

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Jaminan atau istilah lain yang sering digunakan ialah agunan dalam pemberian kredit merupakan janji tambahan dalam arti, bila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka agunan akan dilelang untuk melunasi utang-utang tersebut. Sebagaimana yang dikemukakan dalam pasal 224 HIR, surat grosse dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia yang berkepala demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa berkekuatan sama dengan putusan hakim. Dengan demikian, apabila ada jaminan yang diikat dengan akta notaris, dalam hal debitur tidak mampu melunasi utangnya maka jaminan dapat langsung dieksekusi.

Timbul pertanyaan, apakah agunan merupakan hal yang mutlak dalam pemberian kredit? Bukanlah dalam Undang-Undang telah dikemukakan. Perikatan yang dibuat oleh seseorang dijamin oleh harta benda yang dimilikinya baik yang telah ada maupun dikemudian hari (Pasal Jo 1132 KUHPdt). Hanya saja dalam hal ini, pihak kreditur harus membuktikan kebenarannya. Itulah sebabnya dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

Dalam hal ini menarik untuk dicermati ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang mengemukakan. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah

debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Selanjutnya dalam penjelasan pasal ini disebutkan kredit adalah pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Dari ketentuan diatas tampak bahwa bank dalam memberikan kredit "harus menganut prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Hal ini penting untuk menghindari munculnya kredit macet. dalam konteks ini, maka bank sebelum menyetujui permohonan kredit, perlu mengadakan analisis kredit, apakah permohonan layak diterima atau tidak. Dalam dunia perbankan pisau analisis yang digunakan dalam menilai permohonan kredit yakni metode 5 C."<sup>1</sup>

Sebagaimana dijelaskan, dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/kep/Dir, tanggal 28 Pebruari 1991 tentang jaminan, dikemukakan, "bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu

---

<sup>1</sup> Sentoso Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan*, CV Mandar Maju, hlm 70

kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan (Pasal 1 sub b & c).”

Selanjutnya dalam surat Edaran Bank Indonesia No: 23/6/UKU, tanggal 28 Februari 1991, perihal jaminan pemberian Kredit, dikemukakan, “bahwa yang dimaksud dengan jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama, terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dalam dari debitur.”

Selanjutnya dikemukakan dalam Surat Edaran Bank Indonesia tersebut, penilaian watak debitur terutama didasarkan kepada hubungan yang telah dijalani antara bank dengan debitur yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya, sehingga bank dapat menyimpulkan bahwa debitur tersebut jujur, beretikad baik dan tidak menyulitkan bank di kemudian hari.

Untuk menilai kemampuan, bank terutama harus meneliti tentang keahlian debitur dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen debitur, sehingga bank merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang yang tepat.

Untuk penilai terhadap modal, bank terutama harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan serta keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha debitur yang bersangkutan.

Untuk penilaian atas prospek usaha debitur, bank terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha debitur yang dibiayai dengan kredit bank yang bersangkutan.

Dalam melakukan penilaian terhadap agunan, bank harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi resiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai, sehingga debitur tidak dapat melunasi kreditnya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali kredit bank yang bersangkutan.

Apabila diperhatikan ketentuan-ketentuan di atas tampaknya, jaminan yang diuntungkan dalam hal ini adalah jaminan kebendaan, sehingga analisis kredit yang dilakukan oleh bank terpaku pada jaminan kebendaan tersebut yang dilakukan oleh bank terpaku pada jaminan kebendaan tersebut. Hal ini dapat dimaklumi, mengingat hak kebendaan tersebut dapat dinilai dengan uang sehingga bila debitur tidak mampu melunasi utangnya. Jaminan dapat dilelang. Tapi apakah jaminan kendaraan ini satu-satunya sebagai jaminan. Dalam hal ini, dikenal pula jaminan perorangan.

Kredit atau pinjaman yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan, seperti fidusia, dan gadai.<sup>2</sup>

Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah disebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>3</sup>

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) sehingga hapusnya Hak Tanggungan adalah jika perjanjian utamanya yaitu perjanjian kredit hapus. Salah satu cara hapusnya perjanjian kredit adalah debitur telah melunasi utangnya kepada kreditur sehingga kreditur harus mengembalikan agunan atau jaminan debitur seperti semula.<sup>4</sup> Agunan yang telah didaftarkan sebagai Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pencoretan atau penghapusan yang disebut

---

<sup>2</sup> Bachtiar Jajuli, Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakan Hukum, Akademika Pressindo, Jakarta, 1987, hlm. 43.

<sup>3</sup> Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hlm. 11.

<sup>4</sup> Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang, Visimedia: Jakarta, 2016, hlm. 50

dengan roya pada sertifikat Hak Tanggungan dan juga sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Rumah Susun.

