

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pembangunan merupakan suatu usaha untuk mencapai taraf kehidupan yang lebih baik daripada apa yang telah dicapai, artinya bahwa pembangunan merupakan perubahan terencana dan terarah yang mencakup aspek politis, ekonomi, demografi, psikologi, hukum, intelektual maupun teknologi.

Salah satu bentuk pembangunan adalah pembangunan di bidang usaha perbankan. Pengertian bank di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1)</sup>

Menurut Salim H.S pengertian perjanjian kredit adalah perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur, di mana kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan

---

<sup>1)</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3790)*, Pasal 1 angka 2.

bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.<sup>2)</sup>

Subjek dalam perjanjian kredit adalah kreditor dan debitur. Kreditor adalah orang atau badan hukum yang memberikan kredit kepada debitur. Debitur adalah orang atau badan hukum yang menerima kredit dari kreditor. Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yakni : “Penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>3)</sup>

Prestasi dalam perjanjian kredit adalah pihak kreditor memberikan kredit kepada debitur dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya. Bunga pinjaman adalah pendapatan yang diterima kreditor secara berkala atas penggunaan kredit oleh debitur, sesuai yang disepakati dalam perjanjian kredit. Serta biaya-biaya lain meliputi denda keterlambatan dalam pembayaran pokok dan bunga. Adapun Jangka waktu kredit adalah masa berlakunya perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak.

Dalam hal pembuatan perjanjian kredit dan pengakuan hutang, dibutuhkan peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris adalah seorang

---

<sup>2)</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, (Jakarta: PT RajaGrafinfo Persada, 2006), hal. 80.

<sup>3)</sup> Indonesia, *Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3790)*, Pasal 1 angka 11.

pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum. Di dalam lalu lintas hubungan-hubungan hukum privat, notaris memiliki kewenangan eksklusif untuk membuat akta-akta otentik.

Tumbuh kembang profesi notaris (termasuk PPAT) sangat terpengaruh oleh pertumbuhan dunia ekonomi dan adanya masyarakat yang memberikan kebebasan sangat luas bagi individu untuk “menciptakan” sendiri hubungan-hubungan hukum. Lalu lintas hukum membutuhkan adanya tingkat kepastian tertentu, notaris menawarkan ini karena ia seseorang fungsionaris yang mandiri, yang sekaligus memiliki kewajiban untuk menjaga terciptanya keseimbangan dalam setiap hubungan hukum.

Dengan demikian, selain keharusan adanya perjanjian kredit atau pengakuan hutang sebagai perjanjian pokok, maka untuk kepentingan bank, dalam hal menjamin pengembalian kredit yang diberikan, benda jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu pemberian hak tanggungan diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut diatas sudah merupakan suatu syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Namun dalam perkembangannya dalam dunia perbankan terdapat bank yang dalam memberikan kredit kepada debitur tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utangnya. Disini terjadi penyimpangan dalam proses pemberian kredit dari bank kepada nasabahnya yang mana seharusnya bank dalam memberikan kredit kepada nasabahnya harus diikuti dengan jaminan sebagai pelunasan terhadap kredit yang diberikan.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis tertarik dengan contoh kasus yang akan diteliti dalam tulisan ini, karena terdapat pemberian kredit oleh bank yang tidak diikuti oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), terasa sangat ganjil sebab akan mempunyai akibat hukum tersendiri pada bank terhadap perjanjian kredit yang tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penulis akan menganalisis masalah **“Akibat Hukum Perjanjian Kredit Tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menurut Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan”**

## **B. Permasalahan**

Permasalahan pokok yang ingin dikemukakan sehubungan dengan masalah yang dibahas adalah:

1. Bagaimana status dari perjanjian kredit yang dibuat tanpa diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukumnya terhadap perjanjian kredit yang tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT?

## **C. Tujuan dan Kegunaan penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui status perjanjian kredit yang tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan PPAT, jika dilihat melalui Undang – Undang Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebut UUHT.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian kredit yang tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan PPAT.

