

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Definisi Hukum yaitu suatu perlindungan terhadap masyarakat yang telah diatur dalam aturan perundangn-undangan. Sehingga pihak yang bertanggungjawab dan mengorganisasikan yaitu pemerintah yang mana harus memberikan perlindungan kepada masyarakat supaya tercapainya kesejahteraan. Salah satu bukti tercapainya suatu kesejahteraan yaitu karena adanya pengembangan usaha supaya bisa memberikan kehidupan yang sejahtera.¹

Dalam mengembangkan usaha yang dilakukan setiap masyarakat dipastikan membutuhkan suatu modal, maka yang menjadi faktor utama yaitu biaya atau dana agar bisa melakukan pembangunan. Adanya dana tersebut bisa didapatkan dengan meminjam kepada pihak yang memberikan modal. Pada umumnya ketika adanya suatu pinjaman dana tentunya terdapatnya jaminan yang bisa berupa jaminan kebendaan maupun perjanjian perorangan. Para kreditur sering melakukan perjanjian dengan jaminan kebendaan disbanding jaminan perorangan, karena jaminan kebendaan sudah sangat jelas yang dijadikan perjangdian adalah benda dan perjanjian kebendaan untuk menjaga kalau terjadinya kredit macet pada kemudian hari, ialah saat waktu pelunasan hutang.²

¹ Hermansyah, (2014), *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana

² Muhammad, S, (2016), *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi*

Bahwa pada system hukum yang berlaku di Indonesia menyatakan bahwa hak tanggungan yaitu suatu jaminan yang berupa tanah, sehingga hal tersebut diatur pada UU No. 4 Tahun 1996 terhadap kredit Atas Tanah meliputi semua benda berupa tanah. (UUHT). Bahkan yang termasuk asas hukum pada UUHT yaitu asas spesialisitas. Sehingga asas tersebut yang dianutnya, oleh sebab itu hak tanggungan memiliki karakteristik yang berbeda pada setiap Lembaga jaminan yang lain. Tujuan dari asas tersebut ialah supaya jaminan dibebankan pada tanah yang ditentukan dengan spesifik. Berhubungan dengan adanya hukum kebendaan sehingga dikatakan sah apabila terdapatnya wewenang dari pihak yang memiliki tanah yang dijadikan jaminan sebagai hak tanggungan. Seperti yang dipaparkan oleh Subekti, pihak yang memiliki suatu benda maka memiliki hak untuk berbuat apa saja seperti menjual, melakukan penggadaian, merusak dan memberikan. Namun hal itu harus sesuai aturan dalam UU maupun hak orang lain. Akan tetapi pada umumnya pemilik yang dikatakan sah terhadap benda terkadang mengalami kesulitan, sehingga muncullah suatu masalah dalam menentukan pihak siapa yang memiliki wewenang terhadap benda itu.³

Berhubungan adanya usaha untuk meningkatkan perekonomian masyarakat, sehingga dibutuhkan beberapa program yang bisa memberikan peningkatan terhadap taraf hidup masyarakat. Contoh program nya seperti memberikan kredit kepada masyarakat maka bisa dijadikan modal untuk

³ *Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, Jakarta: Prenadamia Group*
Sari, A.K. (2015). "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan." *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers. Edisi 3. Januari-Juni. Tahun II

usaha bahkan bisa memberikan peningkatan terhadap taraf hidup masyarakat. Dari pasal 3 dan 4 UU No. 7 Tahun 1992 juncto UU No. 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan dikatakan menjadi peran utama yaitu layanan dalam menyalurkan modal berupa dana sehingga bisa memberikan peningkatan terhadap kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.⁴

Sedangkan BPR dari Pasal 1 ayat (4) UU No.10 Th.1998 dengan redaksi bahwa setiap bank dalam menjalankan usaha konvensional maupun dengan prinsip syariah pada kegiatannya dalam alur pembayaran”. Adanya usaha BPR diutamakan bagi para pemilik usaha kecil-kecilan dan juga untuk masyarakat perdesaan. Namun dari pasal 21 ayat (2) UU No.10 Th.1998 dengan redaksi bahwa bentuk hukum BPR seperti Koperasi Daerah serta dalam bentuk yang lain tetap dalam aturan Pemerintah.

PT. Bank Perkreditan Rakyat Arto Moro yaitu suatu Lembaga perbankan yang memberikan layanan berupa simpan pinjam uang pada setiap masyarakat. Tujuan dari pinjaman kepada masyarakat yaitu agar masyarakat yang berekonomi menengah kebawah bisa memanfaatkan untuk modal usaha. Bahwa dengan layanan itu diharapkan bisa memberikan peningkatan terhadap taraf hidup masyarakat. PT, BPR Arto Moro juga telah mempunyai tujuan yaitu untuk memberikan bantuan dan juga memberikan dorongan dalam perkembangan perekonomian untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.

Istilah Kredit di Pasal 1 ayat (11) UU No. 10 Tahun 1998 menjelaskan bahwa kata kredit dapat diartikan sebagai pinjaman yaitu layanan dalam

⁴ Sipayung, I.M., Kamello, T., Marlina & Kartika, A. (2019). Perjanjian Jaminan Fidusia Kaitan dengan Penyidikan Tindak Pidana Perlindungan Konsumen. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2): 157-166

menyediakan uang maupun tagihan, sehingga diperlukan adanya persetujuan dan juga kesepakatan antara kedua pihak dalam hal; pinjam-meminjam. Bank yang memberikan pinjaman pastinya memiliki resiko sehingga dibutuhkan keyakinan terhadap kemampuan untuk melunasi utang yang dimiliki oleh pihak peminjam kepada bank.⁵

Dalam melakukan suatu pinjaman pada umumnya dibutuhkan suatu jaminan dan perjanjian, contohnya seperti perjanjian pokok maupun perjanjian hutang piutang dan juga memberikan jaminan tambahan yang dilakukan pihak debitor.⁶

Sehingga ada 2 macam jaminan antara lain jaminan perorangan dan juga jaminan kebendaan. Pada umumnya yang sering dilakukan yaitu pada jaminan kebendaan seperti tanah yang menjadi jaminan.

Namun pada Pasal 51 UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UU Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) yang sudah diatur oleh layanan jaminan berupa tanah yang dijadikan jaminan telah diatur pada UU. Berhubung dengan itu, sehingga terwujudlah UU No. 4 Tahun 1996 mengenai kredit atas Tanah dan Benda berupa Tanah.

Dalam memberikan suatu jaminan kredit dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disingkat (APHT) atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang disingkat (SKMHT) yaitu suatu bagian yang berbeda dengan jaminan kredit. Adanya perjanjian kredit setara dengan perjanjian pokoknya, maksudnya adalah suatu yang bisa memutuskan batal atau tidaknya

⁵ Trisadini, P., & Usanti, A.S., (2017), *Hukum Perbankan*, Jakarta : Kencana

⁶ Jamilah. (2017). Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPdata atas Jaminan Benda Milik Debitur. *JURNAL MERCATORIA*, 10(2), 137-159. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v10i2.1150>

dalam perjanjian kredit yaitu pihak yang berhubungan. Sedangkan suatu perjanjian kredit terhadap Jaminan kredit dikatakan tidak termasuk pada jaminan yang muncul disebabkan adanya UU namun disebabkan karena adanya perjanjian yang dilakukan oleh setiap bank sebagai kreditor terhadap nasabah sebagai debitor. Maka dengan itu pada pandangan yuridis dikatakan adanya kenaikan jaminan kredit yang sifatnya khusus apabila dibanding aturan pada Pasal 1131 KUH Perdata.⁷

Bahwa yang menjadi focus utama pada masalah jaminan Hak Tanggungan yaitu jika debitor wanprestasi. Sehingga dikatakan bahwa jika debitor tidak sanggup memenuhi perjanjian maupun tidak menjalankan 13 hal yang telah diperjanjikan, sehingga pihak debitor dikatakan sudah wanprestasi. Apabila pihak bank memberikan solusi yaitu dengan berjalannya kredit debitor sudah wanprestasi dikatakan pada golongan kredit "tidak lancar", "diragukan" maupun sudah digolongkan pada "kredit macet" supaya berubah "kredit lancar" maka debitor memiliki suatu peluang dalam melakukan pembayaran terhadap pihak bank yang disertai dengan bunga.

