

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Salah satu ciri pembangunan di negara berkembang, seperti halnya Indonesia adalah pembangunan melalui fasilitas kredit dari perbankan.<sup>1</sup> Dimana pemberian kredit yang dikenal dengan sebutan kredit perbankan merupakan kegiatan usaha yang pokok bagi Bank konvensional. Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Pelaksanaan pemberian kredit perbankan biasanya dilaksanakan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan kredit.<sup>2</sup>

Dalam mempertimbangkan pemberian kredit kepada nasabah, bank terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan untuk menilai kemampuan dan kesediaan debitor untuk mengembalikan kredit yang dipengaruhi oleh lima macam faktor yang biasa disebut dengan lima C yaitu; *pertama* adalah **capacity** (kapasitas) yaitu kemampuan yang dimiliki nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. *Kedua* adalah **character** (karakter) yaitu keadaan watak atau sifat dari debitor, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. *Ketiga* adalah **capital** (kapital) yaitu jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh nasabah, *Keempat* adalah **collateral** yaitu barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang

---

<sup>1</sup> Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 241.

<sup>2</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 73.

diterimanya. *Kelima* adalah *condition of economi* (kondisi perekonomian) yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu waktu yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah.<sup>3</sup>

Untuk melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang disalurkan dalam bentuk kredit, harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Penerapan prinsip kehati-hatian ini dilakukan oleh bank dengan melakukan analisa kredit setelah proses permohonan kredit diajukan oleh pemohon kredit. Dalam analisa kredit yang harus dijawab secara positif adalah dua pertanyaan pokok yaitu; *will he/she pay?* Yaitu hal yang menyangkut kemauan debitor untuk membayar, dan *can he/she pay?* Yaitu yang menyangkut kemampuan untuk membayar kembali.<sup>4</sup>

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat dilihat pada Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan “bahwa seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh kreditornya.”<sup>5</sup> Pengamanan ini dilakukan sebagai upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan oleh Bank untuk memperoleh pelunasan kembali kredit yang telah diberikan, pada waktu debitor ingkar janji. Dimana hal itu akan dilakukan melalui penjualan atas agunan yang diberikan, yang nantinya hasil dari penjualan agunan tersebut akan diperhitungkan oleh Bank untuk pelunasan kredit debitor yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Ini disebut juga dengan *The 5 C's of credit* yaitu *character, capacity, capital, condition, dan collateral*. Indonesia, *Undang-Undang Perbankan*, UU No 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790. Ps 1 angka 8 dan penjelasannya.

<sup>4</sup> Ari Purwadi, "*Implikasi Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank*," Newsletter Pusat Pengkajian Hukum (Juni 1997) : 3.

<sup>5</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), ps. 1131.

<sup>6</sup> Bahsan, *Hukum Jaminan & Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, *loc. cit.*, hal. 103.

Dalam hal ini agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam pemberian fasilitas kredit, sesuai dengan pengertian agunan yang terdapat dalam **Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan** yang menyatakan bahwa **agunan** adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.<sup>7</sup>

Dalam praktek perbankan tanah merupakan salah satu jaminan yang disukai oleh Bank, karena tanah paling aman, tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat. Di samping itu hak Jaminan atas Tanah yang berlaku di Negara kita dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses peradilan.<sup>8</sup> Lembaga jaminan yang oleh perbankan dianggap paling efektif dan aman dalam menjaminkan tanah adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan dimana hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu, hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya.<sup>9</sup>

Lahirnya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, merupakan perwujudan dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan: "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha."<sup>10</sup> Dimana undang-undang Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.<sup>11</sup> Dimana tujuan

---

<sup>7</sup> *Undang-Undang Perbankan, loc.cit., Ps 1 angka 8.*

<sup>8</sup> Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, op. cit.,* hal. 215.

<sup>9</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, 1999), hal. 8.

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, LN No. 104 Tahun 1960, TLN. No. 2043, ps. 51.

