

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring perkembangan dan pertumbuhan ekonomi, dunia usaha merupakan salah satu faktor yang mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Dalam melakukan usaha diperlukan modal yang cukup besar untuk menjadikan usaha tersebut berkembang. Untuk memenuhi modal, salah satu cara yang dilakukan pelaku usaha adalah bekerja sama dengan lembaga keuangan yaitu perbankan yang menyediakan fasilitas perkreditan.

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perseorangan, badan usaha baik milik swasta maupun milik negara, dan lembaga pemerintahan untuk menyimpan dananya yang bertujuan untuk memberikan kredit dan jasa-jasa. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Di Indonesia masalah yang terkait dengan bank diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.¹

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang

¹ Elisabeth Pudyastiwati et al., "Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Perbankan Melalui Internet Banking Di Indonesia", *Jurnal Locus Delicti*" Vol. 3, No. 2 (Oktober, 2022), hlm. 188–206.

dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.² Kredit pada umumnya membantu usaha supaya berjalan lebih lancar dan khususnya untuk perekonomian di Indonesia sangat penting bagi usaha produksi dan usaha swasta dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Selanjutnya apabila sudah terjadi kesepakatan antara bank dengan nasabah atau kreditur dengan debitur dengan adanya hubungan hukum, maka terjadilah yang dinamakan dengan perjanjian kredit bank. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Perjanjian ini dibuat untuk menerbitkan antara dua orang yang membuatnya.³

Dalam buku III KUHPerdara menyebutkan bahwa memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum atau kesusilaan. Setelah pihak yang mengadakan perjanjian sepakat, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak. Inilah yang dinamakan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur syarat-syarat sah perjanjian.

Dalam perjanjian kredit sendiri pastinya kreditur meminta barang atau benda yang dapat dijamin oleh debitur sebagai obyek jaminan yang

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

³ Subekti R, 1975, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 20.

nantinya apabila debitur melakukan ingkar janji jaminan tersebut dapat dilelang atau dijual untuk pelunasan hutang tersebut. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa dalam pemberian kredit bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dan dalam penjelasan pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilain yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan praktik usaha debitur untuk memenuhi prestasinya. Jika debitur wanprestasi maka pihak bank sebagai kreditur dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.⁴ Jaminan adalah kumpulan aturan yang mengatur atau terkait dengan penjaminan dalam rangka utang-piutang (Pinjaman Uang) seperti yang ada dalam peraturan undang-undang saat ini.⁵

Keberadaan tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia sudah disempurnakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁶

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah “Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan

⁴ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁵ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 3.

⁶ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3, (Desember, 2018), hlm. 457-472.

adalah Hak Jaminan yang dibebankan kepada Hak atas Tanah sebagaimana yang 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”.⁷

Untuk mengetahui kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, maka hal yang dilakukan adalah dengan dua tahapan yaitu dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang diawali dengan perjanjian utang piutang dengan jaminan dan tahap yang kedua yaitu pendaftaran oleh kantor pertanahan yang merupakan awal lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996.

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur, karena bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain.

Terkait perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atau hubungan antara kreditur dengan debitur terdapat kasus dalam Putusan Pengadilan No.43/Pdt.Bth/2023/Pn.Skh dimana terjadi perjanjian kredit antara Bank Rakyat Indonesia (kreditur) dan PT. Nanoplast Alkestron debitur dengan

⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

obyek jaminan Hak Tanggungan adalah tanah. Namun seiring berjalan waktu Hak Tanggungan berupa tanah yang sudah dijaminan terlebih dahulu kepada Bank Rakyat Indonesia tersebut, telah diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan atas adanya gugatan dari kreditur lain.

Tentu saja hal ini menarik untuk kemudian dikaji, demi menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang ada di dalam sebuah perikatan perjanjian yang melibatkan antara Lembaga Keuangan dan Perorangan. Sehingga inilah yang menjadi dasar penulis tertarik membahas mengenai Analisis Yuridis Terhadap Peletakan Sita Jaminan di atas Obyek Hak Tanggungan dalam (Studi Kasus Putusan No. 43/Pdt.Bth/2023/Pn.Skh).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini antara lain:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menolak sita jaminan yang sudah dibebani hak tanggungan atas perkara Putusan No. 43/Pdt.Bth/2023/Pn.Skh?
2. Apakah dengan adanya penolakan sita jaminan atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan mempengaruhi kedudukan PT. BRI sebagai kreditur preferen?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Tujuan Objektif.
 - a. Untuk mengetahui apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam menolak Putusan No. 43/Pdt.Bth/2023/Pn.Skh.
 - b. Untuk mengetahui kedudukan PT. BRI cabang Solo Surakarta setelah hakim menolak sita jaminan atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan terlebih dahulu dalam perkara Putusan No 43/Pdt.Bth/2023/Pn.Skh.

2. Tujuan Subjektif.

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis.

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut di bidang Ilmu Hukum khususnya dalam Hukum Perdata mengenai Sita Jaminan dan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna memberikan pengetahuan bagi para pihak terkait dengan perlindungan hukum bagi masyarakat atau lembaga keuangan untuk berhati-hati dalam melakukan perjanjian baik

dalam bentuk kredit apalagi menyangkut dengan obyek tanah yang sudah
dijaminakan diletakkan Sita Jaminan.