BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan Negara untuk mewujudkan pembangunan nasional, seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 Alinea ke-IV bahwa salah satu tujuan Negara Republik Indonesia adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum. Pembangunan Nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan nasional terutama dibidang ekonomi maka dibutuhkan dana yang besar agar terpenuhinya kebutuhan masyarakat. Kebutuhan dana yang besar itu hanya dapat dipenuhi dengan memberdayakan secara maksimal sumber-sumber dana yang tersedia. Sumber-sumber dana tersebut tidak hanya mengandalkan sumber dana dalam negeri saja, tetapi juga dapat menggunakan sumber-sumber dari luar negeri.

Sumber dana yang utama dan terpenting adalah lembaga perbankan dan lembaga keuangan lain, seperti lembaga pembiayaan. “Lembaga-lembaga keuangan tersebut dalam menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana tidaklah mudah, karena harus memenuhi

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan yang bersangkutan".[1]

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. "Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana *(surflus of faunds)* dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana *(lack of faunds)*, sehingga peranan lembaga keuangan adalah sebagai perantara keuangan masyarakat *(financial intermediary)*".[2]

Menurut Pasal 1 Angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyatakan bahwa:

"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak". Dengan demikian kegiatan usaha perbankan secara umumnya adalah pengumpulan dana, pemberian kredit dan melakukan kegiatan penyertaan modal".

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan

[1] Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori Dan Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 17

[2] Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 9

pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut maka jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank.[3]

Bank konvensional sebagai salah satu badan usaha yang memberikan pinjaman uang kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit mensyaratkan adanya penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit. Dalam kegiatan operasional bank konvensional pada umumnya ditemukan adanya jaminan utang atau jaminan kredit (agunan). Jaminan kredit dapat berupa benda yang merupakan jaminan kebendaan dan/atau berupa janji penanggungan utang yang merupakan jaminan perorangan.[4]Jaminan kredit mempunyai peranan penting untuk mengamankan dan menjamin pelunasan kredit apabila pihak peminjam atau debitur cidera janji atau yang dikenal dengan istilah kredit macet.

Dalam praktik di dunia perbankan terhadap jaminan kredit macet akan dilakukan penjualan objek jaminan kredit atau ekseskusi jaminan yang dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditur untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkan kepada pihak debitur. Benda yang paling umum dipergunakan

[3] Hermansyah, Hukum Perkreditan Nasional Indonesia, Jakarta: Kencana, 2006, hlm. 60

[4] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 2

sebagai jaminan dalam fasilitas pemberian kredit berupa tanah, sebab tanah pada umumnya mudah dijual dan secara ekonomis harganya terus meningkat dibandingkan dengan benda jaminan yang bukan tanah.

Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan oleh pihak bank, maka perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan. Salah satu ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.

Sebelum Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, didalam masyarakat adat telah terdapat penguasaan dan pemilikan tanah yang diatur sesuai dengan ketentuan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat tersebut yang bercirikan “tidak tertulis”. “Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam pembangunan hukum tanah nasional sumbernya tetap

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

mengacu kepada hukum adat baik berupa konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga hukumnya".[5]

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan setempat sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah Negara seperti Petuk Pajak Bumi, Letter C, Letter D, Surat Keterangan Tanah (Jakarta), Pipil (Bali), Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Tanah, dan Segel (Palembang).

Di lain pihak, dari masyarakat yang mempunyai kebutuhan fasilitas kredit bagi para petani-petani, terutama pihak ekonomi lemah dan pengusaha-pengusaha kecil di pedesaan untuk menghidupkan dan mengembangkan usahanya. "Demi perlindungan bagi pihak ekonomi lemah maka bank mengambil kebijaksanaan memberikan kredit dengan syarat –syarat yang longgar dan prosedur yang tidak rumit".[6] Salah satunya untuk program pemerintah yaitu Kredit Usaha Rakyat (KUR) yang memungkinkan untuk menerima jaminan tanah yang belum ada sertipikatnya seperti Petuk Pajak Bumi, Letter C, Letter D, Surat Keterangan Tanah (Jakarta), Pipil (Bali), Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Tanah dan Segel (Palembang).

Mengenai objek jaminan sepanjang mengenai tanah yang masih belum dipetakan dan belum mempunyai tanda bukti sertifikat yang sah tidak diatur

---

[5] Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan. Jakarta, 1994, hlm. 171

[6] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset Yogyakarta, Yogyakarta, 2003, hlm. 7

dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan Tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Pengertian Hak Tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang-Undang No. 5 tahun 1960 sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 apa yang dimaksud dengan pengertian dari hak tanggungan tidak dijumpai, selain didalam Pasal 51 yang dikatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undangundang itu. Dengan mulai berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya.

Dalam hal menjaminkan tanah yang tidak bersertifikat sebagai agunan untuk memperoleh kredit sebelumnya dilakukan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban dari bank sebagai kreditur dan pihak lain sebagai debitur. Adapun definisi dari perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam terdapat dalam Pasal 1754 KUHPerdata yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak bank yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang bisa habis karena pemakaian, dengan

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.[7].

Pada pelaksanaan pemberian kredit pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru ternyata masih menerima jaminan tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT). Untuk tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak dapat diikat Hak Tanggungan karena tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang tersebut, namun untuk tanah dalam bentuk SKT ini diikat dengan Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Penerimaan Kuasa (PPJPK) yang disertai dengan akta Kuasa Jual. Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Penerimaan Kuasa (PPJPK) ini ada dibuat dalam bentuk akta notaril ataupun dengan akta bawah tangan.

Hal ini tentunya secara tidak langsung bertentangan dengan ketentuan yang ada pada Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, dimana untuk jaminan tanah harus diikat dengan hak tanggungan, sehingga dalam ketentuannya pihak bank tidak mempunyai hak *preferen* (hak istimewa) terhadap pelunasan hutang debitur. Seperti diketahui di atas agunan yang diterima oleh para lembaga-lembaga keuangan tersebut kurang sempurna.

Hal ini tentunya akan menimbulkan masalah dikemudian hari jika terjadi kemacetan, dan dikhawatirkan lembaga-lembaga keuangan tersebut tidak akan *liquid* sehingga tingkat kesehatan lembaga tersebut juga akan terganggu. Seharusnya pihak kreditur mempertimbangkan betul-betul apakah kelak jika debitur cedera janji objek jaminan sertifikat tersebut dapat dilaksanakan

[7] Mariam Darus Badrulzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Tentang Hukum Perikatan dan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 2001, hlm. 25.

eksekusinya. Lembaga jaminan dalam hal ini mempunyai peranan yang penting untuk melindungi kepentingan pihak bank apabila terjadi sengketa atau permasalahan terhadap kredit macet atau debitur yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang sesuai yang telah diperjanjikan.

Hal-hal inilah yang mendorong penulis tertarik untuk meneliti dan sebuah karya ilmiah dengan judul "**KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH DALAM BENTUK SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) PADA PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG PEKANBARU".**

B. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pemberian kredit dengan jaminan tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru?
2. Bagaimana menyelesaikan sengketa kredit dengan jaminan tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru?
3. Bagaimana eksekusi objek jaminan tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam hal kredit macet pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru?

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan judul dan perumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pemberian kredit dengan agunan tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui dalam menyelesaikan sengketa kredit dengan agunan tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui eksekusi objek agunan tanah dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam hal kredit macet pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru

D. Manfaat Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Manfaat Teoritis
   a. Secara teoritis diharapkan mampu memberikan sumbangsih keilmuan bagi pembangunan dalam bidang hukum di Indonesia, khususnya hokum perdata mengenai proses pemberian kredit dengan agunan berupa tanah Surat Keterangan Tanah (SKT).
   b. Menambah pengetahuan teoritis bagi orang-orang yang berkecimpung dalam bidang perbankan khususnya tentang kredit perbankan.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

2. Manfaat Praktis

a. Diharapkan hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan pelaksanaan eksekusi jaminan dalam bentuk Surat Keterangan Tanah di bidang perbankan.

b. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan atau referensi dalam menghadapi masalah-masalah yang akan terjadi di masa yang akan datang.

c. Diharapkan tesis ini dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan kepada pembaca.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a) **Pengertian Teori**

Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan. Hal tersebut dapat dimaklumi, karena batasan dar sifat hakiki dari suatu teori adalah:[8]

"Seperangkat konstruksi (konsep) batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antar variable dengan tujuan untuk menjelaskan dan memprediksi gejala itu".

