimana setiap skim kredit diatur dengan peraturan internal masing-masing Bank dan mempunyai nama dan persyaratan,⁶ termasuk untuk kredit modal kerja. Kredit Modal Kerja (KMK) adalah kredit yang digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja debitur.

Seiring berjalannya waktu, kebutuhan kredit modal kerja pada debitur Bank terus bertambah, untuk mengantisipasi hal ini maka pihak Bank akan memberikan tambahan kredit kepada debitur eksistingnya (debitur yang sudah ada di Bank), sesuai dengan analisa dan prinsip-prinsip pemberian kredit yang *prudent*. Sementara itu nilai agunan yang diberikan kepada Bank juga cenderung meningkat berdasarkan hasil penilaian agunan, hal tersebut memungkinkan untuk dilakukan peningkatan nilai

⁵ Eli Wuria Dewi, *Mudah Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*. (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014, hlm. 106-108.

⁶ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*. Penerbit Andi Offset. Yogyakarta. 2011. Hlm 267

Hak Tanggungan dari nilai Hak Tanggungan yang sebelumnya telah ada, guna meng-cover (menjamin) penambahan nilai kredit yang diberikan.

Dalam praktek di perbankan, pembebanan Hak Tanggungan (HT) wajib dilakukan untuk setiap agunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan UU Hak Tanggungan.

Besarnya biaya Pendaftaran Hak Tanggungan yang ditetapkan untuk nilai Hak Tanggungan pada agunan yang digunakan untuk meng-cover kredit yang besarnya diatas Rp. 10.000.000.000 ,- (sepuluh milyar rupiah), menyebabkan debitur melakukan negosiasi kepada Bank, yaitu dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan secara bertahap.

Dalam penelitian ini diambil kasus PT MBB yang melakukan pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua sebesar Rp. 10.000.000.000 ,- (sepuluh milyar rupiah), setelah itu dipasang Hak Tanggungan Peringkat Ketiga sebesar Rp. 5.000.000.000 ,- (lima milyar rupiah) pada tanggal 21 Januari 2014. Hal tersebut bagi debitur dapat menghemat biaya pengikatan jaminan terutamanya biaya pendaftaran Hak Tanggungan, yang seharusnya dikenakan sebesar Rp. 25.000.000 ,- (dua puluh lima juta rupiah) bila sekaligus dipasang dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 15.000.000.000 ,- (lima belas milyar rupiah), dengan dipasang bertahap

biayanya menjadi total Rp. 5.000.000 ,- (lima juta rupiah) atau 2x (dua kali) Rp. 2.500.000 ,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pembebanan Hak Tanggungan secara bertahap yang dilakukan pada sekumpulan fasilitas kredit modal kerja yang terus bertumbuh karena adanya penambahan fasilitas kredit khususnya untuk kredit komersial dan kredit korporasi di perbankan.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Jaminan Tanah dan Bangunan dalam Pemberian Kredit untuk utang debitur dengan perjanjian dan addendum-addendum perjanjian utang piutang?
2. Bagaimana pendaftaran Hak Tanggungan pada sekumpulan utang yang terus bertumbuh dalam praktek di perbankan?

1.3 Tujuan Penelitian

Ada beberapa tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui penjaminan hak atas tanah pada Hak Tanggungan untuk utang satu debitur dengan perjanjian dan addendum-addendum perjanjian utang piutang.
2. Untuk mengetahui bagaimana pendaftaran Hak Tanggungan pada sekumpulan utang yang terus bertumbuh dalam praktek di dunia perbankan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini dapat dilihat dari dua segi yaitu segi teoritis dan segi praktis.

1. **Manfaat Teoritis**

Manfaat penelitian dilihat dari segi teoritis atau keilmuan diharapkan dapat menambah sumbang pemikiran dalam bidang ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang ilmu pertanahan di Indonesia berkenaan dengan pembebanan Hak Tanggungan secara bertahap.

2. **Manfaat Praktis**

- a) Bagi peneliti, yaitu untuk mengembangkan wawasan dan pengetahuan penulis di bidang Hak Tanggungan, khususnya apabila Hak Tanggungan dipasang secara bertahap.
- b) Bagi masyarakat / Bank yaitu memberikan informasi dan menambah pengetahuan di bidang Hak Tanggungan terutama mengenai risiko bila Hak Tanggungan dipasang secara bertahap.

Sebagai seorang professional tugas seorang notaris selain berwenang membuat akta autentik, juga harus memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris atau disingkat UUNJN. Notaris harus memiliki pengetahuan yang mumpuni dalam kaitan akta-akta yang dibuatnya terkait peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penelitian ini, penulis berharap dapat membantu masyarakat dalam pembebanan Hak Tanggungan secara bertahap untuk utang yang terus bertumbuh yang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini penulis membagi ke dalam 5 bab, dan masing-masing bab mempunyai sub bab. Adapun sistematikanya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I ini penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan yang terakhir mengenai sistematika penulisan. Isi dari bab ini juga merupakan gambaran dari bab yang selanjutnya menjadi satu benang merah untuk memasuki Bab selanjutnya, Bab I dan bab selanjutnya saling berhubungan dan menguatkan tema pokok dari tesis ini. Tujuan penelitian agar dapat diketahui sasaran penulisan dari tesis ini, manfaat penelitian yang dalam satu penulisan tentu

diharapkan dapat memberikan suatu masukan atau sumbangan pemikiran yang baru yang dapat diterapkan nantinya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang aspek pemberian kredit di Bank, perjanjian dan pengikatan jaminan serta Hak Tanggungan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab metodologi penelitian ini, pokok pembahasan berkisar pada jenis penelitian, prosedur/cara memperoleh bahan penelitian, sifat analisis, dan juga hambatan serta penanggulangannya.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai penjaminan beberapa hak atas tanah pada Hak Tanggungan untuk utang/piutang debitur dengan perjanjian dan addendum-addendum perjanjian utang piutang, serta pendaftaran Hak Tanggungan pada sekumpulan utang yang terus bertumbuh.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab akhir ini berisi kesimpulan dari keseluruhan tulisan dan saran sehubungan dengan permasalahan yang telah dibahas.