

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada Masa silam manusia melakukan perdagangan dengan cara barter yaitu saling menukarkan barang yang mereka butuhkan tanpa adanya perantara uang. Selain barter manusia dulunya juga melakukan pinjam meminjam dalam kehidupan bermasyarakat. Setelah menemukan uang sebagai alat untuk melakukan pembayaran maka secara perlahan kebiasaan barter pun sudah mulai di tinggalkan, akan tetapi kegiatan pinjam meminjam tetap ada dan sering di lakukan oleh manusia pada saat ini. pada zaman modern ini uang mengambil peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena segala sesuatu saat ini membutuhkan uang sebagai alat ukur mulai dari barang kebutuhan sehari hari bahkan jasa pun juga sudah bisa di ukur menggunakan uang.

Salah satu jenis layanan yang menyediakan jasa adalah Perbankan. Bank adalah suatu lembaga keuangan yang merupakan tempat melakukan transaksi berupa uang. Pengertian lembaga keuangan yang terdapat dalam undang-undang nomor 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, pasal 1.b adalah :“lembaga keuangan adalah seua badan yang melalui kegiatan-kegiatannya dibidang keuangan menarik uang dari masyarakat dan menyalurkan kedalam masyarakat”.

Pengertian lembaga keuangan tersebut lebih jelas lagi dapat dilihat dalam SK Menteri Keuangan nomor. Kep. 729/MK/1970 tanggal 7 desember 1970 pasal

1.a.¹ Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat perseorangan, badan badan usaha swasta, badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan untuk menyimpan dana yang mereka miliki. Di Indonesia masalah yang terkait dengan bank di atur dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998.²

Menurut kamus besar bahasa Indonesia Bank adalah lembaga yang menangani masalah keuangan termasuk lalu lintas keuangan (memberi Kredit, jasa dan sebagainya) lembaga yang mengatur dan menangani peredaran uang.³ Pengertian mengenai perbankan dapat kita temukan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memberikan pengertian perbankan sebagai berikut: “Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. Sedangkan pengertian mengenai bank tersurat dalam Pasal 1 angka 2 sebagai berikut: “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”.

¹ Selanjutnya disempurnakan dalam SK Menteri Keuangan RI nomor. Kep. 38/MK/IV/72 tanggal 18 Januari 1972. Yoyo Sudaryo dan Aditya Yudanegara. 2017. *Investasi Bank dan Lembaga Keuangan*. Yogyakarta : CV. Andi Offset. Hlm 20.

² Hermansyah, 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Grup. Hlm 7.

³ Em Zul Fajri , Ratu Aprilia senja. *kamus besar bahasa Indonesia*. difa publisher. Hlm 118.

Jasa Perbankan adalah memberikan pelayanan terhadap masyarakat atau yang biasa disebut dengan nasabah. Jasa yang di berikan berupa layanan terhadap nasabah untuk melakukan transaksi apakah nasabah ingin menyimpan uang, atau melakukan pinjaman uang kepada bank. pelayanan yang diberikan agar memperoleh Tujuan untuk mendukung dan memperlancar kegiatan perbankan dan nasabah. utamanya, yaitu kegiatan usaha menyimpan uang dan menyalurkan uang dari masyarakat kepada masyarakat. Jika suatu perbankan semakin lengkap jasa yang diberikan kepada nasabah, maka semakin baik pula transaksi yang di lakukan oleh nasabah tersebut.

Setiap bank memberikan layanan jasa yang berbeda-beda. Akan tetapi pada umumnya bank biasanya memberikan layanan jasa seperti menyimpan uang, apakah dalam bentuk *deposito*⁴ atau dalam bentuk *Giro*⁵, *transfer*⁶, *Kredit*⁷, Kartu Kredit dan sebagainya. Kegiatan bank biasanya juga menyalurkan Kredit kepada masyarakat yaitu meminjamkan sejumlah dana kepada nasabah dengan menjaminkan barang seperti SK bagi Pegawai Negeri Sipil, ataupun Sertifikat Tanah. Pinjam meminjam ini merupakan salah satu kegiatan yang sering dilakukan pihak bank untuk memperoleh nasabah. dalam Undang-undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 6 menyebutkan bahwa salah satu usaha bank umum adalah memberikan kredit. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-

⁴ Deposito adalah uang yang disimpan di dalam rekening. Opcit. Hlm 284.

