

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Berdasarkan Pasal 1 angka ( 2 ) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai Undang-undang Perbankan ) yang menentukan :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka ( 11 ) Undang-undang Perbankan yaitu :

“Kredit adalah 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.”

Dalam Undang-undang Perbankan di Indonesia keharusan adanya jaminan dalam pemberian kredit diatur di :

1. Pasal 24 ayat ( 1 ) Undang-undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan

“ Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.”

2. Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

“ Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.”

3. Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

“ Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan, secara tersurat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada semua orang. Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat “ keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur” dan sekaligus mencerminkan 5 C yang salah satunya adalah collateral (jaminan) yang harus disediakan debitur.<sup>1</sup>

Dalam kenyataannya, meskipun penerima kredit telah menyetujui segala persyaratan yang ditentukan bank, tetapi bisa saja terjadi wanprestasi dalam bentuk si penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk

---

<sup>1</sup> Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 206.

melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh kreditur dan bank, dimana jaminan yang dipakai oleh debitur bukan milik debitur melainkan milik pihak ketiga.

Adapun menurut Pasal 1 angka ( 4 ) Undang-undang Perbankan yang menyebutkan bahwa, Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran.

Dalam hal ini syarat untuk mendirikan Bank Perkreditan Rakyat diatur dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 32/35/Kep/Dir, tentang Bank Perkreditan Rakyat tanggal 12 Mei 1999 yakni:

- a. Syarat umum pendirian Bank Perkreditan Rakyat
- b. Bank Perkreditan Rakyat hanya dapat didirikan dan melakukan kegiatan usaha dengan izin Direksi Bank Indonesia
- c. Bank Perkreditan Rakyat hanya dapat didirikan dan dimiliki oleh: warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia yang seluruh kepemilikannya oleh warga negara Indonesia, Pemerintah Daerah, atau dua pihak atau lebih yang telah disebutkan diatas<sup>2</sup>

Bank Perkreditan Rakyat adalah suatu bank yang fungsinya menerima simpanan dalam bentuk uang dan memberikan kredit jangka pendek untuk masyarakat pedesaan. Namun Bank Perkreditan Rakyat ini mungkin kurang atau sedikit sekali dikenal dan diketahui perannya. Jenis bank ini sebetulnya dapat menjadi alat yang penting untuk membantu dalam meningkatkan kesejahteraan

---

<sup>2</sup> Sentosa Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju, hlm 22

lapisan terendah dari masyarakat, pemerataan pelayanan perbankan dan pemerataan pendapatan, baik didaerah pedesaan maupun kota-kota.<sup>3</sup>

Bank yang menyalurkan dana simpanan masyarakat dalam bentuk kredit, menerapkan prinsip kehati-hatian, Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut ada upayanya untuk mengurangi risiko debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman tersebut. Prinsip kehati-hatian ini diatur dalam Pasal 2 Undang-undang perbankan, yang menentukan bahwa :

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

Prinsip-prinsip kehati-hatian tersebut dilaksanakan oleh bank melalui cara sebelum memberikan kredit, pihak bank akan melakukan penelitian secara seksama. Hal yang oleh bank dinilai secara seksama agar memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjamannya yaitu hal-hal sebagaimana ketentuan dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan beserta penjelasannya, yang lebih dikenal dengan 5 aspek. Kelima aspek tersebut yaitu : *Character* (sifat), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan) dan *Condition of economy* (kondisi ekonomi).

Keadaan krisis ekonomi yang melanda negara, membuat golongan menengah maupun golongan kecil meminjam uang kepada bank. Dimana pihak bank mengharuskan pemohon kredit untuk menyertakan jaminan sebagai dasar pemberian

---

<sup>3</sup> Pandu Suharto, 1991, *Peran, Masalah dan Prospek Bank Perkreditan Rakyat*, Jakarta, Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia, hlm 2

kredit. Penyertaan jaminan tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak bank atau kreditur dalam hal debitur tidak bisa melunasi kreditnya, yang terdapat dalam perjanjian kredit.

Salah satu jaminan dalam pemberian kredit adalah jaminan hak tanggungan. Adapun objek hak tanggungan menurut Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ( selanjutnya disebut sebagai Undang-undang Hak Tanggungan ) yaitu :

1. Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.
3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta oententik.

Perjanjian hak tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran. Menurut Pasal 1 angka ( 5 ) Undang-undang Hak Tanggungan :

“ Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan utang.”

Maksud adanya pendaftaran tersebut yaitu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditur mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan hak tanggungan.

Penyerahan benda secara hak tanggungan yang digunakan sebagai pelunasan hutang, akan menempatkan kreditur pada posisi yang menguntungkan, karena kreditur mempunyai hak untuk didahului dalam pemenuhan hutangnya. Jika debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, barang yang diikat sebagai jaminan akan dijual lelang untuk pelunasan piutang debitur.

Berdasarkan uraian diatas mendorong penulis untuk menelaah dan membahas lebih lanjut tentang “ PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD. BPR BANK SLEMAN ”

Berdasarkan uraian tersebut diatas, permasalahannya adalah bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah atau dalam hal ini disebut pihak ketiga yang

tanahnya dijadikan jaminan kredit oleh pemberi hak tanggungan, jika pemberi hak tanggungan tidak membayar angsuran pokok beserta bunganya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan?

Berdasarkan rumusan diatas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

1. Tujuan Obyektif

Tujuan obyektif dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dijadikan jaminan kredit oleh pemberi hak tanggungan pada PD.BPR Bank Sleman, jika pemberi hak tanggungan tidak membayar angsuran pokok beserta bunganya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

2. Tujuan Subyektif

Tujuan subyektif yaitu untuk memperoleh data dan bahan-bahan yang berguna dalam penyusunan penulisan hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.