

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Sebagai penunjang pertumbuhan ekonomi negara, perbankan memiliki peran yang cukup penting. Perbankan disebut juga berperan sebagai *Agent of Development*, dimana hal ini berarti Perbankan memiliki andil yang besar dalam pertumbuhan dan berkembangnya suatu negara.

Hal ini disebabkan karena Bank menjadi perantara bagi masyarakat yang memiliki kelebihan dana dengan masyarakat yang membutuhkan dana dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan. Kegiatan menyalurkan dan menghimpun dana tersebut sesuai dengan fungsi yang telah diamanatkan dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan).

Dalam menjalankan fungsinya dan juga mengembangkan usaha suatu Perbankan, maka Bank membuat berbagai produk yang dapat ditawarkan pada nasabah-nasabahnya. Produk dari Perbankan sendiri sesungguhnya adalah seluruh fasilitas, layanan, dan jasa yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat, baik pada sisi aset, misalnya kredit.

Produk Perbankan berupa kredit merupakan salah satu produk yang amat digemari dan dibutuhkan oleh masyarakat. Pengertian kredit sendiri dalam UU Perbankan disebutkan dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi : 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. Hal ini diamini juga dengan Pasal 8 angka 1 UU Perbankan, bahwa setiap rupiah dana yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat adalah milik masyarakat juga sehingga tentu bank akan mengembalikan kepada nasabah setiap saat beserta bunganya.

Sehingga dalam melaksanakan penyaluran kredit tersebut, Bank dalam memberikan pinjaman kepada debitor, harus dilakukan dengan menjalankan prinsip kehati-hatian. Selain itu, Bank juga harus melakukan analisis terhadap calon Debitor yang dilakukan berdasarkan aspek-aspek yang dikenal dalam dunia perbankan sebagai “The Five C’s of Credit” yaitu: *Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral*. Hasil analisis bank tersebut apabila ternyata menyetujui permohonan pemberian fasilitas kredit, maka pemberian kredit tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara bank dan pemohon kredit tersebut yang kemudian diberi nama perjanjian kredit.<sup>1</sup>

Setelah ditandatanganinya suatu Perjanjian Kredit, sebagai pengaman bagi terlaksananya pengembalian hutang atau kredit adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Suatu benda dijadikan jaminan adalah merupakan itikad baik Debitor guna memastikan pelunasan utangnya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian pokoknya akan terselesaikan dengan baik, sedangkan Kreditor menjadi lebih yakin akan niat baik Debitor, jika ada benda tertentu

---

<sup>1</sup> Ashofatul Lailiyah, *Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko*, (Yuridika Vol 29, No. 2, 2014) hal. 227, <https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/368/202>, diakses pada 19 Mei 2024.

yang memiliki nilai ekonomis yang diikat dalam perjanjian yang dikenal dengan jaminan kebendaan.<sup>2</sup>

Di Indonesia sendiri dikenal sejumlah lembaga jaminan untuk menjamin kredit perorangan maupun badan usaha. Lembaga jaminan tersebut yaitu Gadai, Hipotik, Hak Tanggungan, Fidusia, dan jaminan pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*). Pada praktiknya, lembaga Hak Tanggungan lebih disukai dari sisi Perbankan karena dianggap sebagai lembaga jaminan kebendaan yang kuat dan ampuh karena mengandung sifat absolut, spesialisitas, dan publisitas dan sebagainya yang memberikan keamanan, preferensi dan kedudukan yang kuat bagi Kreditor.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan), disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan (HGB), adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang HGB dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

---

<sup>2</sup> Herawati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013) hal. 35

<sup>3</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Jakarta: Nuansa Madani, 2011) hal. 241

Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA).

Untuk Hak Tanggungan yang dibebankan pada suatu HGB, maka hal yang harus selalu diperhatikan adalah bahwa Hak Tanggungan dapat berakhir apabila HGB telah berakhir masa berlakunya. Untuk mencegah berakhirnya Hak Tanggungan yang dapat menghilangkan jaminan pada Bank, maka perpanjangan HGB dapat dilakukan oleh Bank berdasarkan kewenangan yang terdapat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan jangka waktu sesuai amanat UUPA, yaitu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak.

Namun pelaksanaan perpanjangan jaminan berupa HGB tidak selamanya lancar dan tanpa hambatan. Misalnya saja seperti yang dialami oleh PT. Bank X, yang memiliki jaminan berupa HGB Nomor 265 / Gundih, yang terletak di Kelurahan Gundih, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya. HGB tersebut akan berakhir pada 13 Maret 2025, namun hingga saat ini, Kantor Pertanahan setempat tidak dapat melakukan perpanjangan HGB tersebut karena terdapat ribuan meter persegi tanah di daerah tersebut yang menjadi sengketa.

Salah satu alasan Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan perpanjangan adalah karena adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (RI) Nomor 1660K/Sip/1979, yang memutuskan bahwa :

*10. Lain-lain Akte yang tidak sah dan semua Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dan atau Pengawasan Pendaftaran Tanah Kotamadya Surabaya, serta lain-lain surat baik yang dikeluarkan oleh Instansi-Instansi maupun JawatanJawatan yang menyangkut tanah sengketa, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.*

Padahal, sertipikat HGB 265/Gundih telah dimiliki oleh PT. M yang merupakan Debitor dari PT. Bank X sejak tahun 1996 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Mei 1996 Nomor 306/18/Bubutan/V/1996. Kemudian pada tahun 2012, PT M mengajukan kredit kepada PT. Bank X dengan menyerahkan jaminan yang salah satunya ialah HGB 265/Gundih tersebut. Pengikatan yang dilakukan telah dijalankan dengan sempurna. Bahkan pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHGB tersebut telah dijalankan sampai dengan peringkat ke-IV (empat), dimana Hak Tanggungan Peringkat Pertama dilakukan pada 2012, Hak Tanggungan Peringkat Kedua dilakukan pada 2013, Hak Tanggungan Peringkat Ketiga dilakukan pada 2015, dan Hak Tanggungan Peringkat Keempat dilakukan pada 2017.

Hal tersebut berarti Kantor Pertanahan setempat tidak melaksanakan putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku. Terbukti bahwa dengan adanya proses AJB hingga pengikatan terakhir di 2017 tidak terdapat permasalahan hukum apapun.

Selain itu, di daerah sengketa tersebut terdapat banyak pemukiman, gudang, rumah toko (ruko), yang dimana sudah bersertipikat dan tentunya sah dicatatkan di buku tanah Kantor Pertanahan setempat. Para pemegang hak atas tanah di area tersebut merasa dirugikan oleh adanya putusan tersebut dan juga sikap Kantor Pertanahan setempat yang tidak berani melakukan transaksi apapun dan beberapa pihak akhirnya melakukan perlawanan atas putusan tersebut.

Maka apabila ditelaah dari putusan Mahkamah Agung tersebut dan Kantor Pertanahan setempat tidak melakukan perpanjangan hak atas tanah, maka PT. Bank X terancam akan kehilangan jaminan atas HGB 265/Gundih tersebut.

Oleh sebab itu, Penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan mengambil judul **“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR ATAS ADANYA SENGKETA TERHADAP OBYEK JAMINAN YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kewenangan kantor pertanahan dalam melakukan perpanjangan hak atas tanah?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi Kreditor (Bank X) sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek yang bersengketa ?

## **1.3. Tujuan Penulisan**

Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk memecahkan masalah hukum terkait perlindungan kreditor atas obyek jaminan yang sedang bersengketa.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi khasanah pengetahuan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan atas sertipikat hak atas tanah yang sedang bersengketa.

#### **1.4.2. Manfaat Praktis**

##### **a. Bagi Pemerintah**

Penelitian ini dapat menjadi bahan hukum bagi pemerintah untuk menganalisis dan mengevaluasi Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan.