<sup>11</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Permasalahannya)*, Cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 418.

dari dibentuknya undang-undang Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum baik bagi kreditor, debitor maupun pihak ketiga.

Berdasarkan UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang dimaksud dengan 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>12</sup>

Pengertian “Kedudukan yang diutamakan” kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain sebagaimana disebutkan di atas, merupakan salah satu bentuk kepastian dan perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT. Dimana apabila debitor cidera janji, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan akan didahulukan dalam pembayaran piutangnya dibandingkan dengan kreditor lainnya. Akan tetapi, kedudukan preferen tersebut tidak berlaku terhadap piutang-piutang Negara. Dengan demikian, piutang Negara lebih diutamakan daripada kreditor pemegang Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

Dalam hal debitor cidera janji, berdasarkan Pasal 20 UUHT menyatakan;

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan;
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika

---

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*, UU No 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps 1 ayat 1.

<sup>13</sup> *Ibid.*, Penjelasan ps. 1 angka 4.

dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>14</sup>

Dari ketentuan Pasal di atas, maka terdapat tiga cara eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dapat dilakukan oleh Kreditor dalam hal debitor wanprestasi yaitu; Parate eksekusi, Titel eksekutorial, dan penjualan bawah tangan. Dimana, ketiga cara eksekusi ini disediakan oleh UUHT guna memberikan kemudahan serta kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai salah satu alternatif dalam penyelesaian kredit bermasalah.

Akan tetapi, pada prakteknya proses pelaksanaan eksekusi atas barang yang dijamin dengan Hak Tanggungan seringkali mengalami kendala serta hambatan dalam pelaksanaannya, salah satu contohnya adalah sebagaimana yang terjadi dalam kasus antara PT Bank Agroniaga dengan PT RRM. Dimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Agro dengan cara Titel eksekutorial mengalami pembatalan dalam pelaksanaannya oleh karena adanya gugatan dari pihak ketiga selaku ahli waris Pemberi Hak Tanggungan yang mengklaim bahwa tanah yang diagunkan tersebut telah menjadi miliknya berdasarkan pewarisan dan oleh karena itu tanah tersebut tidak dapat dieksekusi oleh Pengadilan. Berangkat dari peliknya permasalahan diseperti pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah, perlu kiranya dilakukan penelitian, mengingat masalah ini secara formal telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dimana salah satu cirinya yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Contoh Kasus di atas telah membuktikan bahwa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat menimbulkan kerugian yang besar bagi dunia perbankan berupa timbulnya kredit bermasalah akibat tidak tercovernya pelunasan piutang dari kreditor. Hal ini dikarenakan tidak adanya ketaatan dan kepatuhan atas peraturan hukum yang berlaku guna terciptanya kepastian hukum di dalam praktek untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga, timbul kekhawatiran kreditor, apabila debitor cidera janji,

---

<sup>14</sup> Ibid., ps. 20 ayat (1) dan (2).

jaminan yang diberikan oleh debitor tidak dapat dijadikan pelunasan atas piutangnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan Thesis dengan judul: ***“PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO: 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA PT BANK AGRONIAGA Tbk”***.

## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, adapun permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Penanganan kredit bermasalah pada PT Bank Agroniaga Tbk?
2. Bagaimanakah pelaksanaan Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam melaksanakan fungsi sebagai pengamanan pelunasan kredit pada PT Bank Agroniaga Tbk?
3. Bagaimanakah Proses Pengambilalihan agunan sebagai pelunasan hutang Debitor pada PT Bank Agroniaga Tbk?

## **C. TUJUAN PENULISAN**

1. Untuk mengetahui bagaimana penanganan kredit bermasalah pada PT Bank Agroniaga.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam melaksanakan fungsi sebagai pengamanan pelunasan kredit pada PT Bank Agroniaga Tbk.
3. Untuk mengetahui bagaimana proses pengambilalihan agunan sebagai pelunasan hutang Debitor pada PT Bank Agroniaga Tbk.