Definisi dari Eksekusi jaminan Hak Tanggungan yaitu suatu tahapan akhir yang dilaksanakan oleh kreditor adalah penerima kredit jika debitor adalah penerima kredit cidera janji. Dalam penerapan eksekusi sudah diatur pada UU No. 4 Tahun 1996 mengenai kredit atas Tanah dan Benda berupa Tanah yaitu diatur pada model eksekusi dengan berbagai variasi maka setiap orang bisa menentukan eksekusi yang bisa disesuaikan dengan keinginannya.⁸

⁷ Fuady, M. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.

⁸ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang*

Namun hal tersebut juga diatur dalam Pasal 20 UUHT tentang berbagai jenis eksekusi, antara lain: a. eksekusi parate hak hipotek; b. implementasi jaminan hak; c. penjualan di bawah tangan. Lelang eksekusi barang jaminan dewasa ini diharapkan dapat menjadi solusi dari penyelesaian kredit macet, ketika upaya yang lain tidak dapat lagi dilakukan. Hasil lelang barang jaminan utang akan digunakan sebagai pelunasan dari debitor macet. Selain itu, dalam proses lelang melalui diterbitkannya pengumuman lelang secara luas, dimungkinkan adanya upaya dari debitor untuk menyelesaikan utangnya. Lelang sebagai alternatif penyelesaian kredit macet memiliki keunggulan berupa penjualan melalui lelang yang terkendali, obyektif, kompetitif, dan otentik. Selain kelebihan tersebut, lelang sebagai alternatif penyelesaian kredit macet juga efektif dan efisien dalam pelaksanaannya serta memberikan kepastian hukum.⁹

Wijaya dkk meneliti kebijakan kredit oleh PT. Bank Mestika Dharma, TBK dan hubungan hukum dalam perjanjian kredit adanya jaminan kredit yang diberikan serta untuk mengetahui kepastian hukum untuk kreditur pemegang hak tanggungan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengikatan objek agunan sangat penting bagi seluruh lembaga keuangan yang menjalankan fungsinya sebagai perantara. Di PT. Bank Mestika Dharma, TBK, setiap perjanjian kredit harus dibuat dengan perjanjian kredit adanya jaminan tertentu, salah satunya kredit atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 mengenai kredit atas Tanah dan Benda berupa tanah,

Pokok Agraria.

⁹ Hermansyah, (2014), *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana.

dimana hak memberikan hak kepada kreditor dengan hak untuk memberikan prioritas dalam memperoleh pembayaran tagihan dari penjualan barang tertentu milik debitur yang mempunyai nilai mengikat dibandingkan kreditor lain dalam membayar kewajibannya.¹⁰

Menanggapi permasalahan diatas, peneliti ingin melakukan riset terhadap kredit dengan tangguang atas tanah di PT. BPR Arto Moro Semarang yang sedang mengalami kredit macet. Maka dari itu peneliti mengambil judul “PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PT. BPR ARTO MORO SEMARANG”.

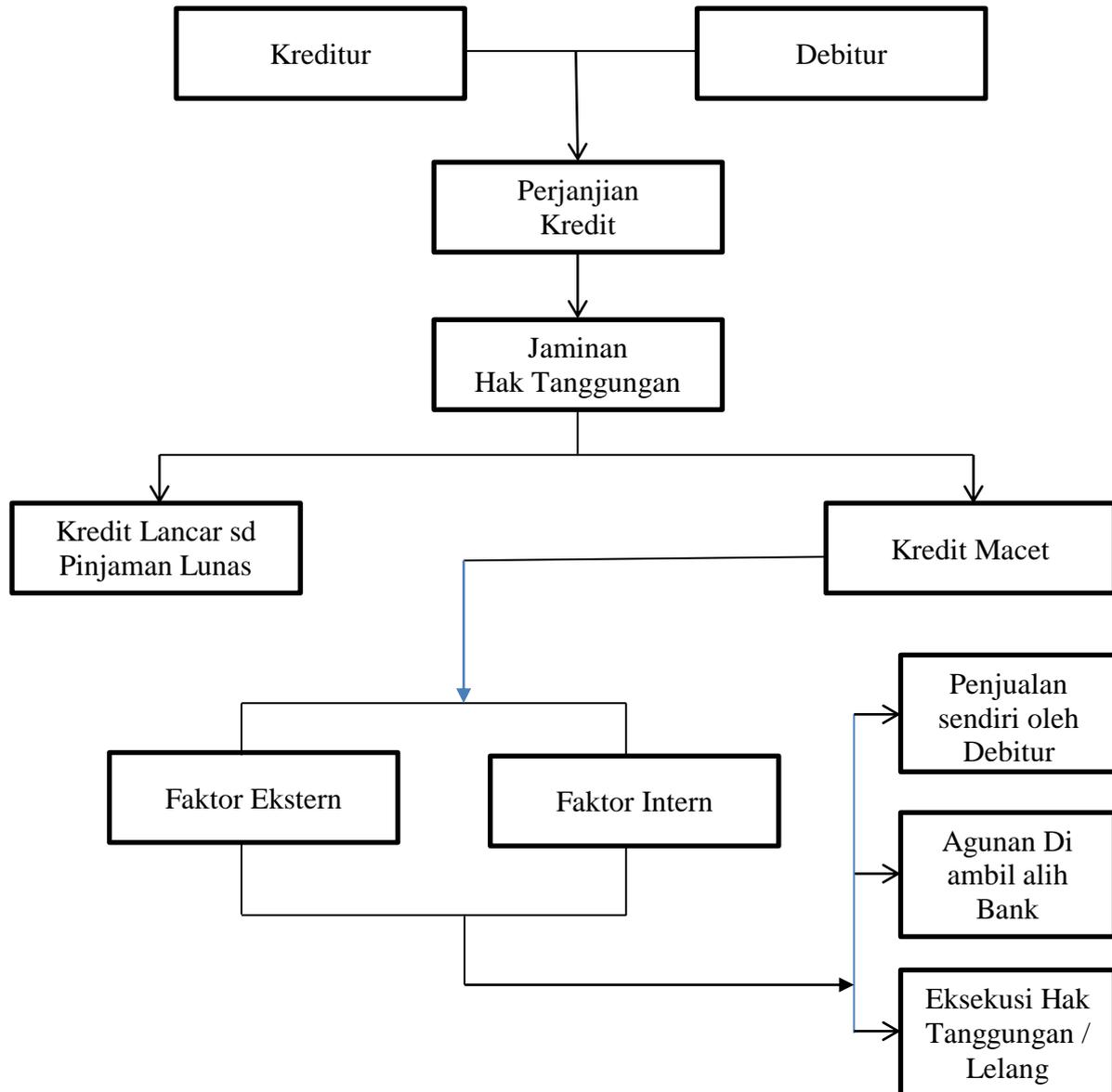
1.2. Perumusan Masalah

Pada ulasan pada latar belakang masalah tersebut, sehingga peneliti membuat 2 rumusan masalah antara lain :

1. Bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang?
2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang?

¹⁰ Wijaya, Evelyn; Fandy dan Aisyah, (2020), “Yuridis Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan,” Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)

1.3. Kerangka Pemikiran



Kerangka ini menjelaskan bahwa hutang terjadi antara debitur dan kreditur, dimana debitur menyatakan pinjaman secara kredit kepada kreditur secara langsung. PT. BPR Arto Moro sebagai kreditur yang memiliki aturan dalam pemberian pinjaman, hal ini diberikan untuk memberikan jaminan kepada Bank bahwa debitur tidak dapat dipercaya hingga hutang berakhir.

