

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya, maka

bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan ketentuan itu dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.

Suatu kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering disebut juga dengan “perjanjian kredit” (*credit agreement, loan agreement*).

Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan demikian sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu

sehingga resiko sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat.

Dalam perjanjian kredit, salah satu yang dipertimbangkan, apakah yang menjadi jaminan dari pemohon kredit. Sebab kredit yang tidak mempunyai jaminan yang cukup akan mengandung resiko yang besar. Untuk itu dalam rangka penyaluran kredit oleh perbankan perlu adanya jaminan dari debitur. Hal ini sangat urgen sebab jaminan akan diperlukan jika sewaktu-waktu debitur wanprestasi. Dalam hal terjadinya kredit macet, barang yang dijaminakan lazimnya akan dijual untuk menutupi kewajiban debitur. Untuk itu diperlukan perjanjian jaminan, yang merupakan perjanjian yang sifatnya *accecoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

Untuk mengurangi resiko, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian kredit adalah tanah. Untuk menerima tanah sebaga jaminan kredit, pertama-tama yang harus dilihat adalah jenis hak atas tanah yang dimaksud. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang diatasnya hak itu melekat. Tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai barang jaminan yang relatif aman, karena disamping tidak mudah hilang atau

rusak, harga tanah dapat terus meningkat, terlebih lagi jika lokasi tanah yang dijadikan jaminan berada didaerah perkotaan yang strategis. Yang menjadi jaminan kredit adalah hak atas tanah, bukan tanah secara fisik.

Dewasa ini banyak sekali kemudahan yang ditawarkan oleh bank swasta ataupun bank pemerintah untuk mendapatkan kredit, tetapi umumnya masyarakat kurang memahami prosedur dan syarat pemberian kredit sehingga mereka masih tetap melakukan pinjaman pada lembaga-lembaga non bank yang cenderung memberikan suku bunga yang tinggi. Lembaga tersebut berupa berbagai versi serta pemberian kredit oleh pelepas uang atau rentenir, atau sering juga disebut sebagai lintah darat yang dianggap merugikan masyarakat. Selain kurangnya pemahaman masyarakat mengenai kredit, dalam proses pelaksanaan pemberian kredit tidak selalu berjalan dengan baik, terdapat berbagai macam kendala yang menghambat proses pemberian kredit yang mengakibatkan tidak disetujuinya permohonan kredit yang diajukan.

Keberadaan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panjang sendiri sebagai suatu lembaga keuangan yang mempunyai fungsi memberikan pelayanan perbankan dan membantu dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat, memberikan manfaat yang besar baik dalam hal penghimpunan dana dari masyarakat maupun penyaluran dana kepada masyarakat. Dengan adanya PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panjang diharapkan dapat membatasi dan bahkan mengeliminir lembaga keuangan dan perkreditan non formal yang cenderung memberatkan masyarakat.

Berdasarkan dari uraian latar belakang permasalahan diatas penulis merasa perlu membuat suatu penulisan yang berjudul **“Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panjang)”**.

## **B. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian**

### **1. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana Syarat dan prosedur dalam proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panjang?
- b. Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panjang?

### **2. Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun ruang lingkup penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah termasuk di bidang ilmu Hukum Bisnis, mengenai :

- a. Dalam bidang keilmuan, yakni merupakan bagian dari ilmu hukum perdata ekonomi khususnya hukum perjanjian mengenai bagaimana proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
- b. Dalam bidang substansi, yakni mengenai proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan serta Hambatan-hambatan yang

dihadapi dalam proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok bahasan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panjang.
2. Untuk memahami hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses pelaksanaan perjanjian kredit.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum keperdataan, khususnya mengenai proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
  - b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan perbendaharaan literatur dan menambah khasanah dunia kepastakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian selanjutnya dengan pokok bahasan yang berkaitan satu sama lainnya.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

- b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi dalam proses pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
- c. Sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.