

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam era modern seperti sekarang ini, manusia yang merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa melakukan kegiatan atau hubungan dengan manusia lainnya. Dalam memenuhi kebutuhannya, manusia perlu melakukan suatu hubungan dengan orang lain atau lingkungan disekitarnya. Bentuk hubungan tersebut salah satunya yaitu dengan melakukan perjanjian. Perjanjian itu sendiri mencakup banyak jenis ada perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian hutang piutang dan masih banyak lagi lainnya. Pada hakekatnya manusia selalu berhadapan dengan banyak kebutuhan, apalagi di era modern seperti sekarang ini. Dalam menghadapi peristiwa tersebut, manusia selalu ingin memenuhi kebutuhannya dengan menggunakan segala cara karena keinginan manusia yang ingin hidup dengan nyaman dan layak.

Pembangunan ekonomi, yang merupakan salah satu komponen pembangunan nasional yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, dilandasi oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pancasila. Pemerintah dan masyarakat pada umumnya memerlukan sumber daya keuangan yang besar; akibatnya, seiring dengan meningkatnya upaya pembangunan, permintaan akan dana yang dapat diakses juga meningkat, dan sebagian besar permintaan ini berasal dari kredit. Oleh karena itu, pembangunan nasional yang mengutamakan perekonomian digalakkan. Kredit, praktik meminjam dan membelanjakan uang, bukanlah hal baru; Bahkan, istilah ini terkenal baik di perkotaan maupun pedesaan. Kredit pada umumnya berfungsi

untuk meringankan beban dalam menjalankan usaha. Perusahaan produksi dan usaha swasta di Indonesia yang telah tumbuh secara mandiri untuk meningkatkan standar hidup masyarakat sangat bergantung pada kredit.

Hubungan hukum akan berjalan lancar apabila para pihak dapat memenuhi tenggat waktunya dengan andal. Apabila terjadi kesalahan maka perjanjian kredit dapat dijadikan bukti oleh kreditor. Dengan adanya pencatatan perjanjian kredit secara tertulis melalui akta notaris dapat meningkatkan kepastian hukum. Suatu akta Notaris harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, misalnya Notaris, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan dalam waktu yang ditentukan agar sah, menurut Pasal 1868 KUH Perdata (“KUH Perdata”). lokasi yang ditunjuk oleh notaris akta tersebut. Keabsahan suatu akta menjadi terancam apabila banyak pihak, termasuk Notaris, yang memilih mengabaikan klausul ini.

Dalam hal salah satu pihak tidak dapat memenuhi komitmen masa depan yang telah disepakati, maka akta notaris dapat menjadi bukti yang tidak cacat. Dengan dibuatnya akta notaris ini, semua pihak yang terlibat dapat yakin bahwa perjanjian mereka sebelumnya mengikat secara hukum. Apabila debitur tidak mampu melunasi kreditor pada tanggal dan/atau jumlah yang telah disepakati, maka kreditor dapat menyita agunan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur. Agunan biasanya dimiliki oleh lembaga hipotek, gadai, hipotek, atau fidusia, seperti bank. Kreditor diberikan kemampuan untuk menyita agunan melalui lembaga-lembaga tersebut tanpa harus memulai proses hukum untuk menetapkan adanya wanprestasi. berhutang uang. Apabila kreditor ingin memaksimalkan keuntungan dari penjualan agunan, maka dapat segera mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang setempat. Agunan tersebut dapat dijual baik secara terbuka maupun tertutup,

tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Seluruh harta kekayaan debitur dapat dijadikan jaminan pelunasan utang apabila tidak ada jaminan dari debitur. Segala harta benda seseorang, baik yang sudah ada maupun yang akan diperoleh di kemudian hari, dapat dijadikan jaminan pelunasan utang-utangnya, menurut Pasal 1131 KUHPerdara. Jelaslah bahwa undang-undang melindungi kepentingan kreditur dari ketentuan pasal ini.

Banyak orang memilih menjadi wiraswasta agar dapat memenuhi tuntutan tersebut. Banyak orang memilih untuk mendapatkan pinjaman dari bank atau lembaga pemberi pinjaman lainnya untuk menutupi investasi awal ini. Sesuai dengan hal berikut, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang mengatur tentang perbankan:

"kredit itu adalah pemberian uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengannya, berdasarkan suatu perjanjian atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai bunga."

Untuk melunasi hutang, bank dapat menjual suatu barang atau aset lain yang dijadikan jaminan atas pinjaman. Karena debitur gagal memenuhi tanggung jawabnya kepada bank sebagaimana dituangkan dalam perjanjian pinjaman, maka bank tidak punya pilihan selain menjual agunan untuk mendapatkan kembali jumlah pinjaman dan keuntungannya. Untuk mencegah kerugian lebih lanjut, bank tidak bisa menjual agunan. Memastikan bahwa subjek jaminan kredit terikat sepenuhnya pada persyaratan hukum lembaga agunan merupakan salah satu tindakan pengamanan yang harus dilakukan agar penjualan agunan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank.

Kepercayaan adalah komponen kunci dari kredit, begitu pula kesediaan untuk membantu mereka yang membutuhkan. Bagi kreditor, aspek terpenting dalam aktivitas kredit modern adalah mendapatkan keuntungan dari pengembalian kinerja yang disepakati; bagi debitur, bantuan kreditor dalam memenuhi kebutuhan pokoknya melalui prestasi kreditor. Namun demikian, ada jangka waktu tertentu antara pencapaian dan pengembalian selanjutnya. Ketidakpastian pengembalian kinerja dari kreditor merupakan salah satu risiko yang timbul dari kondisi seperti ini. (Hermansyah, 2005)

Sebagaimana telah penulis sebutkan, ketentuan hukum yang mengatur lembaga agunan memberikan keistimewaan khusus kepada kreditor. Namun dalam praktiknya, hal ini tidak selalu terjadi, karena debitur yang nyata-nyata mengalami wanprestasi sering kali mengajukan keberatan dan upaya hukum lainnya untuk menghalangi lelang penjualan agunan, sehingga menyulitkan bank untuk menagih piutangnya. Pertarungan hukum yang sedang berlangsung antara kreditor dengan debitur mengenai keberatan atau tindakan lainnya tidak efisien dan efektif karena hal tersebut menunda proses dan meningkatkan biaya yang harus ditanggung kreditor, meskipun pada kenyataannya perbankan modern memerlukan aliran dana yang bebas. Seorang kreditor (bank) dapat mencantumkan maksud “Demi keadilan berdasarkan keimanan kepada Tuhan Yang Maha Esa” dalam suatu akta pengakuan utang bruto, yang memberikan kekuatan eksekutorial pada akta tersebut, sehingga terhindar dari proses pengadilan yang panjang. Ini adalah pilihan populer di kalangan pebisnis. Keistimewaan grosse akta dalam penyelesaian perjanjian utang piutang adalah adanya kekuasaan eksekutorial yang dimilikinya. Artinya, kreditor



dapat segera meminta kepada Ketua Pengadilan untuk melaksanakan akta tersebut apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Bukan hanya kepentingan kreditur saja yang memerlukan kejelasan dan pengamanan hukum dalam hubungan utang dan piutang, terutama dalam pemberian kredit. Jika debitur wanprestasi, maka penyelesaian utang dan hubungan piutang antara debitur dan kreditur dapat menimbulkan akibat negatif yang merugikan kepentingan pihak lain maupun kepentingan debitur sendiri. Jika hal ini terjadi, undang-undang akan memperbolehkan kreditur mana pun mendapatkan kembali uangnya, sesuai Pasal 1313 KUH Perdata. Dalam hal ini, kewajiban pribadi debitur akan dijamin dengan seluruh harta kekayaannya, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan hal ini berlaku baik terhadap harta yang ada sekarang maupun yang akan datang.

Kepercayaan yang dimiliki pemberi pinjaman terhadap peminjam sangat penting dalam pembentukan kredit. Jika debitur memenuhi seluruh persyaratan untuk memperoleh kredit, maka kreditur akan lebih percaya terhadapnya. Jika waktu yang disepakati telah terlewati, maka kredit yang diberikan akan dikembalikan, sesuai kepercayaan ini. Agar kredit ini dapat diberikan, diperlukan persetujuan salah satu pihak atau kontrak yang mengikat secara hukum. Kreditor dan debitur mengadakan perjanjian yang mengikat secara hukum ini ketika mereka setuju untuk menggunakan agunan untuk menjamin pinjaman dan menuliskannya. Selain menguraikan jumlah total utang, jadwal pelunasan, dan dampak wanprestasi, perjanjian ini harus dibuat secara terbuka dan jujur.

Permasalahan dapat timbul, terutama jika debitur tidak melunasi utangnya, ketika kreditur memberikan kredit kepada debitur sebagaimana tercantum dalam

perjanjian kredit. Kehilangan atau kegagalan membayar kembali pinjaman merupakan risiko yang umum terjadi. Agunan, dalam bentuk aset atau kepemilikan berharga lainnya, seringkali diperlukan sebagai jaminan atas suatu pinjaman sebelum pemberi pinjaman memberikan kredit. Nilai jaminan kredit dalam memberikan kredit sebanding dengan keandalan debitur dalam memenuhi komitmen keuangannya, seperti melakukan pembayaran tepat waktu dan menggunakan asetnya secara bijaksana. Kenyataannya, nilai jaminan kredit biasanya lebih tinggi dari jumlah kredit yang diotorisasi; Oleh karena itu, kreditur mengharapkan peminjam untuk segera melunasi utangnya agar jaminannya tidak hilang jika utangnya tidak terbayar.

Mayoritas perjanjian mengandalkan hak atas tanah sebagai jaminan. Hak-hak ini dapat berkaitan dengan kepemilikan, penggunaan bisnis, penggunaan bangunan, atau penggunaan. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa hak atas tanah biasanya memiliki harga premium dan nilainya meningkat seiring berjalannya waktu. Oleh karena itu, dalam skenario ini, diperlukan lembaga yang dapat diandalkan dan dapat menjamin hak-hak semua pihak yang terlibat (pemberi pinjaman dan peminjam) melalui agunan. Kreditor dan debitur sama-sama dilindungi oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berhubungan Dengan Tanah. Lembaga yang disebut Penjaminan Hipotek secara resmi diakui oleh undang-undang ini. Menurut UUPA, lembaga hak tanggungan adalah lembaga keuangan yang dapat memberikan jaminan dan selanjutnya dikenakan hak atas tanah. Pembentukan lembaga hak tanggungan memungkinkan pemerintah untuk mengatasi kekhawatiran kreditor dengan menjaga hak-hak mereka. Saliro (2020)

Kreditor akan terlindungi dari tindakan ilegal yang dilakukan oleh debitur yang gagal bayar berdasarkan undang-undang ini. Apabila seorang debitur tidak dapat membayar kepada para krediturnya sebagaimana yang telah disepakati dalam suatu akta di bawah tangan, maka kreditor tidak dapat melaksanakan perjanjian itu melalui penerbitan suatu akta bruto yang mempunyai kekuatan hukum tetap seperti putusan pengadilan dan tetap berlaku untuk waktu yang tidak ditentukan. Sebaliknya, bila suatu akta notaris yang sah digunakan untuk membuat perjanjian utang piutang secara tersendiri, maka dalam hal debitur mengalami wanprestasi, maka kreditor dapat meminta kepada notaris untuk menerbitkan akta Grosse yang merupakan salinan awal dari akta tersebut. persetujuan.

Apabila jaminan pokok atau jaminan tambahan digunakan untuk menjamin suatu pinjaman, sering kali hal tersebut dikemas sebagai akta pelunasan utang, yang dapat berupa akta di bawah tangan atau akta otentik. Salah satu jenis akta pengakuan utang adalah akta pengakuan utang sepihak, yang memberikan hak kepada kreditor untuk mengeksekusi obyek-obyek yang disebutkan dalam akta tersebut apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya atau perjanjiannya. Debitur dapat memperkuat perlindungan hukumnya terhadap kreditor dengan membuat pernyataan sepihak dalam bentuk akta pengakuan utang. Selama ini ketika terjadi kredit macet, kreditor mempunyai hak dasar untuk mengeksekusi agunan debitur melalui suatu akta pengakuan utang yang dapat dimintakan dalam bentuk akta bruto dan dibuat secara notaris. Pemberian akta kredit Grosse merupakan praktik umum dalam konteks perjanjian kredit; berikut adalah beberapa alasan mengapa perbuatan tersebut dilakukan:

- a. Karena perjanjian kredit tidak memiliki kewenangan eksekutorial, maka kreditur tidak akan dapat dengan cepat menyita agunan yang ada jika terjadi wanprestasi oleh debitur. Kreditor justru wajib melalui jalur hukum yang semestinya dan menggugat debitur di pengadilan negeri. Akta pengakuan utang sepihak hanya dapat menyatakan persetujuan untuk membayar sejumlah uang tertentu.
- b. Apabila suatu akta pengakuan utang dibuat di hadapan Notaris sesuai dengan Pasal 224 HIR/258 RGB, maka dapat dipahami mempunyai kekuatan eksekutorial, karena mempunyai kekuatan hukum tetap yang sama dengan putusan hakim.

Karena kuatnya akta ini, maka kreditor akan mempunyai keuntungan ketika tiba waktunya untuk melaksanakannya. Merupakan hak dan kewajiban setiap orang untuk melakukan tindakan hukum dalam rangka melaksanakan dan memenuhi kewajibannya. Ia harus cukup umur menurut hukum untuk melakukan dan melaksanakan tindakan hukum yang diperlukan untuk memenuhi tanggung jawabnya berdasarkan perjanjian. Terkait ketidakmampuan, ada dua kategori utama:

1. Benar-benar tidak memenuhi syarat, karena faktor eksternal atau sebenarnya. Dalam kasus orang sakit atau orang yang menderita penyakit serius, misalnya, nasihat medis diperlukan.
2. Ketidakmampuan relatif, didefinisikan sebagai ketidakmampuan menurut hukum Indonesia. Termasuk anak-anak yang belum memiliki pemahaman akan pentingnya memiliki kartu identitas.