Rumusan diatas mengandung arti bahwa teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri dari atas variable-variable yang terdefinisikan dan saling berhubungan. Kedua teori menyusun antar

[8] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm. 42 .

hubungan seperangkat variable dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variable-variable itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variable-variable tertentu yang terkait dengan variable-variable tertentu lainnya.

Rumusan teori yang dikemukan oleh Kerlinger diatas masih terlalu abstrak, demikan Soerjono Soekanto agar lebih konkret, beliau mengajukan criteria teori yang ideal seperti yang dikemukan oleh James A. Black dan Dean J. Champion, sebagai berikut:[9]

1. Suatu teori secara logis harus konsisten, artinya tidak ada hal-hal yang saling bertentangan di dalam kerangka yang bersangkutan.
2. Suatu teori terdiri dari pernyataan-pernyataan mengenai gejala-gejala tertentu, pernyataan-pernyataan mana mempunyai interelasi yang serasi.
3. Pernyataan-pernyataan di dalam suatu teori harus mencakup semua unsure gejala yang menjadi ruang lingkupnya dan masing-masing bersifat tuntas
4. Tidak ada pengulangan atau duplikasi di dalam pernyataan-pernyataan tersebut.

[9] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm. 123.

5. Suatu teori harus dapat diuji didalam penelitian. Mengenai hal ini ada asumsi-asumsi tertentu, yang membatasi diri pada pernyataan, bahwa pengujian tersebut senantiasa harus bersifat empiris.

Adapun kerangka teori yang digunakan dalam tesis ini adalah:

1) Teori Efektifitas Hukum

Sistem hukum di Indonesia berdasarkan kepada substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum yang mana ketiganya saling berkaitan dan mempunyai pengaruh yang besar satu sama lain. Suatu sistem adalah kumpulan asas-asas yang terpadu, yang merupakan landasan, di atas mana dibangun tertib hukum.[10]

Friedman dalam teorinya tentang sistem hukum mengatakan bahwa hukum sebagai sistem terdiri struktur hukum, substansi hukum dan budaya hukum. Struktur hukum merupakan kerangka, bagian yang memberikan semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan instansi-instansi penegak hukum. Komponen substansi hukum merupakan aturan-aturan, norma-norma dan pola prilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu termasuk produk yang dihasilkan oleh orang yang berada didalam sistem hukum itu, mencakup keputusan yang mereka keluarkan atau aturan baru yang mereka susun sedangkan komponen budaya hukum merupakan gagasan-gagasan, sikap-sikap, keyakinan-keyakinan, harapan-harapan dan pendapat tentang hukum. Menurut Friedman bahwa efektif atau

[10] Mariam Darus Badrulzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.15.

tidaknya penegakan hukum dipengaruhi oleh ketiga komponen sistem hukum tersebut.

2) Teori Kepastian Hukum

Menurut teori Utilitarianisme, tujuan hukum adalah menjamin adanya kebahagiaan sebesar-besarnya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastiaan melalui hukum bagi perseorangan merupakan tujuan utama dari pada hukum. Dalam hal ini pendapat Bentham dititik beratkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.[11]

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (rechtmatigheid). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (gerectigheit). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility.

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya

[11] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.[12]

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteiti.[13] Konsep adalah kata yang menyatakan abstraksi dari gejala-gejala tertentu. Cara menjelaskan konsep adalah dengan definisi. Adapun kerangka konseptual yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

[12] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

1) Pengertian Tanah

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia, karena di atas tanah tumbuh berbagai tanaman, hidup berbagai jenis binatang, tegak dengan megah bukit atau gunung, melalui pinggangnya mengalir air, kemudian bermuara ke laut atau ke danau.[14]

Dalam hukum tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pada pasal 4 UUPA yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

a) permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
b) keadaan bumi di suatu tempat;
c) permukaan bumi yang diberi batas;
d) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Dalam tiap Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai "hak penguasaan tanah". Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh , wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi titik tolak pembeda diantara hak-hak penguasaanatas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

[14] Numangnisih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan, Rajawali Pers,* Jakarta, *2011,* hlm. 12.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa.

