

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan ekonomi Indonesia tidak bisa lepas dari dasar falsafah yang melandasi kegiatan bernegara dan berbangsa, yaitu Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dasar pembangunan ekonomi di Indonesia diterjemahkan dalam Pasal 33 UUD 1945 Amandemen IV yang menjadi landasan penyelenggaraan ekonomi nasional yang menyatakan, bahwa perekonomian disusun dan dikembangkan sebagai usaha bersama seluruh rakyat secara berkelanjutan berdasar asas keadilan, efisiensi, dan demokrasi ekonomi untuk mewujudkan kemakmuran, kesejahteraan, dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.¹

Menyalurkan kredit merupakan salah satu dari fungsi intermediasi bank yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Bank merupakan badan usaha memiliki peran dalam menghimpun dana dari masyarakat, kemudian disalurkan dalam bentuk kredit. Sebagai lembaga finansial, peranan perbankan memang sangat strategi. Bank adalah motor penggerak perekonomian. Kesehatan dan kegairan perbankan menjadi tolok ukur bergairahnya perekonomian.²

¹ Dr. Etty Mulyati, *Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 1

² Mangasa Augustinus Sipahutar, *Persoalan-Persoalan Perbankan Indonesia*, cet. ke-1 (Jakarta: Gorga Media, 2007), hlm. 33.

Di pihak lain, mengajukan kredit ke bank merupakan salah satu cara bagi masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha untuk memperoleh dana dalam memenuhi kebutuhan konsumsi maupun keperluan produksi.³ Dalam perkembangannya, penyaluran kredit oleh bank dari tahun ke tahun semakin meningkat. Hal ini menunjukkan kondisi perbankan yang cukup stabil.⁴ Namun, dalam penyaluran kredit, bank sebagai kreditur harus tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan undang-undang. Bank tidak boleh memberikan kredit dengan mudahnya sehingga menimbulkan risiko kredit yang bermasalah.⁵

Definisi hukum terhadap kredit dinyatakan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan yang menyebutkan 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. Dari

³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, cet.ke-3 (Bandung: CV. Alfabeta, 2005) hlm. 1.

⁴ Nilai penyaluran dana kredit oleh bank umum pada tahun 2006 sebesar Rp. 1.380.373 miliar dan pada Desember 2011 mencapai sebesar Rp. 3.412.463 miliar. Lihat *Statistik Perbankan Indonesia*, Vol. 10, No. 1, Desember 2011, <www.bi.go.id/NR/rdonlyres/4F85578C.../BISPI-Desember20111.pdf>, diakses tanggal 29 Februari 2012. Lihat juga <http://bisniskeuangan.kompas.com/read/2011/08/09/19004288/Kredit.Perbankan.Juli.Tumbuh.23.6.Persen>, diakses tanggal 29 Februari 2012.

⁵ Kredit bermasalah dapat digolongkan 3 kategori, yaitu menjadi kurang lancar, diragukan dan macet. Lihat Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 59.

pengertian menurut undang-undang tersebut, unsur-unsur kredit meliputi sebagai berikut:⁶

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan pihak debitur yang disebut dengan perjanjian kredit.
- b. Adanya para pihak, yaitu kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman seperti bank, dan pihak debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan pinjaman.
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar kreditnya.
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar utang dari pihak debitur.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.
- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang oleh pihak debitur kepada kreditur disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan.

Istilah *kredit* sesungguhnya berarti kepercayaan, berasal dari bahasa Romawi "*credere*" yang artinya "percaya". Oleh karenanya, pemberian kredit didasarkan atas kepercayaan. Orang yang mendapat kredit, prinsipnya telah mendapat kepercayaan dari bank selaku kreditur yang meminjamkan sejumlah uang kepada debitur yang diyakini mampu membayar lunas pinjamannya pada waktu yang disepakati bersama.⁷ Kepercayaan ini

⁶ Abdurahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan, Perdagangan* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991), hlm. 279.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, cet. ke-5 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991), hlm. 23.

sebenarnya merupakan merupakan unsur yang paling esensial dari kredit bank. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank, yang antara lain meliputi jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan.⁸

Kredit memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian modern, terutama kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan sebagai salah satu usaha pokok dari bank. Dalam perekonomian dan perdagangan, kredit dapat meningkatkan daya guna uang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang atau barang, sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi, meningkatkan kegairahan berusaha atau meningkat pemerataan pendapatan.⁹ Dengan pemberian kredit, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru.

Pada dasarnya, pemberian kredit oleh bank kepada debitur sangat berisiko tinggi. Risiko ini dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.¹⁰ Semakin lama kredit diberikan, semakin besar tingkat risikonya. Olehsebab itu, agar bank dapat meminimalkan risiko gagal bayar atau wanprestasi oleh debitur, maka bank harus menerapkan prinsip

⁸ Hemansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Edisi Revisi*, cet. ke-5 (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 58.

⁹ Thomas Suyatno *et. al*, *Dasar-Dasar Perkreditan*, edisi ke-3 (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993), hlm. 16

¹⁰ *Ibid*, hlm. 14. Prestasi dan kontraprestasi dalam pemberian kredit dapat berbentuk barang terhadap barang, jasa terhadap jasa, uang terhadap uang atau kombinasi dari ketiganya.

kepercayaan dan kehati-hatian¹¹ dalam memberikan kredit atau pinjaman, yaitu adanya keyakinan bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur dalam membayar utangnya. Prinsip kepercayaan tidak saja memberikan manfaat bagi debitur dalam memperoleh kredit, melainkan juga merupakan indikasi bagi bank bahwa nasabah debiturnya tersebut memang dapat dipercaya untuk menerima pinjaman kredit. Nasabah debitur dipercaya memiliki kemampuan untuk mengembalikan pinjaman yang telah diberikan. Di dalam mewujudkan prinsip kepercayaan tadi, bank juga diwajibkan untuk tetap melaksanakan prinsip kehati-hatian, misalnya dengan menetapkan keharusan adanya jaminan.

Dalam praktek perbankan di Indonesia, perjanjian kredit bank yang dipakai umumnya berbentuk perjanjian standar atau perjanjian baku, yang klausula-klausulanya telah disusun oleh bank sehingga nasabah sebagai calon debitur hanya memiliki dua pilihan, yaitu menerima seluruh klausula perjanjian atau tidak menerima sebagian atau seluruhnya dengan akibat tidak disetujuinya permohonan kredit oleh bank.¹²

Perjanjian kredit adalah perjanjian tertulis antara bank dan pemohon kredit yang isinya mengenai pemberian fasilitas kredit. Dalam hal ini, bank menyetujui permohonan fasilitas kredit berdasarkan hasil analisisnya

¹¹ Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang menyebutkan bahwa lantaran kredit bank mengandung risiko, dalam pelaksanaannya, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. 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 seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

¹² *Ibid.*, hlm. 3.

terhadap pemohon kredit yang bersangkutan. Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang pada prinsipnya tidak sama dengan perjanjian pinjam-meminjam atau utang-piutang.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Bahwasannyannya perjanjian antara kreditur dengan debitur terkadang menimbulkan terjadinya wanprestasi pada pihak peminjam yang tidak memenuhi kewajibannya sebagai peminjam dan tidak selalu berjalan dengan apa yang telah disepakati. Perjanjian ini adalah suatu ikatan yang ada hubungan hukum dan terdapat kesepakatan mengenai hak dan kewajiban di antara para pihak. Melalui perjanjian ini, selain adanya jaminan barang atau benda biasanya diikuti dengan jaminan penanggung. Setelah adanya suatu kepastian hukum antara kreditur dengan debitur dalam pengajuan dan pemberian kredit, maka kepada pihak ketiga sebagai penanggung dari pihak kreditur menghendaki adanya jaminan.

Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan apabila objek jaminan hutang berupa tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa : "Hak Tanggungan atas tanah

beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan 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 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.” Oleh karena itu kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan yang didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditur lain (*droit de preference*), begitu pula jika terjadi wanprestasi, kreditur mudah dalam melakukan eksekusi.

Apabila terjadi hutang piutang jaminan yang diserahkan berupa barang tidak bergerak (tanah). Perjanjian hutang piutang yang dibahas dalam penulisan ini menggunakan jaminan yang berupa tanah, dimana penyerahannya dilakukan dengan cara menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) milik debitur pada kreditur pada saat terjadi perjanjian hutang piutang. Penyerahan jaminan dilakukan secara sepakat dengan tujuan bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitur maka diperlukan penyerahan jaminan berupa sertifikat debitur kepada kreditur. Perjanjian hutang piutang yang dilakukan secara tidak tertulis atau lisan bisa saja terjadi karena adanya hubungan kekerabatan yang baik antara kreditur dan debitur akibatnya apabila debitur wanprestasi, kreditur mengalami kesulitan untuk menagih hutangnya.¹³

¹³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 35

Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) menyebutkan bahwa, “Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya”.

Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa, “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa, “Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Secara hukum, diperbolehkan apabila debitur hendak mengajukan kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga (pemilik obyek jaminan) dengan syarat pihak ketiga memberikan surat pernyataan khusus sebagai tanda persetujuannya kepada debitur atas obyek jaminan milik pihak ketiga yang dijaminkan debitur di bank, dan pihak ketiga bisa langsung menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Pasal 1 angka 1 UUHT No. 4 Tahun 1996 menyebutkan 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 No. 6 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), berikutan atau tidak berikutan 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 yang lain.¹⁴

Ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT atas hapusnya suatu Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah menyebutkan :

- (1) Adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat dihapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 15 UUHT menyebutkan :

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

¹⁴ Hari Sutedi, *Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm. 28

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat oleh Notaris apabila obyek jaminan milik Pihak Ketiga berbeda dengan kedudukan Notaris dan PPAT. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT apabila obyek jaminan sama dengan kedudukan Notaris dan PPAT.

Suatu hal yang tidak dapat dipungkiri bahwa sebagai suatu hak, konsekuensinya suatu saat akan beralih atau dialihkan kepada pihak yang lain. Hal ini pulalah yang menimpa mengenai Hak Tanggungan, suatu saat akan berpindah ke pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUHT yang menyatakan bahwa:

Ayat (1) :

Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

Ayat (2) :

Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.

Pihak ketiga yang menjaminkan peruntungan dari pihak debitur jika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi, disini dapat kita lihat jika jaminan penanggung sendiri merupakan pihak ketiga yang menjadi penjamin dari debitur. Yang mana jaminan ini lahir dari kesepakatan antara kreditur dengan pihak ketiga agar dapat melaksanakan prestasi dari pihak debitur dan agar memenuhi perikatannya, dengan ini dapat mengantisipasi jika debitur tidak memenuhi perikatannya. Sesuai dengan Pasal 1822 KUHPerdara diatur bahwa besar hutang pokok saja dan dapat diartikan bahwa besarnya penjamin atau penanggung tidak melebihi dari perikatan yang berdiri sendiri tanpa adanya perikatan yang lain atau disebut perikatan pokok.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dalam hal ini penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul: Maka, hal ini sangat menarik untuk diteliti dengan judul: **“TANGGUNG JAWAB HUKUM DEBITUR ATAS HUTANG DI BANK TERHADAP JAMINAN PIHAK KETIGA YANG MENINGGAL DUNIA”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1.2.1 Bagaimana proses tahapan yang harus ditempuh bagi seorang debitur yang akan mengajukan kredit di bank dengan menggunakan objek jaminan berupa tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga ?

1.2.2 Bagaimana kewajiban hukum yang timbul terkait pelunasan hutang debitur di bank yang menggunakan jaminan berupa tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga apabila pihak ketiga telah meninggal dunia sebelum berakhirnya jangka waktu pelunasan hutang ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis proses tahapan yang harus ditempuh bagi seorang debitur yang akan mengajukan kredit di bank dengan menggunakan objek jaminan berupa tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban hukum yang timbul terkait pelunasan hutang debitur di bank yang menggunakan jaminan berupa tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga apabila pihak ketiga telah meninggal dunia sebelum berakhirnya jangka waktu pelunasan hutang.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menjadi suatu konsep ilmiah yang dapat memberikan warna dalam perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum kenotariatan di Indonesia.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan untuk pengambilan keputusan pada tataran Perbankan dan pada lingkungan Majelis Kehormatan Notaris. Di samping itu hasil penelitian ini juga dapat dimanfaatkan sebagai bahan studi banding bagi para praktisi baik dibidang kenotariatan maupun dibidang lainnya.

1.4 Sistematika Penulisan

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang

digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang Debitur, Hutang Bank, Jaminan Pihak Ketiga.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti khususnya membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah yakni proses tahapan yang harus ditempuh bagi seorang debitur yang akan mengajukan kredit di bank dengan menggunakan objek jaminan berupa tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga dan kewajiban hukum yang timbul terkait pelunasan hutang debitur di bank yang menggunakan jaminan berupa tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga apabila pihak ketiga telah meninggal dunia sebelum berakhirnya jangka waktu pelunasan hutang.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak-pihak terkait.