## **D. KERANGKA KONSEPSIONAL**

Adapun kerangka konseptual di dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. **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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
2. **Kreditor** adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
3. **Debitor** adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
4. **Pejabat Pembuat Akta Tanah**, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. **Akta Pemberian Hak Tanggungan** adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.
6. **Kantor Pertanahan** adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

## **E. METODE PENELITIAN**

Dalam penulisan Tesis ini penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang bertujuan untuk meneliti asas-asas hukum positif dengan cara baik penelitian kepustakaan yaitu dengan meneliti bahan pustaka yang berkaitan dengan Pelaksanaan Undang-undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Perbankan dan juga dengan melakukan

wawancara dengan pihak PT Bank Agro yang berwenang dalam hal menangani kredit bermasalah yang terjadi di PT Bank Agroniaga.

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan, penulis memilih tipe penelitian dari sudut sifatnya yaitu deskriptif analitis yaitu menggambarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, Kemudian dilakukan analisis atas pelaksanaan dari peraturan tersebut guna mencari jawaban atas permasalahan yang timbul dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sebagai salah satu alternatif dalam penyelesaian kredit bermasalah pada PT Bank Agroniaga.

Data yang digunakan dalam penulisan tesis ini bersumber dari data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara dengan pihak dari PT Bank Agroniaga Tbk yang berwenang dalam hal menangani kredit bermasalah yang terjadi di PT Bank Agroniaga. Guna mendukung analisis data primer, peneliti juga menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari suatu sumber melalui kegiatan studi dokumen yang sudah dikumpulkan oleh pihak lain. Data sekunder terdiri dari:<sup>15</sup>

1. Bahan Hukum primer, yaitu bahan hukum yang digunakan untuk mencari landasan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, dan peraturan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang digunakan untuk mencari landasan teoritis dan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti; hasil-hasil penelitian, literatur, buku-buku, dan makalah.
3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti; bibliografi atau daftar pustaka.

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, cet. IX, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal.13.



## **F. SISTEMATIKA PENULISAN**

Adapun yang menjadi sistematika penulisan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini akan memuat tentang latar belakang, perumusan permasalahan, Tujuan Penulisan, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan, yaitu pembagian bab-bab beserta isi pokoknya. Penjelasan secara ringkas tentang hal-hal tersebut diperlukan agar para pembaca dapat memperoleh gambaran umum mengenai keseluruhan isi laporan atau karya ilmiah yang akan diuraikan dalam bab-bab berikutnya.

### **BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI LEMBAGA JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

bab ini akan menguraikan tentang lembaga jaminan hak tanggungan, pengertian hak tanggungan, sifat dan ciri hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, subyek Hak Tanggungan, Proses Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan, dan juga mengenai Hapusnya Hak Tanggungan.

### **BAB III ANALISA TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA PT BANK AGRONIAGA Tbk**

bab ini akan menguraikan tentang Tinjauan umum mengenai penyelesaian kredit bermasalah, profile singkat dari PT Bank Agroniaga Tbk, prosedur pengajuan kredit pada Bank Agro, serta proses penanganan kredit bermasalah pada PT Bank Agroniaga Tbk.

### **BAB IV ANALISA TERHADAP PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MELAKSANAKAN FUNGSI SEBAGAI PENGAMAN DALAM PELUNASAN KREDIT DAN PROSES PENGAMBILALIHAN AGUNAN DALAM RANGKA**

## **PELUNASAN HUTANG DEBITOR PADA PT BANK AGRONIAGA**

bab ini akan memberikan analisa mengenai pelaksanaan Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam melaksanakan fungsi sebagai pengamanan pelunasan kredit pada PT Bank Agroniaga Tbk, dan mengenai proses pengambil-alihan agunan dalam rangka pelunasan hutang debitor pada PT Bank Agroniaga Tbk.

### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini penulis akan memberikan kesimpulan yang menjadi jawaban dari permasalahan tesis ini dan saran yang dianggap perlu yang berkaitan dengan hasil analisis permasalahan tesis ini.