⁵ Giro adalah saldo simpanan dalam bank yang penarikannya dilakukan menggunakan cek. Opcit. Hlm 332.

⁶Transfer adalah pindah tempat, beralih tempat, atau pengalihan uang melalui rekening bank. Opcit Hlm 827.

⁷Kredit adalah cara menjaul barang dengan pembayaran diangsur (dicicil); pinjaman pengembalian angsuran;peambahan saldo rekening, sisa uang, modal, dan pendataan bagi penabung. Opcit Hlm 489.

Undang No. 10 thn 1998 tentang Pokok-pokok Perbankan, dikatakan sebagai berikut :

“Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur”⁸

Memberikan kredit kepada nasabah merupakan usaha yang di lakukan oleh perbankan yang dalam pelaksanaannya tergantung dari tingkat kemajuan bank tersebut. Semakin maju suatu bank, maka semakin besar pula manifestasi bank tersebut. Perbankan memegang peranan penting sebagai suatu lembaga keuangan pemberi kredit. Kredit merupakan kegiatan usahan bank yang paling utama yang dapat menguntungkan pihak bank dan juga membantu nasabah dalam mendapatkan uang. Istilah kredit sendiri berasal dari romawi *Credere* yang berarti percaya. Jadi seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapatkan kepercayaan dari kreditur atau pihak yang memberikan pinjaman.⁹

Definisi tentang Kredit yang lebih luas ditentukan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 yang menyatakan sebagai berikut:

“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, termasuk :

- a. Cerukan (overdraft), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
- c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain”¹⁰

⁸ Undang undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan telah di ubah dengan Undang undang No. 10 tahun 1998.

⁹ Etty Mulyati. 2016. *Kredit Perbankan*. Bandung : Refika Aditama. Hlm 74.

¹⁰ Muhammad Djumhana. 2012. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakri. Hlm 414.

Pemberian Kredit yang di berikan kepada nasabah harus melalui prosedur-prosedur yang sudah di tentukan oleh pihak bank. Sebelum pihak bank menyetujui pinjaman kredit nasabah maka pihak bank melakukan survey kepada nasabah yang ingin melakukan pinjaman kredit, seperti menganalisa kemampuan ekonomi calon nasabah dan kemauan nasabah membayar kredit yang telah ia pinjam sesuai prosedur yang di buat oleh pihak bank terkait.

Dalam permohonan pinjaman kredit yang dilakukan oleh nasabah dan telah di setujui oleh pihak bank, kemudian terjadilah perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang di jelaskan secara tertulis. Perjanjian pinjam meminjam ini di atur dalam pasal 1754-1769 KUH Perdata. Dengan demikian perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas asas umum hukum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam praktiknya bentuk perjanjian kredit antara satu bank dengan bank lainnya itu tidaklah sama. Hal ini terjadi karena menyesuaikan dengan kebutuhan masing masing. Salah satu usaha Kredit yang biasa dilakukan oleh bank adalah pemberian Kredit jangka pendek dan jangka panjang.¹¹

Setiap bank yang ingin memberikan kredit kepada nasabah ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh pihak bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

1. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian

¹¹ Ibid. Hal. 441

2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, maka pihak bank sebelum memberikan kredit kepada nasabah harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, wewenang untuk meminjam, dan prospek usaha debitur tersebut. Jika bank sudah melakukan penilaian akan tetapi pihak debitur tidak melakukan pembayaran angsuran kredit yang telah ditetapkan di perjanjian maka terjadi resiko kredit.¹²

Peraturan otoritas jasa keuangan nomor 11/pojk.03/2015 tentang ketentuan kehati-hatian dalam rangka stimulus perekonomian nasional bagi bank umum

BAB I Pasal I Ayat 3 Bahwa :

“Risiko Kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank”.¹³

Contoh risiko kredit yang terjadi di Indonesia yaitu pada kasus kredit macet di PT BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal. Bagaimana pelaksanaan pihak bank untuk kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di

¹² Sutojo, Siswanto, 1995. *Analisis Kredit Bank Umum*. Jakarta; Pustaka Binaman Pressindo.

¹³ Anonim. http://www.ojk.go.id/Files/201508/SALINANRPOJKStimuluskonven18815_1440741920.pdf. di unggah pada hari sabtu tanggal 7 mei 2017 jam 10.00 wita

PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna dan hambatan yang terjadi serta jalan keluar dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan.¹⁴

Meskipun bank sudah melihat kemampuan para calon debitur yang mampu untuk melakukan kredit akan tetapi masih ada kegagalan kredit dari pihak kreditur. Contohnya yaitu Pada Bank Mutiara mengancam Lima Debitur Bermasalah. Lima debitur tersebut adalah perusahaan PT Selalang Prima Inter, PT Polymer Spectrum sentosa, PT Trio Irama, PT Catur Karya Manunggal dan PT Enerindo. Dari data terakhir total kredit bermasalah atau non performing loan (NPL) Bank Mutiara per September 2013 mencapai Rp 1,02 triliun. Dari jumlah tersebut, sebagian besar atau 82,8% senilai Rp 840,21 miliar berasal dari warisan debitur manajemen lama tersebut. Pihak Bank Mutiara memberikan Deadline (batas waktu) pembayaran utang pertama pada Juni. pembayaran hutang tersebut dimungkinkan untuk dilakukan secara bertahap dengan besaran pembayaran tahap pertama sekitar 30% dari total kreditnya. jika janji pembayaran hutang tidak dipenuhi bahkan pada deadline pertama, maka Pihak Bank Mutiara akan langsung membawa ke ranah hukum untuk menyelesaikannya,¹⁵

Jika pada Bank Mutiara melakukan cara menyelesaikan kredit macet ke ranah hukum, maka pada Bank Pembangunan Daerah atau BPD mengutamakan restrukturisasi sebagai cara untuk menangani kredit bermasalah. Cara tersebut

¹⁴ <http://eprints.undip.ac.id/17618/1/WAGIYANTO.pdf>. Wagianto. TESIS. Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal. Di unggah pada hari sabtu tanggal 7 mei 2017 jam 10.10 wita

¹⁵ Anonim. <http://bisnis.liputan6.com/read/2016003/bank-mutiara-ancam-lima-debitur-bermasalah>. Di unggah pada hari sabtu tanggal 27 mei 2017 pada pukul 10.53 wita

salah satunya ditempuh oleh BPD Sumatra Utara dengan merestrukturisasi sebesar Rp 220 miliar kredit bermasalah pada tahun lalu. Adapun total penyaluran kredit BPD sepanjang tahun 2016 sejumlah Rp 19,5 triliun atau tumbuh 4,5 persen. Pada tahun ini BPD Sumut lebih optimistis mampu menangani kredit bermasalah dengan lebih baik. Perseroan menargetkan *non-performing loan*¹⁶ (NPL) pada kisaran 3 persen, sedangkan sepanjang tahun lalu mencapai 4,68 persen. BPD Sumatra Utara menjalankan empat hal dalam menangani kredit bermasalah, yaitu penagihan (*collection*), lelang (*auction*), restrukturisasi, dan *write-off*. Sementara BPD Nusa Tenggara Barat (NTB) mengaku, tak jauh beda dengan rekan-rekan sesama bank daerah. BPD NTB menekankan, pihaknya berupaya sangat menekan NPL sejak awal pemberian kredit digulirkan.¹⁷

Dalam melakukan pinjaman ke Bank, ada banyak cara yang dilakukan nasabah untuk mendapatkan dana pinjaman dari bank. Salah satunya adalah dengan cara menjaminkan sertifikat tanah dan barang-barang berharga lainnya yang bernilai dan dapat dijadikan jaminan kredit. Pinjaman tersebut bisa diperoleh dengan proses yang mudah, jumlah dana yang nasabah pinjam sesuai dengan fasilitas bank dan nominal tertentu yang ditentukan oleh pihak bank sesuai dengan nilai agunan sertifikat yang nasabah jaminkan. Setiap Bank biasanya mempunyai program yang menarik seperti promosi untuk menarik nasabah melakukan pinjaman di salah satu bank yang menawarkan program menarik tersebut. Biasanya pihak bank memberikan promosi yang menarik seperti

¹⁶ *non-performing loan* adalah kredit macet atau kredit yang bermasalah.

