

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya.

Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan pinjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjam uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya. Dengan demikian, kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini¹.

Lebih lanjut bila ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional akan dapat diketahui betapa besar peranan yang terkait dengan kegiatan pinjam-meminjam uang pada saat ini. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain

¹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm. 3

dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan.

Selanjutnya, dalam kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi dimasyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.

Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh pihak peminjam dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan diantara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang. Pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan peraturan intern pihak pemberi pinjaman dan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku².

Bank konvensional (bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bunga) sebagai salah satu badan usaha yang memberikan pinjaman uang kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit mensyaratkan adanya penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit. Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank konvensional dalam rangka mengelola dana yang dikuasainya agar produktif dan memberikan keuntungan. Pemberian kredit

² *Ibid*, hlm. 4

merupakan salah satu kegiatan usaha bank konvensional dalam rangka mengelola dana yang dikuasainya agar produktif dan memberikan keuntungan. Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk pemberian pinjaman uang. Anggota masyarakat yang memerlukan dana dapat mengajukan permohonan kredit kepada bank konvensional dengan memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh masing-masing bank konvensional. Dalam kegiatan operasional bank konvensional pada umumnya ditemukan adanya jaminan utang atau yang lazim disebut jaminan kredit (agunan)³.

Salah satu kegiatan usaha bank konvensional dalam rangka mengelola dana agar produktif dan memberikan keuntungan adalah menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR). Hal ini juga merupakan program dari pemerintah dalam rangka mendukung perkembangan perekonomian nasional. Uang pinjaman yang diperoleh seseorang dari fasilitas KPR, dapat dipergunakan untuk membayar harga pembelian rumah. Selanjutnya, orang yang telah membeli rumah dengan memperoleh fasilitas pinjaman kredit mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjamannya kepada pihak bank dengan jalan mengangsur. Dengan demikian maka telah terjadi suatu hubungan hukum antara orang yang memperoleh pinjaman uang dengan pihak bank. Hubungan hukum yang dimaksud adalah pinjam meminjam atau masyarakat lebih mengenal dengan istilah hutang piutang, dimana pihak yang memperoleh pinjaman uang berkedudukan sebagai debitur dan pihak bank berkedudukan sebagai kreditur⁴.

Salah satu perusahaan milik negara yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyediakan rumah layak huni di Indonesia adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Hal ini menunjukkan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

³ *Ibid.* hlm. 5

⁴ <http://adln.lib.unair.ac.id>

mempunyai andil yang cukup besar dalam mendorong roda pembangunan yakni dengan melakukan investasi dalam bidang penyediaan perumahan. Disamping merupakan salah satu sumber penerimaan pajak bagi pemerintah.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mempunyai banyak cabang diseluruh Indonesia dan salah satunya adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang (Bank BTN) telah berhasil menyediakan perumahan layak huni sebanyak 503.400 unit yang tersebar di seluruh Propinsi Sumatera Barat. Jumlah tersebut dimiliki oleh masyarakat golongan menengah kebawah sebanyak 397.800 unit (atau 79,02%) dan sisanya (20,98%) dimiliki oleh masyarakat golongan menengah keatas.

Hal ini menunjukkan bahwa kiprah Bank BTN Cabang Padang telah mampu memasarkan rumah layak huni bagi masyarakat dan telah mampu menjalankan program pemerintah tentang perbandingan peruntukan kepemilikan yakni 1:4⁵

Dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Padang, telah terjadi hubungan hukum yaitu pinjam meminjam antara debitur dengan kreditur. Hubungan hukum tersebut tidak terjadi begitu saja, karena dalam perjanjian pinjam meminjam ini pihak Bank sebagai kreditur tentunya membutuhkan suatu kepastian atau jaminan bahwa uang yang dipinjamkan kepada pihak debitur akan dikembalikan. Untuk memberikan kepastian bahwa pihak debitur akan mengembalikan pinjamannya, maka pihak

⁵ Irmaidi, 2006, Laporan Penelitian : *Perencanaan Pengembangan Karyawan dan Pengaruhnya Terhadap Produktivitas Kerja Kerja Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang.*

bank sebagai kreditur akan menyimpan sertifikat tanah sebagai tanggungan⁶.

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa: “hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang undang”.

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, seharusnya sudah tersedia lembaga hak jaminan yang kuat yaitu hak tanggungan, tetapi selama 30 (tiga puluh) tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga hak tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengatur secara lengkap.

Selama kurun waktu tersebut berlangsung ketentuan Peralihan yaitu Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan *hypotheek*, sebagai-mana diatur dalam buku II KUHperdata, dan peraturan *credierverband* dalam *staatsblad*. 1908.542 yang telah diubah dengan *staatsblad*. 1937, 190. Ketentuan-ketentuan tersebut berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukuman tanah adat yang berlaku sebelum adanya hukum tanah Nasional. Oleh karena itu yang dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA

⁶ Divisi Pengelola Kebijakan Kredit, 2000, *Petunjuk Pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah*, PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Kantor Pusat, Jakarta.

tersebut diatas. Diberikannya undang-undang ini amat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional. Khususnya di bidang hak jaminan atas tanah⁷.

Dalam pemberian KPR Bank BTN peranan Notaris / PPAT sangat besar sekali, banyak dokumen-dokumen yang akan ditandatangani baik antara developer dan konsumen (debitur) maupun debitur dengan Bank (kreditur). Hal ini disebabkan karena Notaris / PPAT adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum, seperti yang tercermin dalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 2004

Dalam pemberian hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan.

Berdasarkan latar belakang dari uraian diatas, maka penulis memilih judul tesis **“PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) UNTUK PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG PADANG”**

⁷ Sigit Widiarto, 2006, *Kumpulan Undang-Undang Bidang Perbankan*, Universitas Atmajaya, Jogjakarta, hlm. 71

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka perumusan masalah yang hendak dijadikan bahasan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana peranan Notaris/PPAT dalam pembuatan SKMHT dan APHT untuk pemberian KPR pada Bank BTN Cabang Padang ?.
- b. Apakah langkah-langkah dari pihak Bank BTN, jika kredit debitur macet?

C. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai judul “pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang“, sepanjang pengetahuan penulis belum pernah dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang, namun demikian apabila ternyata pernah dilakukan penelitian dengan topik yang sama dengan penelitian ini, maka penelitian ini diharapkan dapat melengkapinya.

D. Manfaat Penelitian

- a. Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi pihak Bank, dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah kepada masyarakat khususnya dalam masalah Pemasangan hak tanggungan.
- b. Diharapkan penelitian ini juga bermanfaat bagi pihak Notaris/PPAT dalam membuat APHT berdasarkan SKMHT.

E. Tujuan Penelitian

Dari topik penelitian dan permasalahan yang diajukan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan dan Akta Pembebanan hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang.
2. Untuk mengetahui sejauh mana tindakan pihak Bank untuk mengatasi masalah-masalah yang timbul dari penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero).