

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **LATAR BELAKANG**

Dalam menciptakan masyarakat yang adil dan Makmur, peningkatan taraf kehidupan dengan mengembangkan dunia perekonomian dan perdagangan merupakan salah satu upaya yang dilakukan untuk memacu pertumbuhan ekonomi yaitu dengan memberikan kesempatan terutama bagi para pengusaha. Maka dukungan yang diberikan pemerintah dalam menggairahkan dan mendongkrak dunia usaha yaitu dengan penyediaan berbagai sarana termasuk didalamnya upaya untuk menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit. Dalam hal ini, fungsi dari lembaga keuangan dituntut untuk lebih meningkat yaitu sebagai penggerak perekonomian dan sarana mobilitas yang efektif juga sebagai penyalur dana untuk pembiayaan kegiatan produktif.

Sejalan dengan hal diatas Kartono menyatakan bahwa : “Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini, para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit”.<sup>1</sup> Dari penjelasan tersebut jelaslah bahwa bank menyediakan dana bagi masyarakat yang kemudian dapat dimanfaatkan sebagai modal dalam menjalankan kegiatan-kegiatan usahanya.

Pentingnya fungsi perbankan dan perannya yang penuh risiko karena aktivitas utamanya mengandalkan dana titipan masyarakat, baik dalam bentuk giro, tabungan maupun deposito. Peran yang diemban oleh sektor perbankan yang sangatlah penting, membuat bank tidak membuka keran yang bebas dalam menyalurkan kreditnya tanpa keyakinan berdasarkan analisis serta jaminan yang kuat sebagai *back-up* apabila sang kreditur wanprestasi atau tidak membayar pinjamannya kepada bank.

Dalam pemberian kredit pada PT. Bank Mestika Dharma, TBK, haruslah dibuatkan suatu perjanjian kredit dengan mengikat suatu jaminan tertentu, Pengertian jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang-utang yang telah dari suatu perjanjian yang bersifat assecoir (perjanjian ikutan) terhadap perjanjian pokoknya, berupa perjanjian yang menerbitkan utang piutang.<sup>2</sup> Salah satunya adalah jaminan Hak Tanggungan

---

<sup>1</sup> Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 9.

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 40.

atas tanah seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dimana dalam pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa “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 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 memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Berdasarkan hal yang diuraikan di atas, diketahui bahwa jaminan merupakan hal yang penting untuk melindungi bank dari kemungkinan wanprestasi debitur serta berdasar pada prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit, hal ini mendorong penulis untuk melakukan pengkajian lebih mendalam mengenai permasalahan di atas dengan judul: TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus di PT. Bank Mestika Dharma, TBK Kantor Pusat Medan).

## RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kebijakan dalam pemberian kredit yang dilakukan pada PT. Bank Mestika Dharma, Tbk
2. Bagaimana hubungan hukum dalam perjanjian kredit terhadap jaminan hak tanggungan pada PT Bank Mestika Dharma, Tbk?
3. Bagaimana kepastian hukum bagi kreditur pemegang jaminan hak tanggungan apabila debitur tidak dapat membayar utangnya?

## MANFAAT PENELITIAN

Tujuan penelitian, yakni:

1. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada pihak perbankan yang merupakan mobilitas keuangan nasional untuk dapat memahami pentingnya jaminan dalam pemberian kredit.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan bermanfaat bagi masyarakat banyak terutama pemahaman terhadap lembaga keuangan.