



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Pada zaman yang sudah memasuki era global ini, perkembangan dalam bidang teknologi berkembang dengan sangat pesat sehingga pertukaran informasi, barang dan jasa, dan sumber daya manusia sangat mudah dilakukan. Dengan berkembangnya teknologi, semua orang semakin mudah melakukan akses di berbagai bidang untuk mendapatkan sesuatu yang mereka inginkan. Dampak dari adanya perkembangan teknologi tersebut dapat dilihat salah satunya dalam bidang ekonomi yang tidak dapat dilepaskan dari kehidupan masyarakat. Hampir semua kegiatan dalam bidang perekonomian berkaitan dengan bank karena tidak semua lapisan masyarakat dapat melakukan kegiatan usaha dalam bidang perekonomian dapat menyediakan dana sendiri. Bank membantu masyarakat dalam hal pemberian kredit, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan 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 adanya, fungsi bank yaitu sebagai salah satu sumber pendanaan bagi suatu kegiatan usaha yang pastinya merupakan penggerak roda perekonomian, maka peran perbankan sangat penting sebagai faktor pendorong dalam kegiatan perekonomian. Dalam proses kegiatan usaha yang dilakukan oleh debitur, banyak faktor yang mempengaruhi debitur sehingga debitur tidak bisa membayar kembali pinjaman yang telah diberikan oleh bank. Oleh karena itu, pinjaman yang diberikan oleh bank kepada debitur adalah dana masyarakat, maka bank harus menjaga agar kredit atau pinjaman yang diberikan oleh bank dapat dikembalikan kepada bank seperti semula.

*Burgerlijk Wetboek (BW)* telah memberikan pengamanan secara preventif kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan khusus berupa kebendaan yang diminta oleh bank dalam penyaluran kredit yang merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian dalam perbankan. Jaminan kebendaan mempunyai posisi penting dalam penyaluran kredit bank. Dalam hal menjamin agar kredit atau pinjaman tersebut diterima kembali oleh bank, maka bank meminta adanya jaminan dari debitur baik berupa harta benda maupun jaminan pribadi. Adapun peranan penting dari jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila pihak peminjam (debitur) lalai dalam melakukan pelunasan terhadap hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sesuai dengan sifat-sifat benda yang dijaminan tersebut, pada umumnya bank lebih menyukai jaminan

berupa tanah karena nilainya cenderung stabil dalam jangka waktu panjang. Oleh karena itu, sifat tanah yang memiliki nilai cenderung stabil dalam jangka waktu yang lama tersebut, maka transaksi pemberian kredit yang terjadi didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Oleh karena itu, perjanjian pemberian kredit didominasi dalam bentuk tanah dan bangunan, maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga adanya kemudahan dan kepastian bagi pihak bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit atau pinjaman yang diberikan bank kepada debitur apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.

Dalam kegiatan usaha yang dijalani oleh debitur dengan melibatkan bank sebagai kreditur menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan kredit bank. Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hal-hal berkaitan dengan Hak Tanggungan selanjutnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak tanggungan adalah:

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud*

*dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut beda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya."*

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka pemegang hak tanggungan memiliki hak preferensi, yaitu hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain dalam hal pelunasan utang tertentu jika debitur tidak dapat melakukan kewajibannya atau melakukan prestasi. Dengan kata lain dalam eksekusi pada hak tanggungan, kreditur memiliki hak preferensi berdasarkan asas prioritas. Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUHT, dapat diketahui bahwa suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan dan terdapat peringkat masing-masing pelunasan Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya. Hal inilah yang disebut dengan berlakunya Asas Prioritas dalam Hak Tanggungan.

Adanya asas prioritas yang berlaku pada eksekusi hak tanggungan menjadi masalah apabila dalam hak tanggungan diberlakukan pada kredit sindikasi. 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 jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Bab 1, Pasal

1, ayat (12)).<sup>1</sup> Sedangkan pengertian Kredit Sindikasi menurut Kamus yang dimuat dalam situs resmi Bank Indonesia (*bi.go.id*)<sup>2</sup> adalah pemberian kredit oleh sekelompok bank kepada satu debitur, yang jumlah kreditnya terlalu besar apabila diberikan oleh satu bank saja (*loan syndication*). Dalam hal ini dapat diketahui bahwa pemberian kredit sindikasi dilakukan terdiri dari bank-bank, dan/atau lembaga-lembaga keuangan lainnya kepada seorang debitur. Kredit sindikasi saat ini sering dilakukan oleh para bank karena adanya keterbatasan karena peraturan dan pengalaman, artinya adanya peraturan terkait yang membatasi bank dalam memberikan kredit dalam hal jumlahnya dan terbatasnya pengalaman bank untuk membiayai suatu proyek yang sama sekali baru/belum pernah dibiayai sehingga akan lebih baik jika bekerja sama dengan pihak lain yang telah berpengalaman dalam membiayai proyek sejenis. Dengan dilakukannya kredit sindikasi, akan terjadi penyebaran risiko, artinya bilamana proyek tersebut gagal. Selain itu, alasan dilakukannya kredit sindikasi adalah untuk mendapatkan pembiayaan dalam jumlah besar, karena pembiayaan atau kredit diberikan oleh beberapa bank.

