

**PENGIKATAN JAMINAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DALAM  
PERJANJIAN PEMBERIAN KREDIT PADA BANK NAGARI BPD  
SUMATERA BARAT CABANG UTAMA PADANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Universitas Andalas*

Oleh :

**NILA ARINY**  
**NO. BP 03 940 141**

**Program Kekhususan  
Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2007**

**No. Reg. 99/PK II/VII/2007**

**PENGIKATAN JAMINAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DALAM  
PERJANJIAN PEMBERIAN KREDIT PADA BANK NAGARI BPD  
SUMATERA BARAT CABANG UTAMA PADANG**

(Nila Ariny, 03940141, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Program  
Ekstensi, 2007, 64 Halaman)

**ABSTRAK**

Sebelum bank menyetujui dan mencairkan kredit kepada debitur, terlebih dahulu bank harus membuat suatu perjanjian kredit. Agar bank tidak menderita kerugian, maka disamping perjanjian kredit, bank juga akan membuat perjanjian pengikatan jaminan dengan hak tanggungan. Sehingga apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya, sesuai dengan perjanjian, kreditur bisa melelang barang jaminan yang telah diikat sebagai jaminan tersebut untuk pelunasan utang debitur. Pengikatan jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara APHT. Dalam setiap pemberian kredit akan menimbulkan resiko yang ditanggung oleh kreditur, maka untuk mengatasinya dibutuhkan suatu jaminan. Tanah dapat dijadikan jaminan hutang yang dibebani dengan hak tanggungan. Permasalahan penelitian terdiri atas : bagaimana pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kendala-kendala yang dihadapi dalam pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan dan pelaksanaan eksekusi atas barang jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis yaitu penelitian yang menitik beratkan pada penelitian lapangan yaitu pada kantor Bank Nagari BPD Sumatera Barat Cabang Utama Padang dan KPKNL Padang untuk mendapatkan data primer. Teknik dan alat pengumpulan data adalah studi dokumen dan wawancara, data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Bank Nagari BPD Sumatera Barat Cabang Utama Padang dan KPKNL Padang diperoleh kesimpulan sebagai berikut bahwa pelaksanaan perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan dilakukan melalui tiga tahap yaitu tahap perjanjian pemberian kredit, tahap pembuatan APHT dan tahap pendaftaran hak tanggungan. kendala-kendala yang dihadapi dalam pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan dan solusi terhadap kendala-kendala tersebut adalah mengenai pengikatan jaminan dengan SKMHT dalam penetapan jangka waktu yang terlalu pendek, kredit macet dan masalah banyaknya biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit. Pelaksanaan eksekusi atas barang jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji adalah melalui KPKNL berdasarkan titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan untuk melakukan pelelangan barang jaminan.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.<sup>1</sup> Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Hal ini tidak terlepas dari kehendak Negara untuk memajukan kesejahteraan umum dan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dengan melaksanakan suatu pembangunan.

Dalam usaha mencapai tujuan pembangunan nasional tersebut maka pemerintah mengadakan pembangunan disegala bidang, terutama dibidang ekonomi, karena pembangunan dibidang perekonomian merupakan titik berat dari pembangunan nasional guna untuk meningkatkan taraf hidup dan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur dapat terlaksana jika ada peningkatan kemampuan ekonomi masyarakat.

Dengan semakin meningkatnya kemampuan ekonomi masyarakat, tidak akan terlepas dari kebutuhan akan modal. Modal merupakan faktor penentu dalam suatu dunia usaha. Dalam pemberian kredit, sudah menjadi fungsi

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan

utama bank<sup>2</sup>, maka bank sebagai pemberi kredit sebelum kredit disetujui dan dicairkan maka sebagai kreditur akan membuat suatu perjanjian dengan sipeminjam (debitur).

Bank sebagai pemberi kredit sebelum membuat perjanjian, terlebih dahulu pihak bank harus meneliti dan berkeyakinan bahwa kredit yang diberikan akan kembali pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian. Agar bank tidak menderita kerugian, maka disamping perjanjian kredit, bank juga akan membuat perjanjian lain yang dinamakan perjanjian pengikatan jaminan.

Perjanjian pengikatan jaminan dibuat bertujuan agar bank tidak akan begitu saja memberikan kredit tanpa adanya jaminan dari debitur. Dan jaminan itu dapat berupa barang bergerak, barang tidak bergerak serta jaminan orang.

Setiap kredit yang diberikan harus dijamin dengan barang sebagai agunan. Perjanjian pengikatan barang jaminan dengan barang sebagai agunan itu disebut dengan perjanjian tambahan. Perjanjian ini disebut perjanjian tambahan karena dibuatnya tergantung pada adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokok disini adalah perjanjian kredit dan perjanjian tambahan adalah perjanjian pengikatan jaminan. Bila tidak ada perjanjian pokok maka tidak ada perjanjian tambahan.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996  
Tentang hak Tanggungan yang berbunyi :

---

<sup>2</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hal. 105.

Hak Tanggungan merupakan 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 sebagai mana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 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 utang tertentu, yang merupakan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang merupakan objek dari hak tanggungan dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Bank dalam memberikan kredit kepada krediturnya lebih mengutamakan tanah (hak tanggungan) sebagai pengikatan jaminan dari perjanjian kredit tersebut, karena tanah tersebut lebih mempunyai nilai jual dan juga tiap tahun nilai jualnya terus meningkat.

Debitur yang cidera janji, pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMIT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan

hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk jaminan kredit tertentu yang ditetapkan dalam perundang-undangan yang berlaku. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan, akan batal demi hukum. Pengikatan jaminan tanah ini dapat dibuat dengan cara yaitu melalui APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan).

Tanah sebagai jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank (kreditur) tersebut, haruslah tanah yang benar-benar dimiliki oleh debitur sendiri dan juga tanah tersebut harus memiliki surat-surat atau akta-akta yang otentik sehingga jika debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman kepada bank, maka bank dapat dengan mudah menagih dengan cara melelang tanah

tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang. Memang hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditur manalaka debitur cidera janji, apalagi kalau debitur sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga jaminan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditur (bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.<sup>3</sup>

Dari uraian diatas dapat dilihat beberapa aspek hukum didalamnya, maka dalam hal ini sangat menarik untuk diadakan penelitian sesuai dengan judul yang dipilih yaitu : **“PENGIKATAN JAMINAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN KREDIT PADA BANK NAGARI BPD SUMATERA BARAT CABANG UTAMA PADANG”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka akan diberikan perumusan masalah yang berkaitan dengan judul yang penulis ajukan. Adapun perumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi dalam pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan.

---

<sup>3</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie obyek Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, Hal.4

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari uraian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, serta berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Bank Nagari BPD Sumatera Barat Cabang Utama Padang, maka akan dicoba memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Nagari BPD Sumatera Barat Cabang Utama Padang, dilakukan melalui tiga tahap, yaitu sebagai berikut :
  - a. Tahap perjanjian pemberian kredit :
    1. Tahap pengajuan dan permohonan kredit,
    2. Tahap penilaian pemeriksaan barang jaminan,
    3. Tahap analisa kredit,
    4. Tahap keputusan kredit,
    5. Tahap pelaksanaan dan administrasi kredit.
    6. Pengawasan/monitoring
  - b. Tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
  - c. Tahap pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan :

- a. mengenai pengikatan jaminan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT) yang sulit diterapkan dalam penetapan jangka waktu yang terlalu pendek karena untuk tanah yang sudah terdaftar, SKMHT harus diikuti dengan APHT 1 (satu) bulan setelah akta tersebut dibuat. Dalam jangka waktu yang sangat singkat itu, bank merasa kesulitan untuk pengecekan terhadap barang jaminan hak tanggungan.
  - b. Kredit macet tersebut terjadi bukan karena analisis bank yang tidak baik, tetapi akibat perubahan perekonomian dalam suatu dunia usaha yang mengalami kelesuan yang menyebabkan usaha debitur jatuh, sehingga menjadikan debitur menunggak dalam melunasi hutangnya sehingga pada akhirnya terjadi kredit macet.
  - c. Banyaknya biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh debitur berupa biaya administrasi, biaya provisi, biaya asuransi serta biaya notaris.
3. Pelaksanaan eksekusi atas barang jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji melalui KPKNL ada beberapa tahap yaitu sebagai berikut :
- a. Pihak bank menyerahkan berkas-berkas kredit macet ke KPKNL,
  - b. KPKNL menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N),
  - c. KPKNL menerbitkan Pernyataan Bersama kepada debitur, untuk melaksanakan pembayaran angsuran utang kredit,
  - d. KPKNL menerbitkan Surat Paksa terhadap debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam Pernyataan Bersama,

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Bambang Soenggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007.
- Mariam Darus Badruzaman, *perjanjian Kredit Bank*, Alumni Bandung, 1989.
- R. Cipto Adinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan (Penghayatan analisis Penuntutan)*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, 1990.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Sri Soedewi Mascjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan Ketiga, Alumni Bandung, 1986.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keduapuluhsatu, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Warman Djohan, *Kredit Bank*, Mutiara Sumber Widia Offset, Jakarta, 1999.

### B. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.