

BAB I

PENDAHULUAN

Kegiatan meminjam uang atau kredit dalam kehidupan sehari-hari bukan merupakan sesuatu yang asing, bahkan istilah kredit tidak hanya dikenal oleh masyarakat kota, tetapi juga sampai pada masyarakat desa. Kredit berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 telah dijelaskan mengenai kredit yaitu “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan hal tersebut didalam pembukaan kredit harus didasarrkan dengan persetujuan ataupun kesepakatan pinjam-meminjam dengan kata lain adanya perjanjian kredit”.

Berkaitan dengan pemberian kredit oleh bank kepada debitur tentu pula mengandung resiko usaha bagi bank. Risiko disini adalah risiko dari kemungkinan ketidakmampuan dari debitur untuk membayar angsuran atau melewati kreditnya karena sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki.

Pada umumnya, resiko yang terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan

pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum). Oleh sebab itu dalam dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dapat membayar, untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit berpedoman kepada prinsip 5C berdasarkan pada asas kehati-hatian yaitu: *Character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *conditions of economi* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan).¹

Guna mengurangi resiko kerugian dalam pemberian kredit, maka diperlukan jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Seiring dengan fungsi dari pemberian jaminan yaitu memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian². Mayoritas debitur memberikan jaminan kepada kreditur berupa tanah dalam bentuk sertipikat hak atas tanah, hal ini disebabkan tanah mempunyai nilai yang lebih relatif stabil bahkan tidak akan mengalami kemerosotan, sangat menguntungkan bagi debitur.

¹ Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni, hlm. 184

² Thomas Suyatno, 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 45

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Sedangkan perjanjian aksesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Perjanjian aksesoir misalnya: perjanjian pembebanan jaminan, seperti jaminan gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir dimana perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian pokok.³

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang diikuti perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian jaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (10) Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan, yang didalamnya menjelaskan mengenai perlindungan dan keistimewaan kepada debitur tertentu, dimana dengan adanya keistimewaan tersebut menjadikan pihak bank mudah melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan bilamana debitur wanprestasi, namun keistimewaan itu tidak menjadikan jaminan akan pelunasan hutang debitur berjalan baik.⁴

Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar-Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

³ Salim H.S, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. raja Grafindo Persada, hlm. 29-30

⁴ Susanti, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di BRI Cabang temanggung unit Kandangan)*, <http://digilib.uin-suka.ac.id/13415/> diakses pada tanggal 28 Februari 2018 Pukul 21.33

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain⁵.

Fungsinya adalah jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain.

Pembebanan jaminan atas tanah dengan hak tanggungan, tak terlepas dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. APHT yang dibuat oleh seorang PPAT yang berwenang sebagaimana diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 13 UUHT, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah mengirim APHT dan berkas lain yang dibutuhkan ke kantor pertanahan.

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan mengandung adanya prestasi setelah adanya kesepakatan dari pihak bank dan debitur, dan menimbulkan hubungan hukum atau hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai kesepakatan. Dalam hal ini pihak debitur, prestasinya yaitu dengan memberikan sertipikat tanahnya dalam penguasaan hak tanggungan. Sedangkan dari pihak pemegang hak tanggungan prestasinya adalah memberikan kembali sertipikat tanah apabila hutang sudah dilunasi oleh debitur. Mengenai prestasi telah dimuat dalam Pasal 1234 KUHPdata yaitu berupa; menyerahkan sesuatu, melakukan suatu perbuatan, tidak melakukan suatu perbuatan.

⁵ Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, 2009, *Hukum Jaminan Dalam Praktek Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 44

Hak Tanggungan melindungi bank selaku pemegang hak Tanggungan setelah memberikan pinjaman kepada debitur yang bisa saja tidak melunasi hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hak tersebut bersifat membatasi pemberi jaminan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek hak tanggungan. Bahkan menghapus hak pemberi hak tanggungan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya⁶.

Dengan berjalannya pelaksanaan pemberian kredit, seringkali pihak debitur melakukan keterlambatan pembayaran angsuran, sebagaimana yang terjadi dengan debitur PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru. Karena debitur benar-benar tidak mampu membayar hutangnya, kreditur kemudian memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjadwalkan kembali pelunasan hutang debitur dan/atau merestrukturisasi fasilitas kredit yang telah atau segera jatuh tempo. Apabila debitur tetap tidak berhasil melunasi hutangnya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditetapkan, maka kreditur akan memberikan somasi atau surat peringatan kepada debitur sebanyak tiga kali, surat penghentian sepihak dari bank dan selanjutnya kreditur akan memberikan surat pemberitahuan akan dilakukan eksekusi atas jaminan hak tanggungan. Namun tidak jarang setelah dilakukannya eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut, belum cukup untuk melunasi pembayaran kredit debitur. Dalam kasus tersebut, bank akan melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁶ Yulia Risa, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Normative Volume 5 Nomor 2 Tahun 2017 <http://ojs.unitas-pdg.ac.id/index.php/normatif/article/download/230/115> diakses pada 28 Februari pukul 22.14

Berdasarkan hal diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji serta menuangkannya dalam penulisan hukum yang berjudul “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG SOLO BARU”.

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana penyelesaiannya dalam hal hasil dari eksekusi objek hak tanggungan tidak mencukupi untuk membayar kredit debitur?

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Tujuan Obyektif

Tujuan obyektif dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui penyelesaiannya dalam hal hasil dari eksekusi objek hak tanggungan tidak mencukupi untuk membayar kredit debitur

2. Tujuan Subyektif

Tujuan subyektif dalam penulisan ini adalah sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.