

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Suatu Negara berusaha mencapai pertumbuhan ekonomi yang dapat membawa masyarakat atau rakyat kepada kehidupan yang lebih baik sehingga Pertumbuhan ekonomi merupakan perkembangan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan suatu barang atau jasa yang diproduksi dalam masyarakat atau rakyat bertambah dan kemakmuran menjadi meningkat. Pertumbuhan ekonomi dan perkembangannya tidak terlepas dari peran serta sektor perbankan.

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peran penting didalam perekonomian disuatu negara. bank yang melakukan suatu aktivitas terhadap dana masyarakat ataupun masyarakat yang memerlukan suatu dana, oleh karena itu sesuai fungsi dari lembaga perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat, serta jenis produk-produk yang dihasilkan dan yang diberikan oleh bank menjadi suatu kepentingan ataupun suatu kenyamanan yang dinikmati dalam masyarakat di negara tersebut. Suatu Bank yang menyalurkan suatu dana kepada masyarakat dengan cara kredit.

Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>1</sup> Aktivitas kredit yang menjelaskan bahwa terdapat keuntungan dan resiko yang harus ditanggung oleh debitur dan kreditur yang sebagai pemberi

---

<sup>1</sup> O.P Simorangkir, "*Seluk Beluk Bank Komersial*", Cet. 5, (Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1988), hlm.91.

kredit dan penerima kredit sehingga di dapat diketahui bahwa kredit bersifat kooperatif antara debitur dan kreditur.

Aktivitas kredit debitur dan kreditur yang didasarkan dengan tas komponen kepercayaan. Untuk itu diperlukan suatu analisis terhadap permohonan kredit dan pada umumnya digunakan kriteria 5C atau “*The Five C*” yaitu :

a. *Character* (Sifat)

Para analisi kredit dengan melihat data atau informasi pemohon kredit yang telah disediakan oleh Bank

b. *Capacity* (Kemampuan)

dalam aspek ini Kreditur akan menganalisis apakah pemohon kredit mengajukan permohonan dana rasional atau sesuai dengan kemampuan pada debitur.

c. *Capital* (Modal)

Dalam aktivitas kredit yang dalam kategori besar apakah dengan modal yang ada memungkinkan dalam pengembalian kredit yang diberikan, dimana aspek ini cukup penting bagi kreditur.

d. *Collateral* (Jaminan)

Dakam aktivitas kredit apakah jaminan yang diberikan oleh debitur sebanding dengan aktivitas kredit yang diajukan, dalam aspek lain apakah debitur tidak dapat atau tidak mampu melunasi kredit jaminan dapat di jual sehingga dapat menutupi atau melunasi sisa hutang yang dimiliki oleh debitur terhadap pihak kreditur.

e. *Condition of economy* (Kondisi Ekonomi)

Situasi dan ekonomi apakah debitur untuk mendapatkan kredit dari pihak kreditur.

Dalam analisis diatas yang harus disediakan oleh debitur atau penjamin terhadap hutang yang dibuat debitur adalah jaminan atau agunan. Aktivitas kredit yang diberikan oleh bank akan mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat yang bahwa sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian atas analisis yang sesakma terhadap sifat, kemampuan, modal, jaminan dan prospek usaha dari pihak debitur.

Jaminan atau agunan merupakan salah satu unsur jaminan pemberian kredit maka berdasarkan unsur-unsur tersebut dapat berupa barang, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai salah suatu lembaga keuangan, sudah semestinya wajib dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta para pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu wadah lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam kaitanya dengan pemberian kredit.<sup>2</sup>

Menurut sifat jaminan kebendaan ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda terwujud dan jaminan yang tidak berwujud. Maka jenis jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit yaitu Hak Milik, Hak

---

<sup>2</sup> Nindyo Pramono, "*Hukum Perbankan 1*", (Jogjakarta: LaksBang Pressindo, 1999), hlm. 3

Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Sewa yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.<sup>3</sup>

Berlakunya Undang-undang hak tanggungan, maka tidak saja menuntaskan atau terciptanya unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan undang-undang pokok agraria yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan kredit pada bank<sup>4</sup>.

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.” (Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak-hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah “hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh

---

<sup>3</sup> Hasanuddin Rahman, “*Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*”, Cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 182

<sup>4</sup> Kancil, C.S.T dan Christine S.T Kansil, “*Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*”, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hlm. 45.

yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas”, Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 UUPA adalah “hak untuk mengusahakan tanah negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan”. Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA adalah “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas”.

Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah “nama kumpulan“ dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan ataupun penggunaan tanah yang lain. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan yang tercantum dalam Pasal 4 UUPA dan Bangunan Rumah Susun menurut Pasal 27 UUPA yang berdiri diatas tanah “Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara”.

Hak Guna Bangunan yang dimiliki waktu yang terbatas yang telah diatur didalam Pasal 35 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. “Waktu Hak Guna Bangunan paling lama 30 tahun, ada jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun dan apabila jangka waktu tersebut dan perpanjangannya akan berakhir dan sedang dijadikan jaminan

kredit dengan dibebani hak tanggungan tentu saja akan mempunyai akibat hukum terhadap eksistensi dari hak tanggungan itu sendiri”. Ketentuan hapusnya hak tanggungan juga diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d tentang Undang-Undang Hak Tanggungan dimana penyebab dari hapusnya hak tanggungan disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Pasal 35 ayat (1) huruf a di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan disebutkan bahwa “hak guna bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktunya. Dengan hapusnya hak atas tanah itu, maka demi hukum hak tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus”.

Suatu kasus yang dapat dibahasakan adalah jaminan yang berupa hak guna Bangunan dengan berakhirnya jangka waktunya namun hutangnya masih belum lunas yang menyebabkan kredit tersebut akan tidak mempunyai jaminan untuk fasilitas kredit yang telah diberikan oleh kreditur. Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis ingin mengangkat karya ilmiah yang berjudul **Analisis Yuridis Penjaminan Hak Atas Tanah Sudah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kredit Belum Berakhir Di Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara Di Kota Batam.**

Pemberian Hak Tanggungan pada jaminan kredit merupakan hal yang menjadi satu kesatuan yang tidak dapat di pisahkan, yang debitur selaku penerima kredit harus memberikan suatu kepastian hukum berupa jaminan atas kredit yang diterimannya dari kreditur selaku pemberi kredit.

**Universitas Internasional Batam**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini, sebagai berikut :

- a. Apakah upaya yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur (Bank) jaminan hak atas tanah sudah berakhir dan perjanjian kredit belum berakhir?
- b. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap kreditur (Bank) dalam jaminan hak atas tanah sudah berakhir dan perjanjian kredit belum berakhir?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

- 1) Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini dapat dikemukakan antara lain sebagai berikut :
  - a. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisa perlindungan hukum terhadap kreditur yang jaminan hak atas tanah yang akan berakhir.
  - b. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisa upaya yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur (Bank) terhadap jaminan hak atas tanah yang akan berakhir.
- 2) Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis sebagai berikut :
  - a. Secara teoritis, dapat memberikan pemikiran dalam teori-teori yang dalam permasalahan ini, dan dapat menambahkan ilmu pengetahuan hukum khususnya didalam bidang hukum perbankan.

**Universitas Internasional Batam**

- b. Secara praktis, dapat memberikan ilmu dalam melaksanakan ketentuan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 beserta perubahannya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengenai jaminan berupa hak atas tanah yang dijadikan jaminan perjanjian kredit serta perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan suatu perjanjian kredit di dalam bidang perbankan.