Kelancaran suatu hubungan hukum tergantung pada kinerja yang cepat dari kewajiban masing-masing pihak berdasarkan perjanjian. Dalam hal hubungan tidak berjalan sesuai rencana, maka perjanjian kredit menjadi bukti kuat bagi kreditor. Untuk kejelasan hukum yang lebih baik, mintalah ditandatangani oleh notaris dan dibuat secara tertulis. Peran resmi notaris antara lain membantu pihak yang membutuhkan dengan bertindak sebagai penasihat hukum atau advokat. Sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, notaris berwenang membantu kliennya dalam memperoleh kuasa hukum dengan menandatangani akta-akta yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris, kewenangan utama Pejabat Notaris adalah membuat akta asli. Sesuai dengan apa yang disampaikan. (Adhani,2022)

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis mempertimbangkan untuk menulis proposal skripsi pada pokok bahasan yang diberi judul **”PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BARANG JAMINAN YANG DIPEGANG KREDITUR BERDASARKAN AKTA PENGAKUAN HUTANG MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN”**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, penulis menetapkan permasalahan berikut untuk dijadikan dasar penelitian:

1. Adanya kekaburan norma karena peraturan tentang barang jaminan berdasarkan akta pengakuan hutang belum secara jelas dijelaskan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Tingginya resiko yang ditanggung oleh kreditur dalam perjanjian kredit jika debitur wanprestasi.
3. Kurangnya pemahaman masyarakat sebagai debitur dalam memahami isi dari perjanjian kredit.
4. Kurangnya tanggung jawab Notaris terhadap akta yang di keluarkan.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Penulis menjabarkan batasan ruang lingkup pembahasan dalam rumusan masalah guna memastikan bahwa temuan penelitian disusun sedemikian rupa agar konsisten dengan pokok-pokok penelitian dan pembahasan tetap pada jalurnya. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjadi dasar pembuatan akta pengakuan utang, yang akan penulis batasi pada pembahasan mengenai agunan kreditur.

### **1.4 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap barang jaminan yang dipegang Kreditur berdasarkan Akta Pengakuan Hutang menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana tata cara penjaminan sertifikat hak atas tanah sebagai barang jaminan dalam Akta Pengakuan Hutang?

## 1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini bertujuan untuk :

### 1. Tujuan Umum

Analisis kreditor tentang barang yang dijamin yang diadakan di bawah akta pengakuan utang sesuai dengan UU No. 4 tahun 1996 mengenai hak-hak penjaminan adalah tujuan menyeluruh dari penelitian ini, yang berupaya mencerahkan baik penulis dan pembaca di bidang penulisan hukum sipil.

### 2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana Perlindungan Hukum terhadap barang jaminan yang dipegang Kreditor berdasarkan Akta Pengakuan Hutang menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis tata cara penjaminan sertifikat hak atas tanah sebagai barang jaminan dalam pengakuan hutang.

## 1.6 Manfaat Penelitian

Keuntungan teoritis dan praktis dari penelitian ini diharapkan memberikan keuntungan sebagai berikut:

### 1. Manfaat Teoritis

Keuntungan teoretis, kontribusi intelektual, dan referensi tambahan yang berkaitan dengan kemajuan sosial dalam hukum dan ilmu hukum adalah hasil yang diantisipasi dari penelitian ini. Juga, diharapkan akan berfungsi sebagai referensi untuk penulis masa depan yang melakukan pekerjaan yang sebanding dan memberikan kontribusi ke bidang hukum

perdata mengenai kepemilikan kreditor atas barang yang dijamin berdasarkan akta pengakuan utang dan hukum dan peraturan yang relevan.

## 2. Manfaat Praktis

1. Ini memiliki potensi untuk memperkaya pemahaman kita tentang bagaimana menerapkan metode penelitian hukum normatif untuk analisis masalah norma, yang suatu hari nanti bisa berfungsi sebagai peta jalan untuk penambahan wawasan akademik.
2. Bagikan apa yang Anda ketahui dengan masyarakat umum sehingga mereka dapat lebih melindungi kreditor mereka jika mereka menghadapi masalah ini.
3. Selain itu, diharapkan bahwa penelitian ini akan berfungsi sebagai panduan untuk meningkatkan efisiensi manufaktur hukum nasional untuk mencegah penyimpangan yang tidak diinginkan.

