

## **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 perkembangan tersebut, para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat memerlukan 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 Indonesia menyebutkan bahwa bank 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, 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 tentang Perbankan Indonesia 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*). Praktik perbankan, tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta di bawah tangan maupun akta otentik (akta notaris). Praktik yang berlaku untuk kredit-kredit berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris. Adapun untuk kredit-kredit berjumlah kecil, cukup dibuat dengan akta di bawah tangan saja.

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 pelunasan. Keadaan demikian sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari uang masyarakat yang disimpan pada bank itu, sehingga risiko sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat.

Perjanjian kredit harus mempertimbangkan jaminan yang diberikan oleh pemohon kredit. Sebab kredit yang tidak mempunyai jaminan yang cukup akan mengandung risiko yang besar. Untuk itu dalam rangka penyaluran kredit oleh perbankan perlu adanya jaminan dari debitur. Jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian kredit adalah tanah, tetapi tanah yang dimaksud adalah hak atas tanah bukan tanah secara fisik.

Jaminan yang ditumpukan pada hak atas tanah merupakan jaminan hak tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Objek hak tanggungan diantaranya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku

wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dan hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit. Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin, dengan kata lain, hak tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*. Hak tanggungan timbul hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang menjadi dasar pemberian kredit atau timbul karena adanya perjanjian pokok. Pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk pemindahan atau peralihan hak atas tanah, pemberian sesuatu hak baru atas tanah, penggadaian tanah, dan pembebanan hak atas tanah sebagai tanggungan utang, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, jadi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan yang sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, karena pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), hak tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir “janji” untuk memberikan hak tanggungan, untuk pemberian hak tanggungan wajib “diikuti dengan tindakan” pendaftaran dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang merupakan prasyarat mutlak bagi lahirnya hak tanggungan dan sekaligus mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Kebutuhan hukum dalam masyarakat dapat dilihat dengan semakin banyaknya bentuk perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta notaris, dimana notaris merupakan salah satu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Keberadaan akta otentik yang dibuat oleh notaris digunakan untuk melindungi dan menjamin hak dan kewajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga apabila di kemudian hari ada salah satu pihak yang melanggarnya maka dapat dikenakan sanksi atau hukuman, hal ini yang membuat masyarakat percaya, bahwa notaris dapat menuangkan kehendak mereka dalam bentuk akta notaris serta memberikan perlindungan hukum.

Bapak Zulkifli Sabkie, S.H. merupakan salah satu notaris yang dapat membantu masyarakat memenuhi kebutuhan hukum untuk membuat perjanjian kredit dan perjanjian hak tanggungan. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 15 Juli 1999, Nomor C-1547.HT.03.01 tahun 1999 bapak Zulkfli Sabkie, S.H. diangkat sebagai notaris, kabupaten Tulang Bawang dan berkantor di Jalan Lintas Timur 443 Unit II Banjar Agung, Tulang Bawang, Lampung.

Notaris Zulkifli Sabkie, S.H membantu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang selaku kreditur membuat perjanjian hak tanggungan yang tertuang dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan dasar perjanjian kredit. Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris Zulkifli Sabkie, S.H. atas permintaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang yang diwakili oleh seorang direksi bernama bapak Soesilo Wibowo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) meliputi kuasa menghadap dimana perlu, memberikan pernyataan bahwa objek hak tanggungan betul milik pemberi kuasa yang tidak tersangkut sengketa dan bebas dari sitaan, menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta surat-surat lain yang diperlukan, mendaftarkan hak tanggungan.

Tahap selanjutnya, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkantor dimana letak objek hak tanggungan

berada. Dalam penelitian ini, objek hak tanggungan berada di Banjar Agung, kabupaten Tulang Bawang, provinsi Lampung. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang yang diwakili oleh seorang direksi bernama bapak Soesilo Wibowo memberikan wewenang pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zulkifli Sabkie, S.H. unuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Oktober 2000 nomor 32-XI-2000 bapak Zulkifli Sabkie, S.H. diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Tulang Bawang dan berkantor di Jalan Lintas Timur 443 Unit II, Banjar Agung.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berisi perjanjian pemberian hak tanggungan yang mencakup hak dan kewajiban para pihak yang disetujui oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang yang diwakili oleh seorang direksi bernama bapak Soesilo Wibowo selaku kreditor dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang yang diwakili oleh seorang direksi bernama bapak Soesilo Wibowo mewakilkan debitur.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zulkifli Sabkie, S.H. mendaftarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan Tulang Bawang guna lahirnya hak tanggungan yang mengikat para pihak yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mendeskripsikan tata cara pemberian dan hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam perjanjian hak tanggungan, oleh karena itu penulis tertarik membuat judul dalam penelitian ini adalah: **“Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang dengan Debitur”**

## **B. Permasalahan dan Pokok Bahasan**

### **1. Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka dalam penelitian ini ada beberapa masalah yang dirumuskan dan dicari penyelesaiannya secara ilmiah. Beberapa masalah tersebut sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah tata cara pemberian hak tanggungan dari perjanjian kredit ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ?
- b. Bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ?

### **2. Pokok Bahasan**

Berdasarkan permasalahan, maka yang menjadi pokok bahasan dalam penulisan ini adalah:

- a. Tata cara pemberian hak tanggungan dari perjanjian kredit ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

b. Hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

### **C. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup kajian materi penelitian ini adalah tata cara pemberian hak tanggungan dan hak dan kewajiban para pihak di lihat isi perjanjian antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang dengan debitur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bidang ilmu ini adalah hukum keperdataan, khususnya hukum perjanjian.

### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Memperoleh deskripsi lengkap, rinci dan sistematis mengenai tata cara pemberian hak tanggungan.
2. Memperoleh deskripsi lengkap, rinci dan sistematis mengenai hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

### **E. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Kegunaan Teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menunjang pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum keperdataan dalam lebih khususnya dalam lingkup hukum perjanjian. Serta memberikan gambaran isi dari perjanjian hak tanggungan yang ada.

## **2. Kegunaan Praktis**

- a. Mendeskripsikan isi perjanjian hak tanggungan antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang dengan debitur yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan dan saran kepada setiap orang yang ingin melakukan pemberian hak tanggungan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan informasi kepada pembaca yang ingin mengetahui dan mempelajari hak dan kewajiban para pihak yang telah diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut.
- d. Memberikan informasi dan gambaran kepada pembaca bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang perjanjian hak tanggungan tersebut.
- e. Sebagai pemenuhan salah satu syarat akademik bagi peneliti untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.