### 2. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap dengan dibuatnya proposal ini dapat memberikan manfaat kepada penulis sendiri maupun mereka yang membacanya. Adapun kegunaan dari penulisan dari proposal ini terbagi dua yakni:

a. Kegunaan penelitian secara teoritis

Penelitian ini untuk mengembangkan pemahaman atas hukum perdata, khususnya mengenai akibat hukum perjanjian kredit tanpa pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

b. Bagi masyarakat, yaitu:

1. Menambah pengetahuan masyarakat di bidang hukum perdata mengenai perjanjian kredit
  2. Menambah pengetahuan masyarakat di bidang hukum perdata khususnya hukum agraria mengenai hak tanggungan atas sebuah tanah dan bangunan.
  3. Memberikan contoh kasus perdata yang sangat jarang terjadi dalam praktek pembuatan perjanjian kredit di Indonesia, karena tidak diikutinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- c. Bagi pemerintah dan lembaga legislatif, yakni memberikan tambahan saran atau masukan bagi penyempurnaan dan pembentukan peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata yang menyangkut mengenai perjanjian kredit dan hak tanggungan.

#### **D. KERANGKA KONSEPTUAL**

Untuk menghindari kesalahpahaman terhadap judul skripsi ini, maka penulis membatasi istilah pokok yang terkandung dalam judul ini :

Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan atau peristiwa hukum, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku.<sup>4)</sup> Akibat hukum merupakan akibat yang timbul dari hubungan hukum. Hubungan hukum yang dimaksud adalah hubungan hukum antara debitur dan kreditur yang membuat perjanjian kredit dengan jaminan hak atas sebuah tanah, tetapi tidak dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Adapun maksud dari 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 atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>5)</sup>

## **E. Metode Penelitian**

Pada penelitian untuk penyusunan skripsi, harus diperhatikan bahwa skripsi merupakan suatu karya ilmiah yang disusun secara jelas, tegas, logis, dan sistematis berdasarkan data-data yang diperoleh dan dapat diperinci guna mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.

---

<sup>4)</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan ke-5 (Jakarta: PT.Rineka Cipta:2007), hal. 24.

<sup>5)</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 43 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)*, Pasal 1 angka 1.

Penulis menggunakan metode penelitian yang terdiri atas :

#### 1. Tipe Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam tipe penelitian yuridis normatif, dimana penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan yang mana bahan-bahan atau material studi ini bersumber dari tulisan-tulisan yang berupa buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan judul atau bahan-bahan kuliah, peraturan perundang-undangan (UU No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

#### 2. Sumber data

Sumber data hukum yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini mencakup :

##### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh oleh penulis langsung dari narasumber yang ditemui oleh penulis.

##### b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari literatur dokumen-dokumen serta perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Sumber data sekunder terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang diteliti adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, khususnya yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan perbankan yakni : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, yaitu dengan menggunakan bahan hukum dari berbagai buku ilmiah, bahan-bahan kuliah, dan internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, digunakan teknik dalam pengumpulan data yaitu melalui :

a. Studi Kepustakaan (*library research*)

Buku-buku, peraturan-peraturan maupun perundangan-undangan digunakan oleh penulis untuk kegiatan studi kepustakaan.

b. Penelitian Lapangan (*field reseach*)

Untuk memperoleh data dari penelitian lapangan penulis menggunakan pedoman wawancara.

## **F. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penelitian yang dilakukan oleh penulis dilakukan dalam bentuk suatu laporan yang tersusun secara sistematis. Sistematika penulisan yang digunakan oleh penulis tersendiri dari lima 5 bab yang terdiri dari :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan suatu bab pengantar berisikan 7 bagian, adapun isinya meliputi Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : KERANGKA TEORETIS**

Kerangka teoretis merupakan bagian dari hasil penelitian yang berisikan paparan teori yang ada berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dalam penulisan laporan penelitian. Kerangka teoritis disini adalah teori-teori hukum perdata yang berkaitan dengan Akibat Hukum Perjanjian Kredit Tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

### **BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN**

Tinjauan umum tentang hak tanggungan dalam bab ini akan membahas hal – hal berkaitan dengan perjanjian kredit dan hak tanggungan. Tujuan pembahasan pada bab ini guna untuk memberikan dasar analisa pada bab berikutnya. Selain itu juga ditambah dengan penjelasan tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

#### BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN

Analisis merupakan bab yang menguraikan atau menganalisis permasalahan yang ada. Pada bab ini akan menganalisis akibat hukum perjanjian kredit tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditinjau dengan teori-teori hukum perdata yang berkaitan dengan analisis kasus ini dan data hasil wawancara yang didapat penulis.

#### BAB V : PENUTUP

Penutup merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi. Pada bab ini diuraikan kesimpulan atas permasalahan berdasarkan analisis permasalahan. Selain itu juga, pada bab ini juga dapat dicantumkan saran yang dipandang perlu sehubungan dengan ditemukannya kendala dalam melaksanakan penelitian ataupun saran yang berisikan solusi mengenai permasalahan yang dibahas oleh penulis.