Dalam kredit sindikasi, para kreditur berada pada kedudukan yang sama, artinya tidak ada hak preferensi dalam kaitannya dengan asas prioritas.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah:

---

<sup>1</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, h.87.

<sup>2</sup> [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) diakses pada tanggal 25 Mei 2015.

- a. Apakah makna Asas Prioritas dalam Hak Tanggungan berkaitan dengan hak atas hasil eksekusi objek Hak Tanggungan?
- b. Bagaimana kedudukan penerima Hak Tanggungan (kreditur) atas hasil eksekusi objek Hak Tanggungan dalam Kredit Sindikasi?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

- a. Menganalisis makna Asas Prioritas dalam Hak Tanggungan berkaitan dengan hak atas eksekusi objek Hak Tanggungan.
- b. Menganalisis kedudukan penerima Hak Tanggungan (kreditur) atas hasil eksekusi objek Hak Tanggungan dalam Kredit Sindikasi.

### **1.4 Metode Penelitian**

#### **a. Tipe penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *doctrinal research*, artinya penelitian ini menghasilkan sebuah penjelasan hukum yang sistematis mengenai aturan hukum agar lebih mudah dipahami oleh masyarakat hukum. Tujuan dari penelitian yang bersifat doktrinal ini adalah menemukan suatu aturan hukum.

#### **b. Pendekatan Masalah**

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual*

*approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>3</sup> Sedangkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, selain itu dilakukan berdasarkan konsep hukum, pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam Ilmu Hukum.<sup>4</sup>

### c. Sumber Bahan Hukum (Legal Source)

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

#### - Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya memiliki otoritas. Bahan hukum primer dapat terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim. Namun bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani, yaitu Burgerlijk Wetboek (BW), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang

---

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, h. 96.

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 137.

Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015, serta peraturan pelaksanaan lain yang berkaitan dengan permasalahan.

- **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder berupa literatur, kamus hukum, jurnal hukum, dan lain-lain yang merupakan publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah literatur-literatur yang berkaitan dengan hukum perjanjian kredit dan jaminan, khususnya mengenai Hak Tanggungan dan Kredit Sindikasi, jurnal hukum, dan hasil penelitian para sarjana hukum.

**d. Analisis Bahan Hukum**

Berdasarkan sumber hukum yang telah diperoleh, maka sumber bahan hukum akan dianalisis secara deduktif, yaitu dengan menganalisis sumber bahan hukum yang bermula dengan memaparkan teori-teori ilmu hukum serta konsep-konsep umum ,



kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan penyelesaian masalah yang bersifat khusus sesuai dengan rumusan masalah.

### **1.5 Pertanggungjawaban Sistematika**

Sistematika dalam penyusunan skripsi ini dibuat dengan tujuan untuk memudahkan dalam memahami pembahasan dari materi skripsi ini. Skripsi ini terdiri empat bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub-bab.

Bab I merupakan pendahuluan yang memberikan gambaran umum mengenai isu hukum yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya. Diawali dengan sub-bab latar belakang masalah yang menjadi landasan penulisan skripsi yang kemudian ditarik ke dalam dua rumusan masalah yang akan menjadi pokok bahasan dalam penulisan skripsi ini. Setelah latar belakang dan rumusan masalah, akan diuraikan mengenai metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini yang terbagi atas tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum yang digunakan dan analisis terhadap bahan hukum tersebut, serta sebagai penutup dari Bab I akan dijelaskan pertanggungjawaban sistematika yang menguraikan secara garis besar isi dari masing-masing bab.

Bab II akan membahas tentang rumusan masalah yang pertama dalam skripsi ini, yaitu tentang makna Asas Prioritas dalam Hak Tanggungan berkaitan dengan hak atas hasil eksekusi objek Hak Tanggungan. Pembahasan dari rumusan masalah yang pertama ini akan berisi penjelasan secara umum dari Hak

Tanggungan, asas-asas yang berlaku dalam Hak Tanggungan berkaitan dengan Hukum Kebendaan, eksekusi objek Hak Tanggungan, dan asas prioritas berkaitan dengan hak atas hasil eksekusi objek Hak Tanggungan.

Bab III akan membahas tentang rumusan masalah yang kedua dalam skripsi ini, yaitu tentang kedudukan penerima Hak Tanggungan (kreditur) atas hasil eksekusi objek Hak Tanggungan dalam Kredit Sindikasi. Pembahasan dari rumusan masalah yang kedua ini akan berisi penjelasan secara umum dari Kredit Sindikasi, penerapan asas prioritas terhadap hasil eksekusi objek Hak Tanggungan dalam Kredit Sindikasi, dan pembagian hasil eksekusi objek Hak Tanggungan.

Bab IV atau Bab Penutup dalam skripsi ini terdiri dari kesimpulan-kesimpulan dan saran. Bagian kesimpulan akan berisi ringkasan dari pembahasan bab-bab terdahulu atau merupakan jawaban dari rumusan masalah yang ada, lalu kemudian akan diajukan saran terhadap pokok permasalahan yang dihadapi.