Namun dalam prakteknya tak jarang dijumpai sertifikat hak tanggungan yang dimiliki debitur yang telah melunasi hutang kepada kreditur hilang oleh karena pengarsipan dari pihak kreditur yang kurang baik ataupun karena terjadinya mutasi petugas kredit yang menanganinya langsung. Keadaan ini tentunya akan menyulitkan debitur ketika hendak melakukan proses pembuatan surat roya ke Kantor Pertanahan.<sup>5</sup>

Atas dasar hal tersebut penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan mengambil judul **"TANGGUNG JAWAB KREDITUR TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN"**.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam pernyataan penelitian ini:

1. Bagaimanakah tanggung jawab kreditur yang menghilangkan sertifikat dari debiturnya?
2. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat di tempuh oleh debitur untuk mendapatkan sertifikat pengganti?

---

<sup>5</sup> Iswananta dan Wahyuni Safitri, "Kajian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Roya Yang Hilang Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda".*'* jurnal.uwgm.ac.id, 2015, hlm. 17.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Untuk melatih diri mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara teoritis.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya dalam bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan hukum.
4. Untuk pembuat studi mahasiswa dalam bidang ilmu hukum.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Adapun tujuan khusus penelitian ini adalah Bagaimana tanggung jawab hukum kreditur yang menghilangkan sertifikat dari debiturnya.
2. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat di tempuh oleh debitur untuk mendapatkan sertifikat pengganti.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan keilmuan atau tambahan khasanah keilmuan dengan hukum perbankan khususnya masalah pinjam meminjam.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam perjanjian kreditur dengan debitur dalam hal memakai barang jaminan.

## **1.5 Metodologi Penelitian**

### **1.5.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini bersifat *normatif* yaitu melihat dan menganalisa dari sudut peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang berlaku khususnya yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

### **1.5.2 Jenis Pendekatan**

Jenis Pendekatan lebih mengarah kepada penelitian deskriptif yang merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai apa adanya. Penelitian deskriptif juga dapat membentuk teori-teori baru atau dapat memperkuat teori yang sudah ada. Di samping itu, penelitian deskriptif juga merupakan penelitian, dimana pengumpulan data untuk membandingkan pertanyaan penelitian atau hipotesis yang berkaitan dengan keadaan dan kejadian sekarang. Disajikan dengan melaporkan keadaan objek atau subjek yang diteliti sesuai dengan apa adanya.

### **1.5.3 Sumber Bahan Hukum**

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan sumber bahan hukum:

1. Bahan hukum primer, yang meliputi aturan-aturan hukum seperti Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku-buku majalah, hasil penelitian yang ada hubungannya perkreditan.

#### **1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan studi kepustakaan yaitu: Peneliti melakukan penelitian terhadap berbagai dokumen dan bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang di bahas dalam penelitian ini.

#### **1.5.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum**

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, yang dimaksud dengan teknik pengolahan data secara kualitatif yaitu, dengan memilih data dengan kualitasnya untuk dapat menjawab permasalahan yang diajukan.<sup>6</sup>

Pengolahan data disajikan dengan tehnik deskriptif kualitatif yaitu berupa tertulis dari subjek yang telah diamati dan memiliki karakteristik bahwa data yang diberikan merupakan data asli yang tidak diubah serta menggunakan cara yang sistematis dan dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan sifat analisis yang deskriptif bahwa dalam menganalisis permasalahan akan dijabarkan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan serta menggunakan pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang

---

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet IV, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 47

diperoleh melalui studi kepustakaan dimana nantinya data tersebut diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan selanjutnya di analisis berdasarkan tahapan-tahapan: deskripsi, sistematis dan ekplanasi. Diskripsi dimaksudkan hanya memaparkan mengenai mekanisme mengenai tanggungjawab kepolisian dalam menjaga kamtibmas di masyarakat. Sistematisasi dimaksudkan mengaitkan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum lainnya agar menjadi satu kesatuan yang logis. Explanasi dimaksudkan untuk melakukan analisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum tersebut.

### **1.6 Ruang Lingkup Masalah**

Untuk lebih mendalami dan memahami skripsi ini, maka diperlukan pembahasan secara khusus dan sistematis untuk menghindari adanya penyimpangan yang terlalu jauh. Sesuai dengan permasalahan pertama, bagaimanakah tanggung jawab kreditur yang menghilangkan sertifikat dari debiturnya dan yang kedua, bagaimanakah upaya hukum yang dapat di tempuh oleh debitur untuk mendapatkan sertifikat pengganti.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

1. Sistematika BAB I yang terdiri dari sub-bab latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, ruang lingkup masalah, dan sistematika penulisan.

2. BAB II berisikan terkait dengan kajian teoritis, yang didalamnya terdapat sub-bab yang berjudul pengertian tanggung jawab, pengertian kreditur, hak dan

kewajiban kreditur, pengertian debitur, pengertian jaminan, pengertian hak tanggungan, teori perlindungan hukum dan teori tanggung jawab.

3. BAB III membahas mengenai rumusan masalah pertama yakni tanggung jawab kreditur yang menghilangkan sertifikat dari debiturnya.

4. BAB IV membahas mengenai upaya hukum yang dapat di tempuh oleh debitur untuk mendapatkan sertifikat pengganti.

5. BAB V Penutup yang terdiri dari simpulan dan saran.