Dalam perjanjian kredit hutang, yaitu suatu perjanjian yang menyatakan adanya janji dalam menciptakan hubungan hutang. Proses perjanjian hutang dalam bentuk kredit dengan kemampuan memberikan hak agunan. Pada pemberian kredit, hal ini dilakukan melalui Akta Pemberian kredit untuk dijadikan jaminan dalam pelunasan utang. Akta Hipotek ini terdaftar. Pasalnya, Akta KPR yang memiliki kredit macet akan bermasalah. Karena penyebab dari masalah ini dibuat untuk menyelesaikan setiap masalah yang muncul dan bagaimana cara menyelesaikannya untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Dari pendapatnya Sinungan (1983: 58) menjelaskan bahwa yang dimaksud kredit macet ialah “adanya kesulitan dalam keuangan terhadap debitur”. Adanya faktor kesulitan keuangan dikelompokkan 2 macam antara lain :

1. faktor intern
 - a. adanya kekurangan dalam jual beli.
 - b. Pengendalian biaya yang tidak efektif.
 - c. Kebijakan perizinan yang tidak efektif.
 - d. Penempatan aset tetap yang berlebihan.
 - e. Modal tidak mencukupi.
2. Faktor Ektern
 - 1) Peperangan;
 - 2) Pergantian keadaan perekonomian;
 - 3) Pergantian teknologi;
 - 4) Bencana alam;

1.4. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1.4.1. Tujuan Penulisan

Dari ulasan pada rumusan masalah tersebut, sehingga peneliti membuat 2 tujuan penulisan antara lain:

1. Untuk mendeskripsikan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang.
2. Untuk mendeskripsikan faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang

1.4.2. Manfaat Penulisan

Dari ulasan pada tujuan penulisan diatas sehingga peneliti membuat 2 manfaat penulisan yaitu secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis
 - a. Agar meningkatkan ilmu pengetahuan pada bidang hukum perdata khususnya mengenai penyebab kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan serta cara penyelesaiannya.
 - b. Berkontribusi untuk pengayaan ilmu dengan kumpulan referensi di perpustakaan tentang penyebab kredit macet dengan jaminan hak asuransi dan cara mengatasinya.

2. Manfaat Praktis

- a. Meningkatkan wawasan pembaca (masyarakat umum) mengenai usaha dalam menyelesaikan kredit macet dengan menjamin hak asuransi di bank.

1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini terdapat beberapa bagian dalam pembahasannya sekitar 5 bab. Dimana untuk masing-masing bab berisi pokok pembahasan, maka dapat dilihat dalam sistematika berikut ini :

BAB I PENDAHULUAN

Dari ulasan ini terdiri latar belakang permasalahan, rumusan masalah, kerangka pemikiran, tujuan dan manfaat penulisan serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dari ulasan ini memuat tinjauan umum dan tinjauan khusus sebagai landasan teoritis yang dipakai untuk bahan menganalisis dari bab IV. Tinjauan Umum ini memuat tentang perjanjian dan kredit serta tinjauan khusus yang memuat tentang jaminan, hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan.

BAB III METODE PENELITIAN

Dari ulasan ini meliputi adanya tipe penelitian, adanya spesifikasi penelitian, adanya sumber data, adanya metode pengumpulan data, dan juga adanya metode penyajian data serta adanya metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Dalam bab ini memuat gambaran umum PT. BPR Arto Moro Semarang, hasil penelitian terhadap kegiatan kredit jaminan Hak Tanggungan pada PT. BPR Arto Moro Semarang, sehingga hasil riset dan juga analisis data dapat menyelesaikan permasalahan pada kredit macet adanya jaminan di PT. BPR Arto Moro Semarang, hasil penelitian dan analisis data beberapa penyebab terjadinya Kredit Macet terhadap Jaminan Hak Tanggungan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dari ulasan ini meliputi kesimpulan dan juga saran, dimana kesimpulan merupakan hasil penelitian dan pembahasan. Uraian dari kesimpulan difokuskan pada urutan pokok permasalahan. Selain itu juga berisi saran diberikan agar dapat bermanfaat oleh PT. BPR Arto Moro Semarang dan pembaca penelitian ini.