2) Pengertian kredit dalam perbankan

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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". Perjanjian kredit didasarkan pada perjanjian pinjam uang.

Yang dimaksud dengan perjanjian pinjam uang adalah tiap-tiap pinjaman dengan nama dan bentuk apapun juga yang bertujuan untuk menyerahkan uang langsung atau tidak langsung kepada peminjam, dengan kewajiban peminjam untuk melunasi utangnya sekaligus sesudah jangka waktu tertentu ataupun dengan mencicil yaitu dengan membayar sejumlah uang yang sama besarnya atau yang lebih besar ataupun dengan menyerahkan sesuatu benda ataupun sesuatu barang.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

3) Kredit Macet

Kredit bermasalah atau kredit macet adalah kondisi dimana debitur mengingkari janjinya untuk membayar bunga dan atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran. Suatu kredit digolongkan sebagai kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunganya. Mengenai penyelesaian kredit bermasalah ini dapat dibagi dalam dua tahap yaitu:

a. piutang yang karena ketentuan intern dari bank yang bersangkutan masih mungkin dapat diselesaikan dalam taraf intern.
b. Piutang macet sama sekali yang setelah penyelesaian dalam taraf intern tidak terselesaikan sebagian maupun seluruhnya.

Adapun usaha-usaha yang dapat dilakukan oleh pihak bank dalam mengatasi kredit bermasalah antara lain dengan cara sebagai berikut:

1. *Rescheduling* yaitu dengan cara memberikan keringanan debitur berupa perpanjangan jangka waktu pelunasan atau dengan mengadakan perubahan besarnya angsuran kredit.
2. *Reconditioning*, yaitu dengan mengubah syarat-syarat yang telah disepakati.
3. *Mengubah* struktur permodalan, yaitu dengan cara mengadakan perubahan struktur permodalan debitur yang mengalami kesulitan dalam melunasi kredit dan bunganya dalam batas waktu yang

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

ditetapkan misalnya menambah jumlah kredit, menambah modal debitur dan sebagainya.

4. *Penyewaan* barang jaminan, yang mana hasil penyewaan dari barang jaminan si debitur digunakan untuk membayar hutang debitur.
5. *Dengan* menjual barang-barang milik debitur baik sebagian atau seluruhnya, hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar kewajiban debitur kepada pihak bank.

Apabila kredit bermasalah tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara-cara tersebut maka penyelesaiannya diserahkan kepada Pengadilan Negeri untuk Bank Nasional Swasta dan Badan Urusan Piutang Negara untuk Bank Pemerintah.

4) Jaminan

Pada dasarnya istilah jaminan berasal dari kata "jamin" yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dikemukan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 menyatakan bahwa "Segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan suatu perikatan pribadi debitur tersebut.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

Asas sebagaimana dikemukan diatas diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa " Kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 menjadi jaminan bersama para kreditur, dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi diantara para kreditor seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu dari piutang yang lain."

Dari ketentuan Pasal ini dapat diambil kesimpulannya bahwa apabila seorang debitur mempunyai beberapa kreditur maka pada prinsipnya kedudukan para kreditur itu adalah sama (*asas paritas creditorium*). Dalam hal harta kekayaan debitur yang bersangkutan tidak mencukupi untuk melunasi utang-utangnya, maka para kreditur itu dibayar berdasarkan asas keseimbangan, dalam arti masing-masing kreditur memperoleh pembayaran seimbang dengan piutangnya.

F. Metode Penelitian

Penulisan ini pada dasarnya merupakan tahapan untuk mencari kembali sebuah kebenaran. Sehingga dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian.[15] Dan untuk tercapainya tujuan dan manfaat penulisan sebagaimana yang telah ditetapkan maka diperlukan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan penulisan, yang terdiri dari:

[15] Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 29.

1) Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian ilmiah yang mengkaji hukum yang hidup didalam masyarakat secara nyata (*law in action*). Dalam penelitian ini dikaji prilaku hukum dari para pihak yang terkait dengan proses pemberian kredit dengan jaminan dalam bentuk Surat Keterangan Tanah di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru. Penelitian dapat dilakukan dengan mengamati gejala sosial dan menganalisisnya, bisa dengan peraturan, teori, ahli dan logika.

2) Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah bersifat deskriptif yaitu yang menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi dan berlangsung dan tujuannya agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek yang diteliti.[16] Sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hokum atau perundang-undangan yang berlaku.

3) Sumber Data

Data-data yang terdapat daalam penelitian ini diperoleh melalui *Field research*, yaitu melalui penelitian lapangan yang kemudian di tambah dengan data yang diperoleh melalui *Library research* yang dilakukan pada beberapa perpustakaan, diantaranya :

a. Perpustakaan Daerah Sumatera Barat

b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas

[16] Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta 2011, hlm. 223.

c. Buku- buku milik penulis dan bahan- bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data primer, yaitu data yang dikumpulkan langsung dari hasil penelitian di lapangan yang diperoleh dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru.

b. Data sekunder, yaitu merupakan data atau informasi yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari :

   1) Bahan hukum primer, yaitu bahan–bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :

      a) Norma atau kaedah dasar, yakni pembukaan Undang- Undang Dasar Tahun 1945.

      b) Peraturan dasar, yaitu Undang- Undang Dasar Tahun 1945.

      c) Peraturan perundang-undangan yakni, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Bank Indonesia.

      d) Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan

   2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti halnya hasil karya dari kalangan hukum.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, *encyclopedia.*[17]

4) Teknik Pengimpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui :

1. Studi dokumen

Pada tahap ini penulis mempelajari dan menelaah beberapa dokumen yang ada dan tersedia di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru. Studi dokumen merupakan tahap awal dalam menganalisa kasus ini. Seperti telaah Peraturan Perundang-undangan dan peraturan lainnya.

2. Wawancara

Wawancara *(interview)* adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka *(face-to-face)*, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.[18] Dalam mengumpulkan data penulis menggunakan metode wawancara semi terstruktur yaitu dengan membuat daftar pertanyaan pokok dan pertanyaan lanjutan disusun sesuai dengan perkembangan wawancara. Dalam penelitian ini pihak yang diwawancarai adalah karyawan PT. Bank Negara Indonesia Cabang Pekanbaru yaitu unit *Remedial and Recovery* yang mengurus kredit macet, Notaris sebagai

[17] Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32

[18] *Ibid*, hal. 82

pejabat yang berwenang membuat akta dan nasabah atau para pihak yang terkait dalam menyelesaikan sengketa kredit tersebut.

5) Populasi atau Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek atau seluruh individu atau seluruh kajian atau seluruh unit yang diteliti. Oleh karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas maka tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian sebagai sampel.[19] Dalam penelitian ini yang menjadi populasinya adalah proses penyelesaian kredit bermasalah pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru .

b. Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan adalah teknik *purposive sampling*, dimana sampel ditentukan sendiri oleh peneliti dengan maksud agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk dan ditentukan sesuai dengan tujuan penelitian. Yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah terkait eksekusi jaminan dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam penyelesaian kredit bermasalah.

[19] Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 44

6) Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan diolah dengan melakukan editing dan klasifikasi data agar dapat disajikan secara sistematis.

b. Analisis Data

Data yang telah disajikan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menilai berdasarkan peraturan perundang-undangan, teori, logika untuk menarik kesimpulan dengan cepat.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini disusun atas beberapa bagian bab, dan masing- masing Bab terdiri dari Sub Bab. Sistematika yang dimaksud adalah:

BAB I Merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Menguraikan tentang Perjanjian Kredit, Jaminan, Kredit , Perbankan dan tentang SKT.

BAB III Menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan, yang mana pada bab ini dijelaskan tentang hasil penelitian yang akan dilakukan nantinya mulai dari mengetahui kredit dengan agunan tanah dalam bentuk SKT guna melindungi kepentingan pihak bank dalam menjamin pelunasan hutang debitur di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

BAB IV Merupakan Bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran-saran yang perlu dan bermanfaat tidak hanya bagi penulis maupun bagi pembaca tetapi juga bagi pengembangan hukum jaminan dalam dunia perbankan

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA