

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Ekonomi Indonesia saat ini sedang mengalami peningkatan dan memiliki potensi yang besar, tetapi masih mengalami beberapa dampak dan perdebatan. Untuk memperbaiki pertumbuhan ekonomi dan membuat ekonomi lebih tahan terhadap dampak negatif, pemerintah dan sektor swasta harus mengejar peningkatan daya saing ekonomi, memperbaiki lingkungan investasi, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting hal ini antara lain disebabkan usaha pokok bank adalah memberikan kredit, dan kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan khususnya dibidang ekonomi.¹ Kredit dapat membantu mengatasi defisit pemerintah, memperkuat sektor swasta, dan memperbaiki kualitas hidup masyarakat. sehingga sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Kredit dalam pembangunan Indonesia merupakan salah satu cara penting untuk mendukung pembangunan ekonomi dan infrastruktur di negara ini. Kredit ini dapat disediakan oleh bank-bank lokal, institusi finansial internasional, maupun pemerintah melalui berbagai program dan inisiatif. Pendapatan Daerah dari Kegiatan Kredit dapat memiliki dampak positif terhadap pengembangan dan kemampuan ekonomi daerah, terutama jika kredit disertai dengan

¹ Chosyali, Achmad, dan Tulus Sartono, 2019, "*optimalisasi peningkatan kualitas kredit dalam dalam rangka mengatasi kredit bermasalah.*" *Law reform*, volume 15, nomor. 1, hlm 98-112.

pengembangan infrastruktur, pertanian, industri, dan usaha kecil menengah (UKM).

Kredit merupakan fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan dengan dikenakan bunga. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Dalam industri perbankan dan keuangan, masalah kredit macet atau kredit yang mengalami kendala seringkali menjadi tantangan bagi lembaga keuangan. Kredit macet bisa menjadi sumber kerugian finansial yang besar bagi bank dan dapat mengganggu stabilitas keseluruhan sistem keuangan. Dampaknya bisa mengurangi ketersediaan dana yang siap pakai dan menghambat kemampuan mereka dalam memberikan pinjaman tambahan. Akibatnya, pertumbuhan ekonomi dapat melambat. Dalam hukum perbankan, kredit merujuk kepada perjanjian di mana bank memberikan pinjaman kepada peminjam dengan syarat-syarat tertentu yang perlu dipatuhi oleh kedua belah pihak. Perjanjian kredit ini seperti jumlah pinjaman, tempoh bayaran balik, dan syarat-syarat lain yang berkaitan. Bank dan individu yang meminjam harus

² Bidang EPK, 2023, Apa Itu Kredit Dan Pembiayaan?, dalam <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/316> diakses pada tanggal 22 februari 2024,

mengikuti peraturan UU perbankan yang relevan saat mengajukan dan melunasi pinjaman.

Undang-Undang perbankan sendiri memberikan aturan-aturan pokok kepada bank yang menyalurkan kredit. Aturan pokok ini bagian dari pedoman perkreditan yang wajib diterapkan setiap bank dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, diantaranya adalah:

1. Pemberian kredit dalam bentuk perjanjian secara tertulis.
2. Bank harus punya keyakinan atas kesanggupan nasabah atau debitur dalam menjalankan kredit berdasarkan penilaian yang seksama terhadap kemampuan, watak, modal, jaminan dan prospek usahanya.
3. Bank berkewajiban menyusun dan menerapkan prosedur terkait penyaluran kredit.
4. Bank wajib memberikan informasi yang sejelas-jelasnya kepada nasabah mengenai syarat dan prosedur pengajuan kredit.
5. Bank dilarang memberi kredit dengan persyaratan yang tidak konsisten kepada debitur atau pihak terafiliasi lainnya.
6. Menyelesaikan sengketa.³

Dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU No. 7/1992) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU No. 10/1998) kredit dapat didefinisikan sebagai jenis transaksi perbankan di mana bank memberikan uang atau barang kepada pelanggan dengan syarat wajib dibayar kembali dalam waktu tertentu dengan bunga atau bermodal.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu

³ Tika, 2020, Mengenal Aturan Hukum Perjanjian Kredit di Indonesia?, dalam <https://ajaiib.co.id/penasaran-bagaimana-hukum-perjanjian-kredit-di-indonesia/> diakses pada tanggal 24 februari 2024.

terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.⁴ Di Indonesia, peraturan perundang-undangan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dikenal juga dengan Undang-Undang Hak Atas Tanah. Selain itu, terdapat peraturan yang mengikuti Undang-Undang ini, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bunyi pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Selanjutnya dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

⁴ Jdih kemenkeu, Penjelasan atas Undang-undang republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah. dalam <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1996/4TAHUN~1996UUPenj.htm> diakses pada tanggal 18 maret,

- (1) Apabila debitur 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 dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat 2 hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Ayat 1, Ayat 2, dan Ayat 3 batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat 1 dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Bank memiliki wewenang untuk mengambil langkah hukum guna menjalankan jaminan yang digunakan sebagai tanggungan. Hal ini dapat mencakup penjualan aset yang dijamin, seperti properti atau kendaraan, untuk mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan. Dalam praktiknya, lelang menjadi pilihan terakhir bagi lembaga keuangan sebagai sarana untuk menegakkan kewenangannya terhadap bank, karena debitur tidak dapat melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah disepakati, sehingga memerlukan pelaksanaan lelang oleh pihak lain, yang dapat mengakibatkan kerugian dan memperlambat laju pertumbuhan ekonomi masyarakat.

Berdasarkan peraturan di Indonesia, terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan terkait dengan hak tanggungan:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Undang-Undang ini mengatur Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang RI Nomor. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa bank dapat melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur untuk menghindari risiko kredit macet
2. Peraturan Bank Indonesia: Peraturan Bank Indonesia juga memiliki peranan penting dalam mengatur aspek-aspek terkait dengan hak tanggungan. Sebagai contoh, Nomor 9/6/PBI/2007 membahas tentang pembiayaan kepada dunia usaha dan penilaian kualitas aktiva bank umum
3. Perlindungan Hukum: Perlindungan hukum bagi bank terhadap objek jaminan hak tanggungan yang sudah kadaluwarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo juga menjadi fokus penting. Hal ini diatur dalam Pasal 18 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan kajian literatur ditemukan bahwa ada 2 penelitian yang terkait dengan penelitian ini:

1. Martha noviaditya, “Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan”, dalam penelitian tersebut menjelaskan bahwa Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak

kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 kepada kreditur-kreditur lain.⁵

2. Lusia Sulastri, “Konstruksi perlindungan hukum debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan” dalam penelitian ini menjelaskan bahwa Proses penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan sering memunculkan perlawanan dari pihak debitur (nasabah) berupa gugatan perdata yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri. Penelitian terhadap perkara gugatan perdata No. 09/Pdt.G/2013/PN.Mjl, No. 81/Pdt.G/2013/PN.Cbn, No.10 /Pdt.G/2014/PN.Mjl bertujuan menganalisis kelemahan-kelemahan yang ada pada Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya Pasal 6 dan Pasal 20 yang dijadikan peluang dalam mengajukan perlawanan oleh pihak debitur.⁶

⁵ Martha Noviaditya, 2010 “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *UNS*. volume.1, no.1

⁶ Lusia Sulastri, 2015 “Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan”, *Hermeneutika*, volume.1, no.1.

Yang menjadi perbedaan penelitian diatas dengan penulis yaitu, adanya perbedaan pada judul serta permasalahan yang dikaji. Peneliti pertama mengkaji bagaimana perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. dan peneliti kedua mengkaji proses penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan sering memunculkan perlawanan dari pihak debitur (nasabah). Sedangkan dalam penelitian ini penulis lebih mengkaji Apa yang membuat Bank CIMB Niaga menggunakan sistem izin kepada pihak eksekusi pengadilan dibandingkan sistem yang ada dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 dan 20 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian, di tahun 2021-2023 pada PT. BANK CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang, bahwa ada 24 orang yang mengajukan kredit dan dari 24 orang tersebut ditemukan 2 orang yang mengalami kredit macet dengan jaminan hak tanggungan. Selain itu dalam melakukan pelelangan Hak Tanggungan bank melakukan izin, sehingga dalam prakteknya belum dimanfaatkan perlindungan dengan optimal oleh Pasal 6 dan 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diberikan kepada kreditor atau bank. Saat ini masih ada permasalahan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada PT. BANK CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang. Hal ini menarik bagi peneliti untuk dikaji secara mendalam, dan ingin mengetahui lebih

luas tentang menyelesaikan kredit macet melalui hak tanggungan. Maka dari itu penulis ingin melakukan penelitian dengan penulisan Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi kasus PT. Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang).

1.2 Perumusan Masalah

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis memfokuskan penelitiannya pada penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada Bank swasta nasional khususnya PT. Bank CIMB NIAGA tbk Cabang Kupang. Hal ini dipilih karena di Cabang tersebut terdapat kredit yang menggunakan jaminan hak tanggungan yang belum terselesaikan dengan baik. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, dapat dirumuskan pokok permasalahan yaitu:

1. Bagaimana bentuk penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang ?
2. Apa hambatan hambatan terhadap penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang ?

1.3 Tujuan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang disebutkan diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bentuk penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang.

2. Untuk mengetahui hambatan hambatan terhadap penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini untuk mengembangkan pengetahuan ilmu hukum di bidang Hukum perdata dan Hukum perkreditan secara khusus mengkaji penyelesaian kredit macet melalui hak tanggungan pada perjanjian kredit di Bank

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi para pihak

Penelitian ini memberikan pemahaman dan pengetahuan baru di bidang hukum perkreditan terutama mengenai penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan

2. Bagi Bank

Hasil penelitian ini dapat membantu Lembaga keuangan dalam meningkatkan pelayanan agar dapat memberi Solusi untuk mencegah terjadinya kredit macet

3. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat memberi pemahaman bagi Masyarakat dalam menyelesaikan kredit macet dengan hak tanggungan.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dan menjadi referensi bagi penelitian yang serupa