

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT  
CABANG UTAMA PADANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**Eki Yandi Pinto**

**BP. 07 140 154**

**HUKUM PERDATA (PK I)**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2011**

**No. Reg. 3305/PK I/04/ 2011**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN ATAS TANAH PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH  
SUMATERA BARAT CABANG UTAMA PADANG**

**Eki Yandi Pinto, 07140154, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 75 Halaman, 2011.**

**ABSTRAK**

Salah satu bentuk usaha pokok dalam dunia perbankan adalah dengan pemberian fasilitas kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Dalam pemberian kredit bank menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur, baik syarat administratif, maupun syarat-syarat yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit yang telah ditentukan oleh bank. Untuk meyakinkan bank bahwa kreditur akan membayar utangnya, bank akan meminta jaminan terhadap utang kredit tersebut. Dalam praktek di lapangan ada beberapa debitur yang memperoleh kredit dengan menjaminkan tanah sebagai barang jaminan. Mengenai tanah yang dapat dijadikan jaminan telah diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, yaitu berupa sertifikat hak atas tanah. Permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat Cabang Utama Padang, bagaimana pelaksanaan perjanjian kreditnya, serta masalah dan kendala yang dihadapi pihak bank dalam memberikan kredit tersebut. Dalam praktek pemberian kredit di BPD Cabang Utama Padang dengan Jaminan Hak Tanggungan, dimulai dengan masuknya permohonan dari calon debitur yang memuat syarat-syarat administrasi yang telah ditentukan oleh pihak BPD. Begitu juga dengan persyaratan tanah yang akan dijadikan jaminan. Setelah itu, pihak BPD akan melakukan analisa dan evaluasi terhadap permohonan tersebut. apabila dianggap layak, maka akan dilanjutkan pada tahap penandatanganan akta perjanjian kredit. Setelah itu maka akan dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan nasional. Setelah itu kredit dapat dicairkan. Dalam pelaksanaannya BPD akan melakukan pengawasan terhadap penggunaan fasilitas kredit sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya. Dan debitur berkewajiban untuk mengangsur pengembalian hutangnya tersebut. Namun dalam prakteknya ada kendala dalam memberikan kredit tersebut, seperti ketidakjujuran calon debitur dalam memberikan informasi. Selain kendala itu juga terdapat kendala dalam penagihan kredit yang telah lewat waktu. Untuk penyelesaiannya, calon debitur diharapkan memberikan informasi yang jelas dan tidak mengada-ngada agar perjanjian kredit dapat diselesaikan, dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Untuk permasalahan kredit macet, pihak bank memberikan penyelesaian dari tahap penagihan secara langsung sampai pada tahap penjualan atau pelelangan objek Hak Tanggungan. selain itu pihak debitur diharapkan untuk bisa ikut serta dalam merumuskan klausula perjanjian kredit, sehingga hak-hak debitur dapat diakomodir dengan baik

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Pembangunan dibidang 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, para pelaku pembangunan 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 lembaga keuangan seperti lembaga 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.

Hal ini senada dengan yang di tegaskan dalam 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 dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Dalam menjalankan fungsinya tersebut, 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.

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Artinya kredit dapat berbentuk uang atau barang. Baik kredit berbentuk barang maupun kredit dalam bentuk uang dalam hal pembayarannya dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu<sup>1</sup>.

Sedangkan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 kredit diartikan sebagai 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 tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.

---

<sup>1</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 263

Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa resiko, karena suatu resiko mungkin saja terjadi. Resiko yang umumnya terjadi adalah resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga resiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, 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. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan, dan prospek usaha dari debitur. 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<sup>2</sup>.

Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan

---

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, hal. 68

kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur<sup>3</sup>.

Dalam prakteknya jaminan yang sering digunakan pada Perbankan Indonesia, adalah jaminan kebendaan yang meliputi:

1. Hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan (Pasal 1162 KUHPerdato);
2. *Credietverband*, yaitu suatu jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KB) tanggal 6 Juli Tahun 1908 No. 50 (Stbl 1908 No. 542);
3. Fiducia (*Fiduciare Eigendomsoverdracht*), yaitu pemindahan milik secara kepercayaan. (Undang-Undang No 42 tahun 1999)

Lembaga jaminan Hak Tanggungan, digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata

---

<sup>3</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1996, hal. 206

dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah. Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut :

“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 benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah di lingkungan perbankan, khususnya bagi masyarakat kecil yang

membutuhkan modal yang tidak terlalu besar, beserta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak Tanggungan Atas Tanah dalam praktiknya.

Untuk mengetahui lebih lanjut hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Atas tanah dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktiknya, maka penulis mengadakan penelitian dengan judul : **”Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang”**

#### **B. Rumusan Masalah**

Dengan memperhatikan alasan pemilihan judul penelitian, maka dirumuskan masalah-masalah untuk dijadikan pedoman penelitian agar mencapai sasarannya. Adapun masalah-masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat Cabang Utama Padang.
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat Cabang Utama Padang
3. Apa saja permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah, serta bagaimana upaya penyelesaiannya yang dilakukan untuk mengatasinya.

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat Cabang Utama Padang
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat Cabang Utama Padang.
3. Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah, serta mengetahui upaya-upaya penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan memperoleh hasil :

- a. Mempunyai kegunaan bagi keberadaan dan perkembangan ilmu hukum
- b. Sebagai bahan perbandingan dalam mempelajari ilmu hukum khususnya berkaitan dengan kredit dan hukum perbankan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktisnya penelitian ini diharapkan memperoleh hasil :

- a. Menambah wawasan dan cakrawala berfikir bagi penulis dalam kaitannya dengan pelaksanaan Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah, serta kendala yang dihadapi dalam prakteknya di lapangan serta upaya penyelesaian yang dilakukan.
- b. Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi penulisan hukum ini
- c. Sebagai bahan acuan dan pedoman untuk penelitian-penelitian berikutnya mengenai pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.

#### **E. Metode Penelitian**

Agar tujuan dan manfaat penelitian ini dapat tercapai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka untuk itu diperlukan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan penelitian :

##### **1. Metode pendekatan Masalah**

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis sosiologis atau empiris, maksudnya adalah pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat ketentuan hukum yang berlaku, selanjutnya dengan melihat kenyataan dalam prakteknya di lapangan.

##### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif analitis. Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang permasalahan

yang ada pada masyarakat yang kemudian dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku, sehingga akhirnya dapat diperoleh simpulan.

### 3. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penulisan atau penyusunan skripsi ini lebih lanjut yang meliputi :

#### a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari informan dengan cara wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara.

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoretis terhadap pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Disamping itu tidak menutup kemungkinan diperoleh bahan hukum lain, dimana pengumpulan bahan hukumnya dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menelaah data yang terdapat dalam buku, literatur, tulisan-tulisan ilmiah, dokumen-dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut berupa:

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer antara lain buku, tulisan ilmiah, hasil penelitian ilmiah, laporan makalah lain yang berkaitan dengan materi penelitian.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas:

- a. Kamus Hukum
- b. Kamus Umum Bahasa Indonesia

#### 4. Populasi Dan Sampel

Populasi atau universe adalah sejumlah manusia, unit, atau objek yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama<sup>4</sup>. Sampel adalah wakil dari populasi yang dijadikan responden penelitian yang sungguh diamati atau diteliti guna meramalkan populasi. Adapun penarikan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2006. Hal 172

yaitu menentukan secara langsung tentang responden mana yang dapat mewakili populasi, demi memudahkan tercapainya tujuan penelitian. Populasi dari penelitian ini adalah seluruh pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang dilaksanakan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang. Sehubungan dengan itu, karena tidak mungkin untuk diteliti semuanya maka dipilihlah sampel yang dapat mewakili populasi. Sampel untuk pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah tersebut adalah 2 (dua) buah proses pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang

#### 5. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang dipakai :

##### a. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan kepustakaan dan literatur yang berkaitan erat dengan penelitian ini.

##### b. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan narasumber, dalam hal ini adalah dengan pihak PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang. Wawancara dilakukan dengan semi terstruktur, yakni disamping disusun daftar pertanyaan yang

terstruktur juga dikembangkan dengan pertanyaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### 6. Pengolahan Data

Setelah semua data, baik data primer maupun data sekunder diperoleh, maka kemudian dilakukan pengolahan data melalui proses editing yaitu dengan melakukan pengeditan atau memilih data-data yang diperlukan dari semua data yang terkumpul.

#### 7. Analisis Data

Setelah dilakukan pengolahan data, maka kemudian data itu dianalisis secara kualitatif yaitu peneliti memberikan uraian terhadap data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pandangan para pakar atau para sarjana sehingga diperoleh suatu kesimpulan mengenai proses pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang

### **F. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan yang akan penulis gunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

#### A. BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## B. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini akan diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Bank, tinjauan umum tentang kredit, tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, dan tinjauan umum jaminan yang meliputi, meliputi pengertian, unsure-unsur, prinsip pemberian kredit, fungsi jaminan dalam kredit, objek dan subjek hak tanggungan, mulai berlaku dan berakhirnya hak Tanggungan, pembebanan dan asas hak Tanggungan

## C. BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pokok pembahasan sesuai dengan skripsi yaitu pembahasan tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang yang meliputi proses pelaksanaan pemberian kredit, pelaksanaan perjanjian kredit, cara-cara yang dilakukan para pihak dalam penyelesaian sengketa, kedudukan objek tanggungan apabila terjadi kredit macet, dan poses eksekusi ketika hutang debitur telah jatuh tempo dan dapat di tagih.

## D. BAB IV PENUTUP

Pada bab ini penulis akan memberikan kesimpulan dari pembahasan-pembahasan yang penulis buat dan akan memberikan saran-saran berdasarkan pengetahuan dan kemampuan penulis.

### **BAB III**

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat Cabang Utama Padang**

Sebagai bank yang menghimpun dana dari masyarakat, bank umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Begitu juga dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang, (selanjutnya disebut bank nagari), yang mempunyai misi “Memberikan kontribusi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Mencerminkan dasar atau latar belakang didirikannya bank, sesuai yang diamanahkan dalam Akta Pendirian, yang merupakan cita-cita dan tujuan yang akan diperankan, yaitu turut membangun kegiatan ekonomi yang kuat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat”.

Dalam upaya menjalankan misinya tersebut, Bank Nagari, Sesuai dengan ruang lingkup operasionalnya, juga memberikan pelayanan berbagai fasilitas perkreditan kepada dunia usaha dan pihak lain yang membutuhkan. Proses penyaluran kredit ini dimulai dengan masuknya permohonan kredit ke bank.

Permohonan kredit yang diberikan ke Bank Nagari berisi atau disertakan dengan syarat-syarat administrasi yang telah ditentukan oleh pihak Bank Nagari. Syarat-syarat administrasi yang disertakan tersebut sesuai dengan calon debitur yang mengajukan permohonan kredit. Dari hasil

wawancara dengan salah seorang petugas administrasi kredit pada Bank Nagari, dalam memberikan fasilitas kredit, Bank Nagari mengelompokkan calon debitur ke dalam 3 kelompok besar, dengan syaratnya masing-masing. Tiga kelompok itu adalah<sup>33</sup> :

1) Perseorangan

Syarat/ dokumen yang harus dipenuhi oleh calon debitur perseorangan adalah :

- c. Foto Copy KTP/Paspor/SIM debitur, penjamin dan pemilik agunan
- d. Foto Copy izin usaha dan izin tempat usaha dan lainnya yang dimiliki
- e. Foto Copy NPWP
- f. Laporan keuangan (neraca, Rugi/Laba, dan sebagainya)
- g. Foto Copy bukti kepemilikan agunan
- h. Surat keterangan hubungan keluarga dari instansi yang berwenang bagi agunan yang kepemilikannya bukan atas nama debitur
- i. Foto Copy Surat Nikah atau Kartu Keluarga, bagi yang telah menikah
- j. Pas photo calon debitur suami/istri, bagi yang telah menikah
- k. Dokumen lainnya yang dipersyaratkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti laporan keuangan yang telah diaudit akuntan public, penilaian agunan oleh penilai atau konsultan independen dan lainnya.

---

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan salah seorang staf Administrasi kredit pada Bank Nagari Cabang Utama Padang, pada tanggal 09 Maret 2011

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pembahasan permasalahan di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan. Di antaranya adalah :

1. Pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu :
  - a. Tahap Permohonan, yaitu calon debitur memasukkan permohonan kredit ke Bank Nagari
  - b. Tahap wawancara, yang dilakukan dengan calon debitur, mengenai informasi dan keperluan kredit yang akan diberikan
  - c. Tahap Pemeriksaan Lapangan, yang dilakukan dengan memeriksa secara langsung tanah yang dijadikan jaminan
  - d. Tahap Evaluasi yaitu berupa mengevaluasi semua data yang diberikan calon debitur dan tanah yang dijadikan jaminan
  - e. Tahap Negosiasi, yaitu mengenai jumlah kredit yang bisa dikeluarkan dan bunga yang akan dibebankan
  - f. Tahap Dokumen, yaitu pembuatan akta perjanjian kredit yang akan disepakati
  - g. Tahap pencairan, yang didahului dengan pendaftaran Hak Tanggungan di kantor badan pertanahan

2. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang, dilaksanakan dalam bentuk pelaksanaan pembayaran kewajiban di antaranya :

- a. Pembayaran angsuran pokok dan bunga yang dilakukan oleh debitur setiap bulannya sesuai dengan jumlah yang telah disepakati
- b. Pengawasan yang dilakukan oleh pihak Bank Nagari mengenai kegunaan fasilitas kredit yang diberikan, dan perkembangan usaha debitur.
- c. Selain itu ada kewajiban lain yaitu berupa kewajiban pembayaran denda yang dibebankan kepada debitur apabila debitur mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran pelunasan kredit.

3. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah diantaranya adalah:

- a. Ketidakjujuran debitur dalam memberikan informasi di awal proses pemberian kredit. Solusi yang dilakukan, pihak Bank Nagari langsung membatalkan permohonan kredit.
- b. Banyaknya alasan debitur sewaktu akan dilakukan penagihan sehingga penagihan tidak bisa dilakukan dengan maksimal. Solusi yang dilakukan, Bank Nagari menempun cara hukum untuk memaksa debitur membayar hutangnya.

c. Debitur meninggal dunia.

Apabila debitur meninggal dunia, maka pelunasan hutang dilanjutkan oleh ahli warisnya.

## **B. Saran**

1. Dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah, hendaknya pihak bank bisa memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk ikut menentukan klausula-klausula perjanjian kredit yang akan disepakatinya. Namun tetap pada ketentuan yang berlaku. Karena hal ini bisa meminimalkan resiko kredit bermasalah di kemudian hari.
2. Pada pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah, dilakukan pengawasan secara maksimal, sehingga tidak ada lagi kredit bermasalah yang disebabkan oleh kurangnya kemauan debitur untuk membayar hutangnya.
3. Apabila terdapat permasalahan debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit hendaknya di konsultasikan dengan pihak Bank Nagari sehingga bisa menghasilkan penyelesaian yang sama-sama menguntungkan bagi kedua belah pihak. Hal ini dikarenakan Bank Nagari mengutamakan prinsip kekeluargaan dalam melayani nasabahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Gravindo Persada, Jakarta, 2008.
- Gazali, Djoni S, dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1996.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja gravindo Persada, Jakarta, 2004
- Raharjo, Handri, *Cara Pintar memilih dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- Soekanto, Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok Pokok Hukum jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 2007.
- SP, Malayu Hasibuan, *Dasar-Dasar perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2005
- Sutedi, Adrian, *Hukum hak tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Tutik, Titik Triwulan, *Hukum Perdata Dlam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

### B. Makalah/Jurnal/Artikel/Internet

- Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar perkreditan*, Diakses melalui books.google.com pada tanggal 24 Maret 2011
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- [www.banknagari.co.id](http://www.banknagari.co.id)
- repository.unand.ac.id