¹⁷ Anonim. <https://bisnis.tempo.co/read/news/2017/01/20/090838239/kredit-bermasalah-bpd-utamakan-restrukturisasi>. Di unggah pada hari Sabtu Tanggal 27 Mei 2017 pukul 11.20 wita.

memberikan bunga yang rendah dan tenor pengembalian uang yang agak lama agar cicilan bulanan lebih rendah sehingga nasabah tidak terlalu terbebani.

Para nasabah biasanya menjaminkan sertifikat tanah untuk melakukan kredit di bank, karena sertifikat tanah mempunyai nilai pencairan yang tinggi dalam melakukan kredit. Pihak bank pun memberikan kredit kepada nasabah dengan syarat dalam sertifikat tanah tersebut tercantum kepemilikan nama nasabah. Pihak bank tidak langsung menerima jaminan kredit jika sertifikat tersebut bukan milik nasabah yang ingin mengambil kredit, karena pihak bank mengantisipasi adanya nasabah yang tidak melakukan pembayaran angsuran ketika uang kredit yang mereka minta sudah di cairkan.

Bank Mandiri merupakan salah satu bank BUMN yang mempunyai cakupan jaringan yang luas di Indonesia serta memiliki banyak cabang di berbagai daerah. Bank Mandiri juga mempunyai program yang di tawarkan kepada nasabah untuk menarik minat mereka melakukan pinjaman di Bank Mandiri. Salah satu kantor cabang di bawah Kantor Wilayah X Sulawesi dan Maluku adalah Kantor Cabang Pembantu Makassar Mandiri Pasar Sentral menjalankan program menarik tersebut. Kantor cabang ini telah banyak memberikan kredit kepada nasabahnya, dengan jaminan SK bagi pegawai, sertifikat rumah, bahkan sertifikat tanah di jadikan jaminan oleh para pelaku Kredit untuk mendapatkan pinjaman dari bank. Sertifikat tersebut di jadikan bukti kuat untuk kepemilikan sehingga memberikan kepercayaan yang lebih jelas terhadap pihak bank.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti sangat tertarik untuk mengangkat judul yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang dilakukan di PT. Bank Mandiri, Tbk

Cabang pembantu Pasar Sentral Makassar. Disini yang akan peneliti fokuskan adalah masalah Perjanjian Kredit dengan menggunakan Sertifikat tanah pada PT.Bank Mandiri (persero),Tbk KCP Pasar Sentral Kota Makassar.

Dari tinjauan diatas, maka peneliti akhirnya mengangkat judul :

“Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada Bank (Studi Pada Bank Mandiri (Persero) Tbk. KCP Pasar Sentral Kota Makassar)”.

B. Rumusan Masalah

1. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi terjadinya kredit macet?
2. Bagaimana proses penyelesaian yang akan diambil oleh pihak kreditur (bank) apabila terjadi Kredit Bermasalah (kredit Macet)?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya kredit macet.
2. Untuk mengetahui Bagaimana proses penyelesaian yang akan diambil oleh pihak kreditur (bank) apabila terjadi Kredit Bermasalah (Kredit Macet)

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat teoritis

1. Dalam penelitian ini semoga bermanfaat untuk mengembangkan ilmu hukum terutama hukum jaminan sertifikat yang diikat dengan hak tanggungan.

2. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat juga menjadi referensi bagi masyarakat mengenai perjanjian kredit perbankan dan bagaimana cara penyelesaian kredit macet yang bermasalah.
- b. Manfaat praktis
1. Bagi pihak bank dapat memberikan penjelasan bagaimana cara menyelamatkan kredit macet dan juga sebagai bahan masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam menyelesaikan kredit macet.
 2. Sebagai masukan bahan pertimbangan dalam menyelenggarakan kebijakan dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan kredit.