

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

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. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.<sup>1</sup>

Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak

---

<sup>1</sup> Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 68

bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.<sup>2</sup>

Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktik di masyarakat, yaitu:

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban- kewajiban debitur. Termasuk dalam golongan ini antara lain “*borg*” yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar;
2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk golongan ini apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi: *previlege* (hak istimewa), gadai, dan hipotek.

Praktik jaminan yang sering digunakan pada perbankan Indonesia, adalah jaminan kebendaan yang meliputi:

---

<sup>2</sup> Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 206

1. Hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 KUH Perdata);
2. *Credietverband*, yaitu suatu jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KB) tanggal 6 Juli Tahun 1908 No. 50 (Stbl 1908 No. 542);

Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.<sup>3</sup> Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 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.”

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT. Dan dalam hal ini penulis akan

---

<sup>3</sup> M .Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.2007. hlm. 22

membatasi permasalahan pada hambatan awal pemberian kredit seperti BI cheking, penilaian atas jaminan yang dijaminan Dari hal tersebut penulis tertarik untuk mengangkat dan mengulas permasalahan tersebut ke dalam suatu bentuk skripsi dengan judul: **“Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat ”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Dengan memperhatikan alasan pemilihan judul penelitian, maka dirumuskan masalah-masalah untuk dijadikan pedoman penelitian agar mencapai sarannya. Adapun masalah-masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana tata cara pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BANK DKI Jakarta Pusat?
2. Bagaimana hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan cara mengatasi di PT. BANK DKI Jakarta Pusat?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penyusunan penulisan hukum ini mempunyai tujuan yaitu:

1. Untuk mengetahui tata cara pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BANK DKI Jakarta Pusat;

2. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan cara penyelesaiannya di PT. BANK DKI Jakarta Pusat

#### **D. Definisi operasional**

1. Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

2. Pengertian perjanjian kredit yaitu: Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) istilah ini dalam BW dapat kita temukan didalam pasal 1320 (1) jo 1338. *Pactum contrahendo* merupakan perjanjian yang digunakan sebagai pendahuluan untuk mengadakan perjanjian lain yang lebih pasti. Disebut juga *Preliminary agreement* atau *vooroverenkomst*. *pactum de contrahendo* belum merupakan perjanjian yang sesungguhnya. Yang disepakati hanya pokok perjanjian, belum mengatur rincian kewajiban. *pactum de contrahendo* akan ditindak lanjuti kedalam perjanjian tertentu dan digunakan sebagai pendahuluan untuk perjanjian kompleks, sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang

piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya

3. Pengertian Jaminan yaitu: hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hubungan antara pemberi jaminan dan penerima jaminan guna menjamin suatu hutang atau fasilitas kredit tertentu dengan jaminan benda atau perorangan.

Pengertian Hak Tanggungan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 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.”

Jadi berdasarkan ketentuan diatas, maka dapat diambil beberapa bagian sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

## **E. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini antara lain:

### **1. Kegunaan Teoritis**

Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai kegunaan bagi keberadaan dan perkembangan ilmu hukum.

### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Menambah wawasan dan cakrawala bagi penulis dalam kaitannya dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik;
- b. Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi penulisan hukum ini;
- c. Dapat digunakan sebagai pedoman bagi penelitian-penelitian berikutnya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode pendekatan**

Di dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum



dan berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.<sup>4</sup>

## **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif. Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang permasalahan yang ada pada masyarakat yang kemudian dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku, sehingga akhirnya dapat diperoleh simpulan.

## **3. Sumber dan Jenis Data**

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh guna penyusunan penulisan hukum lebih lanjut yang meliputi :

### **a. Data Primer**

Pada umumnya data primer adalah data yang diambil dari masyarakat (penelitian lapangan), Termasuk ke dalamnya yaitu buku - buku atau dokumentasi yang diperoleh peneliti di lapangan, walaupun sifatnya merupakan data sekunder tempat penelitian dilakukan.

### **b. Data Sekunder**

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoretis terhadap pelaksanaan perjanjian

---

<sup>4</sup> Roni Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988, hlm. 106

kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang berhubungan dengan objek penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut berupa:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas:
  - (a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - (b) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - (c) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer antara lain buku standarisasi operating program, tulisan ilmiah, hasil penelitian ilmiah, laporan makalah lain yang berkaitan dengan materi penelitian.

#### **4. Teknik dan Pengumpulan Data**

##### **a. Studi lapangan**

Studi lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer. Studi ini dilakukan dengan mengadakan wawancara yang bersifat terbuka. Yang mewajibkan bagi penulis untuk mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaannya. Nara sumber dari wawancara ini adalah pihak Bank DKI Jakarta Pusat

##### **b. Studi kepustakaan**

Studi kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian

ini. Dalam penelitian ini informannya adalah Bapak Drs. Bambang Bayu Cipto selaku kabag Grup Divisi Kredit PT. Bank DKI Jakarta Pusat.

## **G. Sistematika Penulisan**

Di dalam penulisan hukum ini terdiri dari empat bab. Masing-masing perinciannya sebagai berikut.

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi mengenai latar belakang yang akan menjelaskan alasan pemilihan judul penulisan hukum. Bab ini juga memaparkan perumusan masalah yang akan diteliti, tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dari skripsi ini yang semuanya akan ditulis secara sistematis, kerangka pemikiran dan metode penelitian.

### **BAB II : PERJANJIAN BANK PADA UMUMNYA**

Tentang Tinjauan Pusaka, Bab ini berisi teori. Di sini penulis menguraikan tinjauan tentang perjanjian kredit yang meliputi pengertian, bentuk perjanjian kredit, prinsip-prinsip dari perjanjian kredit, jenis jaminan kredit, bentuk dan substansi jaminan kredit

### **BAB III : JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Dalam bab II ini juga diuraikan pengertian dari Hak Tanggungan, ciri-ciri dan sifat Hak Tanggungan, objek Hak

Tanggungan, subjek Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan.

**BAB IV : PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA DEBITUR PT.  
BANK DKI JAKARTA PUSAT**

Dalam bab ini dibahas tentang tata-cara pelaksanaan pemberian kredit, pembuatan akta kredit, penyelesaian permasalahan atas hambatan – hambatan dalam pemberian kedit di PT Bank DKI Jakarta Pusat.

**BAB IV : PENUTUP**

Halaman Lampiran berisi tentang kesimpulan, saran - saran lampiran-lampiran antara lain: surat-surat perjanjian kreditur dengan debitur, formulir pengambilan kredit, dan lain sebagainya.