

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Perkembangan dunia keuangan khususnya perbankan di era tahun 2000-an telah memasuki masa kebangkitan dari keterpurukan setelah di era krisis ekonomi tahun 1998 yang lalu. Kemajuan ini ditunjukkan dunia perbankan melalui jumlah dana yang mampu diserap dari masyarakat dan disalurkan kembali ke masyarakat terus meningkat dengan diiringi kualitas yang makin baik pula. Di samping mengalami peningkatan jumlah dana, dunia keuangan juga terus meningkat dalam jumlah nasabah, hal ini tentunya tidak lepas dari layanan yang diberikan sangat memanjakan nasabahnya serta makin beragamnya produk yang ditawarkan.

Demikian pula dengan perkembangan lembaga keuangan non bank juga terus mengalami kemajuan yang sangat menggembirakan. Tersebar nya pembiayaan melalui lembaga keuangan *leasing* telah memberi warna tersendiri bagi masyarakat yang membutuhkan pilihan pembiayaan barang-barang modal. Perusahaan *leasing* dewasa ini, memang lebih banyak bergerak dalam bidang pembiayaan alat transportasi seperti motor dan mobil serta bidang property. Begitu pula dengan lembaga keuangan penggadaian tidak mau ketinggalan bahkan terkesan lebih agresif dengan memberikan layanan mendekati konsumen melalui pembukaan cabang atau gerai pegadaian dengan pelayanan yang makin optimal.

Perkembangan ini diiringi pula dengan tumbuhnya minat masyarakat untuk mengetahui segala bentuk aktivitas lembaga keuangan guna menempatkan

investasinya yang lebih menguntungkan dan memberikan kenyamanan sekaligus memberikan rasa aman. Beragamnya produk yang ditawarkan oleh lembaga keuangan menjadikan pilihan tempat investasi yang bervariasi pula. Selain itu animo masyarakat untuk mempelajari segala sesuatu yang berhubungan dengan lembaga keuangan terutama yang berkaitan dengan produk-produk keuangan juga terus meningkat.

Lembaga Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga perbankan dimaksudkan sebagai perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan atau memerlukan dana (*lack of fund*). Selain itu bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak dan pembayaran lainnya.

Pembelian dana dari masyarakat ini dilakukan oleh bank dengan cara memasang berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan. Jenis simpanan yang dapat dipilih oleh masyarakat seperti giro, tabungan, sertifikat deposito dan deposito berjangka.<sup>1</sup> Agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank, maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yang akan diberikan kepada si penyimpan. Balas jasa tersebut dapat berupa bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan atau balas jasa lainnya. Semakin tinggi balas jasa yang diberikan, akan menambah minat masyarakat untuk menyimpan uangnya. Oleh karena itu, pihak perbankan harus memberikan

---

<sup>1</sup> Kasmir, 2012, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Rajawali Pers, Jakarta, hal.25

rangsangan dan kepercayaan sehingga masyarakat berminat untuk menanamkan dananya. Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat maka oleh perbankan dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau dikenal dengan istilah kredit (*lending*). Hal ini dilakukan karena, sebagian besar pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan.

Adanya hak milik perorangan tanah menjadi lebih bermakna pada nilai Kapital Asset, salah satunya bisa dijadikan jaminan suatu kredit. Akan tetapi tanah hak milik yang dijadikan jaminan kredit itu mengekor pada kreditnya bila kreditnya macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan kredit tersebut, yaitu dengan cara menguangkan apa yang menjadi jaminan kredit itu sendiri dalam hal ini adalah tanah yang dijadikan jaminan.

Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji. Adapun pengertian dari wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu perjanjian/kontrak. Wanprestasi dapat berarti tidak memenuhi prestasi sama sekali, atau terlambat memenuhi prestasi, atau memenuhi prestasi secara tidak baik. Perjanjian utang piutang dengan Bank, biasanya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit dari Debitur. Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang- Undang No. 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 lainnya.<sup>2</sup>

Hak Tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Di Gorontalo khususnya pada Bank BTN cabang Gorontalo, Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan Atas Tanah. Namun berdasarkan data awal yang di peroleh dari Bank BTN terdapat 86 kasus kredit macet. Kredit yang dijamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila Debitur tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka pihak Kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang Debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut dengan cara menjualnya secara pelelangan umum agar Debitur juga tidak terlalu dirugikan.

---

<sup>2</sup> Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini calon peneliti akan menuangkan dalam bentuk penelitian hukum yang berjudul: **“UPAYA PENYELESAIAN PERJANJIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH (PT Bank Tabungan Negara Cabang Gorontalo)**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka perlu adanya perumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya Kredit Macet Atas Jaminan Hak Tanggungan oleh pihak Debitur?
2. Bagaimana Upaya Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet Atas Jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak Bank?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya Kredit Macet Atas Jaminan Hak Tanggungan oleh pihak debitur.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Upaya Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet Atas Jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak Bank.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### 1. Segi Teoritis

1. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
2. Untuk menambah pengetahuan penulis tentang Perjanjian Kredit Macet Atas Jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak Bank.

##### 2. Segi Praktis

1. Untuk memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai Hak Tanggungan.
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit.