

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nopmor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan:

Bank sebagai 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.

Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa bank mempunyai peran dalam memobilisasi dana yang berasal dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dasar pemberian kredit oleh Bank adalah kepercayaan atau keyakinan yang sama kuat tentang kemampuan debitor, baik perorangan maupun perusahaan, untuk menerima dan mengembalikan kredit yang telah diberikan.

PT. Bank Mandiri Tbk., sebagai salah satu penyalur kredit bagi debitur telah banyak memberikan pinjaman. Pemberian nilai kredit yang diberikan PT. Bank Mandiri Tbk. disesuaikan dengan jenis jaminan yang digunakan sebagai pertimbangan keamanan dan perdagangan. Sebelum pemberian pinjaman dikabulkan terlebih dahulu pemohon kredit mengajukan

permohonan pinjaman kepada Pimpinan PT. Bank Mandiri Tbk., selanjutnya permohonan pinjaman diteliti kelayakannya serta dilakukan uji kesesuaian antara jaminan yang digunakan dengan nilai pinjaman yang dimohonkan. Setelah selesai penelitian permohonan pinjaman dilakukan, diakhiri dengan penandatanganan perjanjian kredit. Kebiasaan yang berlaku pada bank, perjanjian kredit sudah dibuat dalam bentuk baku. Blanko perjanjian kredit sudah dipersiapkan oleh pihak bank kemudian pihak bank hanya mengisi identitas diri debitur, nilai pinjaman, jangka waktu kredit, besar bunga, jenis jaminan, besarnya nilai denda atas keterlambatan angsuran, besarnya nilai denda apabila jangka waktu kredit berakhir dan domisili hukum jika terjadi perselisihan.

Pada umumnya dalam rangka mengamankan pemberian kreditnya, bank meminta nasabah debitur untuk memberikan jaminan kebendaan. Dengan adanya jaminan pemberian kredit tersebut, akan memberikan perlindungan, baik keamanan dan kepastian hukum bagi kreditor bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debiturnya cidera janji (wanprestasi). Langkah terakhir yang dilakukan bank apabila terjadi wanprestasi biasanya adalah dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan, oleh karena itu, Muljadi menyebutkan syarat jaminan ideal sebagai berikut:

1. Tidak menyusahkan debitur dalam melakukan usahanya, sehingga memungkinkan debitur membayar kembali utangnya;
2. Mudah diidentifikasi;

3. Setiap waktu tersedia untuk dieksekusi;
4. Nilai yang tidak mudah merosot;
5. Mudah direalisasikan sehingga kreditor dapat menerima dananya untuk melunasi utang;
6. Mudah diketahui oleh pihak lain supaya tidak ada jaminan kedua dipasang atas agunan yang sama kecuali dengan sepengetahuan atau persetujuan pemegang jaminan;
7. Tidak mahal untuk membuatnya dan untuk merealisasikan.<sup>17</sup>

Selain itu, jaminan kredit dimaksudkan haruslah *secured*, artinya jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.

Namun, bagaimana bila jaminan yang digunakan adalah hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga atau orang lain seperti yang terjadi di PT. Bank Mandiri Tbk. Cabang Jayapura? Upaya hukum apa yang kemudian dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Tbk. Cabang Jayapura ketika debitur melakukan cedera janji (wanprestasi)? PT. Bank Mandiri Tbk. Cabang Jayapura telah mencairkan sejumlah dana kepada nasabah debitur dengan jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga atau orang lain untuk menjamin pelunasan utang apabila debitur wanprestasi.

---

<sup>17</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 16.

Permasalahannya beberapa waktu setelah pencairan dana, pihak ketiga yang bendanya dijadikan obyek pinjaman meninggal dunia dan debitur melakukan cidera janji. Kondisi demikian tidak memberikan kepastian dan keamanan hukum bagi pihak kreditur terutama pada saat melakukan eksekusi.

Permasalahan menjadi kompleks ketika anak almarhum sebagai pemilik tanah yang dibebani dengan hak tanggungan menolak upaya eksekusi dari pihak kreditur, dalam hal ini PT. Bank Mandiri Tbk. Permasalahan ini memerlukan penyelesaian dari aspek hukum sehingga pihak kreditur maupun ahli waris sebagai pemilik tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tidak ada yang dirugikan. Berdasarkan pada kasus di atas penulisan hukum ini difokuskan pada “Upaya Hukum PT. Bank Mandiri Tbk. terhadap debitur yang wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah milik orang lain di Propinsi Papua”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

“Bagaimanakah upaya hukum yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Tbk. Cabang Jayapura dalam penyelesaian kredit debitur yang wanprestasi dengan jaminan pihak ketiga”.

### **C. Tujuan Penelitian**

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Tbk. Cabang Jayapura dalam penyelesaian kredit debitur yang wanprestasi dengan jaminan pihak ketiga.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat praktis**

Secara praktik penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berhubungan dengan perkreditan bank, khususnya PT. Bank Mandiri Tbk. dalam membuat klausul perjanjian kredit di kemudian hari, sehingga dapat lebih menjamin perlindungan hukum bagi pihak perbankan apabila debitur wanprestasi, begitu juga dengan hak-hak debitur yang bermaksud meminjam uang dari pihak bank.

#### **2. Manfaat teoritis**

Secara teoritis penelitian ini juga diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta perbankan khususnya dalam membuat perjanjian kredit bank terhadap debitur.

### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan bahwa “Upaya Hukum PT. Bank Mandiri Tbk. Terhadap Debitur Yang Wanprestasi Dalam

Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Orang Lain Di Propinsi Papua” belum pernah diteliti oleh peneliti lain sehingga penulisan ini merupakan hasil karya asli bukan merupakan duplikasi maupun plagiasi dari hasil karya ilmiah lain. Apabila dikemudian hari ditemukan penelitian yang sejenis dengan penulisan skripsi ini maka penulisan ini merupakan pelengkap atau pembaharuan dari hasil penelitian terdahulu.

Adapun beberapa hasil penelitian terlebih dahulu yang terdapat di Perpustakaan Fakultas Hukum Atmajaya Yogyakarta, antara lain:

1. Faktor-Faktor Yang Menghambat Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan Beserta Upaya Yang Ditempuh Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN) Surabaya 2 Dalam Mengatasi Hambatan Tersebut oleh Antonius Ranando Rahardjo.

Bedanya dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Antonius Ranando Rahardjo menekankan pada upaya yang ditempuh Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN) Surabaya 2 dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi obyek lelang hak tanggungan.

2. Pelaksanaan Perjanjian Kemitraan Pinjam Meminjam Uang Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Antara PT. Madu Beru Dengan Petani Tebu oleh Fitri Hertati Simatupang.

Bedanya dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Fitri Hertati Simatupang menekankan pada pelaksanaan perjanjian

kemitraan pinjam meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.

3. Kekuatan Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Lembaga Jaminan di Kotamadya Denpasar oleh Richard Yerry Puryatma.

Bedanya dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Richard Yerry Puryatma menekankan pada sejauh mana kekuatan hukum hak tanggungan atas tanah sebagai lembaga jaminan di Kotamadya Denpasar

4. Upaya Hukum Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemberian Kredit Dengan Jaminan Fidusia oleh Ester Reonida Hutapea.

Bedanya dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Ester Reonida Hutapea menekankan pada upaya hukum yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Cik Ditiro Yogyakarta dalam menangani debitur yang wanprestas apabila nilai benda jaminan fidusia dalam perjanjian pemberian kredit menurun.

5. Pelaksanaan Jaminan Fidusia Barang Dagangan Dalam Perjanjian Kredit Di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Yogyakarta oleh Elfira Marsitasari.

Bedanya dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Elfira Marsitasari menekankan pada upaya bank dalam memperoleh pemenuhan prestasi debitur yang wanprestasi terhadap barang dagangan yang dibebani jaminan fidusia nilainya turun.

Penelitian ini difokuskan pada upaya hukum yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Tbk. Cabang Jayapura dalam penyelesaian kredit debitur yang wanprestasi dengan jaminan pihak ketiga, oleh karena itu, penelitian ini merupakan penelitian asli dan diteliti lebih lanjut oleh penulis sendiri.

#### F. Batasan Konsep

1. Upaya adalah usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, dan sebagainya)<sup>18</sup>.
2. Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.<sup>19</sup>
3. Debitur adalah orang atau badan sebagai pihak yang memerlukan atau meminjam uang, barang atau jasa.<sup>20</sup>
4. Kreditur adalah orang atau badan sebagai pihak yang memiliki dan meminjamkan uang, barang atau jasa.<sup>21</sup>
5. Perjanjian menurut Buku III KUH Perdata Pasal 1313 adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.
6. Kredit adalah memberikan bantuan yang bernilai ekonomis kepada seseorang atau suatu perusahaan, harus didasarkan pada keyakinan atau

<sup>18</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989).

<sup>19</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>20</sup> Johannes Ibrahim, *Kartu Kredit*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2004) hlm. 8.

<sup>21</sup> *Ibid.*



kepercayaan ekonomi yang ekuivalen akan dikembalikan kepada pemberi bantuan dimasa yang akan datang.<sup>22</sup>

7. Perjanjian Kredit Menurut UU No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat (2) tentang Pokok-Pokok Perbankan yang dimaksud 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 lainnya (peminjam) yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.
8. Jaminan adalah keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.<sup>23</sup>
9. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

## G. Metode Penelitian

---

<sup>22</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>23</sup> H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 208.

## 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang didasarkan atas data primer sebagai sumber pertama. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu menggambarkan apa yang dinyatakan oleh narasumber secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>24</sup>

## 2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini terbagi dalam data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum sebagai pendukung.

- a. Data Primer yaitu data kasar, data asli yang diperoleh langsung dari sumber pertama yang belum diolah dan diuraikan orang lain.<sup>25</sup> Data primer didapat secara langsung dari hasil wawancara dengan responden mengenai permasalahan yang diteliti di tempat penelitian.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk

<sup>24</sup> Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 13

<sup>25</sup> Ester Reonida Hutapea, *Upaya Hukum Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemberian Kredit Dengan Jaminan Fidusia: Studi Kasus PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Cik Ditiro Yogyakarta*, Skripsi (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2009), hlm. 12.

buku-buku dan dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi peneliti.<sup>26</sup> Data sekunder meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

### 3. Metode pengumpulan data

Dalam rangka mengumpulkan data yang diperlukan bagi kelengkapan penelitian ini maka teknik pengumpulan data yang digunakan:

- a. Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data primer dengan cara wawancara, yaitu teknik pengumpulan data yang digunakan dengan cara interaksi dan komunikasi guna mendapatkan informasi yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini melalui bertanya secara langsung pada responden.
- b. Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data sekunder adalah dengan cara studi pustaka, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-

---

<sup>26</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

buku, arsip-arsip dan berbagai dokumen yang berkaitan erat dengan penelitian.

#### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang ditentukan dan dipilih sebagai tempat pengumpulan data di lapangan untuk menemukan jawaban terhadap masalah.<sup>27</sup> Lokasi penelitian dipilih Kantor Cabang Bank Mandiri Cabang Jayapura Propinsi Papua dengan alasan bahwa terdapat kasus yang menarik untuk diteliti dan penyelesaian yang ditempuh juga beragam, tidak hanya penyelesaian secara formal namun secara informal juga.

#### 5. Responden

Responden yaitu mereka yang terpilih dan ditentukan sebagai *interviewee* (interviewee) yaitu orang-orang yang akan memberikan penjelasan dan tanggapan lebih jauh atas pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh “interviewer” atau pewawancara.<sup>28</sup> Dalam penulisan hukum ini, sebagai responden adalah Kepala Divisi Perkreditan PT. Bank Mandiri Tbk., Kantor Cabang Jayapura Propinsi Papua.

#### 6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu memahami gejala yang diteliti, kemudian dari data itu satu sama lain dihubungkan dan dianalisis secara sistematis, kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara berpikir yang berangkat dari

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 15

pengetahuan yang bersifat umum dan bertitik tolak pada pengetahuan yang bersifat umum dan bertitik tolak pada pengetahuan yang umum itu hendak dinilai suatu kejadian yang khusus.<sup>29</sup>

#### **H. Sistematika Penulisan Hukum**

Bab I Pendahuluan yang memuat tentang Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan dan Manfaat penelitian, Metode penelitian dan Sistematika penulisan hukum.

Bab II Pembahasan yang memuat tentang tinjauan umum mengenai upaya hukum Bank terhadap debitur yang wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah milik orang lain yang didalamnya berisi sub bab berupa pengertian perjanjian, subjek dan objek perjanjian, unsur-unsur perjanjian, fungsi-fungsi perjanjian, jenis-jenis perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, wanprestasi, berakhirnya perjanjian. Menjelaskan tentang prosedur pemberian kredit serta upaya hukum Bank terhadap debitur yang wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah milik orang lain di Propinsi Jayapura.

Bab III Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran.

---

<sup>29</sup> Azwar Syaifuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007, hlm. 36.