##### **b. Bagi Masyarakat**

Penelitian ini diharapkan bagi Bank dapat melakukan mitigasi risiko agar tidak kehilangan objek jaminan kredit sebagai jaminan pelunasan utang Debitor. Begitu juga bagi masyarakat diharapkan memberikan pemaparan dan pemahaman tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan atas sertifikat yang dibatalkan oleh putusan pengadilan, dan upaya hukum yang dapat dilakukan.

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan awal penulisan yang dimulai dengan mengemukakan latar belakang permasalahan dengan memaparkan konsep lembaga jaminan dan kronologi putusan pengadilan yang menyatakan bahwa segala sertifikat di area sengketa batal. Pada rumusan masalah, terdapat dua pertanyaan, Dapatkah Kantor Pertanahan menolak menerima perpanjangan HGB yang sedang menjadi objek jaminan kreditor karena sedang ada sengketa? Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi Kreditor (Bank X) sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek yang bersengketa? Jenis penelitian yang digunakan

dalam penulisan tesis kali ini adalah “YURIDIS NORMATIF”. Tujuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan Pemerintah dalam membuat sebuah kebijakan terkait pertanahan. Selain itu, dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan bagi Bank dapat melakukan mitigasi risiko agar tidak kehilangan objek jaminan kredit sebagai jaminan pelunasan utang Debitor. Begitu juga bagi masyarakat diharapkan menjadi suatu pemahaman tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan atas sertipikat yang dibatalkan oleh putusan pengadilan, dan upaya hukum yang dapat dilakukan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini Penulis membahas mengenai teori dan konsepsi dalam penelitian seperti teori Kepastian Hukum, tinjauan umum tentang Perjanjian Kredit, dan tinjauan umum tentang Hak Tanggungan.

## **BAB III : METODE PENELITIAN HUKUM**

Penulisan tesis ini diawali dengan langkah langkah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan *Statute Approach*, dimana Penulis menyandarkan kepada ketentuan dalam Hukum Positif dan Yurisprudensi yang berlaku di Indonesia terkait Pertanahan dan Hak Tanggungan. Kemudian juga *Doctrinal Approach*, dimana dalam pendekatan ini, penulis akan melakukan analisis kritis dan kualitatif terhadap bahan hukum untuk mendukung hipotesis. Penulis akan mengidentifikasi aturan-aturan hukum yang digunakan sebagai landasan argumen, serta melakukan kritik terhadap undang-undang, dan menawarkan solusi. Sumber Hukum dalam penelitian ini antara lain

Peraturan Perundang-undangan, Putusan Pengadilan, hasil-hasil penelitian, tesis, disertasi, serta pendapat para pakar hukum.

#### **BAB IV : PEMBAHASAN**

Pada bab ini penulis akan melakukan analisa terhadap dua rumusan masalah seperti yang dikemukakan diatas. Bab ini terbagi dalam tiga sub bab, yaitu:

##### **4.1. Hasil Penelitian tentang Perlindungan Hukum Kreditor atas Jaminan yang Bersengketa.**

Pada sub bab ini, Penulis akan memaparkan penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditor atas adanya jaminan yang sedang bersengketa.

##### **4.2. Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Melakukan Perpanjangan Hak atas Tanah**

Pada bab ini penulis akan memamparkan konsep dasar kewenangan kantor pertanahan untuk memperpanjang HGB yang dikaitkan syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh subjek hukum pemegang Hak Guna Bangunan.

##### **4.3. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Obyek Yang Bersengketa**

Penulis akan menjawab rumusan masalah kedua, yaitu memaparkan perlindungan bagi Pihak Ketiga sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek yang sedang bersengketa.

## **BAB V : PENUTUP**

Bab ini merupakan bab yang terakhir dari penulisan penelitian ini, yang terdiri dari 2 (dua) sub bab, yaitu sub bab pertama berisi kesimpulan dimana Penulis menarik beberapa kesimpulan dari hasil penelitian dan sub bab kedua berisi saran yang dianggap perlu dilakukan atas kesimpulan yang telah disampaikan.

