

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Bank**

##### **1. Pengertian Bank**

Bank berasal dari bahasa Italia dengan kata *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh banker untuk melayani kegiatan operasional bank kepada para nasabah. Istilah *banco* kemudian berubah menjadi bank. Bank termasuk perusahaan industri jasa karena produknya hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan merumuskan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dan masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.”

Bank pada dasarnya sebagai badan usaha yang didirikan berdasarkan undang-undang dengan tugas-tugas sebagai berikut:<sup>1</sup>

1. Menghimpun dana dan masyarakat yang surplus,
2. Menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan
3. Bertujuan untuk meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak.

---

<sup>1</sup> I Made Soewandi, *Balai Lelang*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005. h: 1

Beberapa ahli hukum memberikan definisi tentang bank, yaitu:

1. Subagyo, dkk. memiliki pandangan berbeda : bank adalah suatu badan usaha yang kegiatan utamanya menerima simpanan dan masyarakat dan atau pihak lainnya, kemudian mengalokasikannya kembali untuk memperoleh keuntungan serta menyediakan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>2</sup>
2. Dr. Johannes Ibrahim, S.H., M.H. menyatakan bahwa bank merupakan lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediaries*), sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian, dalam fungsinya mentransfer dana-dana (*loan able funds*) dan penabung atau unit surplus (*lenders*) kepada peminjam (*borrowers*) atau unit defisit)<sup>3</sup>
3. Menurut OP. Siniorangir merumuskan lebih lengkap lagi, yaitu bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan peranannya maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya. Adapun pemberian kredit itu dilakukan, baik dengan modal sendiri, dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga,

---

<sup>2</sup> Subagyo, dkk, 2000, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, STIE YKPN Yogyakarta, 2002, h 44

<sup>3</sup> Johanes Ibrahim, 2004, *Cross Default and cross collateral* Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004, h: 1

maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.<sup>4</sup>

Meninjau pengertian di atas, secara sederhana dapat dikemukakan bahwa bank adalah badan usaha yang berbadan hukum. Badan hukum merupakan subyek hukum yang dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga sehingga bank dapat mengadakan perikatan dengan pihak ketiga. Perikatan yang dilakukan pihak bank dengan pihak ketiga harus didasarkan pada penganalisaan dan penelitian dari berbagai aspek. Selain itu juga didasarkan pada prinsip kehati-hatian dan kepercayaan bahwa dana yang disalurkan tersebut tidak akan macet. Hal ini untuk menjaga kesehatan bank terhadap aliran dana yang dihimpunnya.

## **2. Fungsi dan Tujuan Bank**

Dunia perbankan merupakan salah satu institusi yang sangat berperan dalam bidang perekonomian suatu Negara. Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya harus selalu berasaskan demokrasi ekonomi. Demokrasi ekonomi yang dimaksud adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Berdasarkan asas tersebut maka fungsi perbankan Indonesia menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat”.

---

<sup>4</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2003, h 106

Selanjutnya, ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan merumuskan bahwa : “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Rachmadi Usman (2003:61-62) mengemukakan bahwa perbankan nasional mempunyai fungsi dan tujuan dalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia:

1. Bank berfungsi sebagai “*financial intermediary*” dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan dana masyarakat dari *unit surplus* kepada unit defisit atau pemindahan uang dan penabung kepada peminjam.
2. Penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat tersebut bertujuan menunjang sebagian tugas penyelenggaraan Negara, yakni:
  - a. Menunjang pembangunan nasional, termasuk pembangunan daerah; bukan melaksanakan misi pembangunan suatu golongan apalagi perseorangan; jadi perbankan Indonesia diarahkan untuk menjadi agen pembangunan (***agent of development***);
  - b. Dalam rangka mewujudkan trilogi pembangunan nasional, yakni:
    - 1) Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak, bukan kesejahteraan segolongan orang atau perseorangan saja; melainkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia tanpa kecuali;

- 2) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, bukan pertumbuhan ekonomi segolongan orang atau perseorangan; melainkan pertumbuhan ekonomi seluruh, rakyat Indonesia, termasuk pertumbuhan ekonomi yang diserasikan;
  - 3) Meningkatkan stabilitas nasional yang sehat dan dinamis;
  - 4) Meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat banyak. artinya tujuan yang hendak dicapai oleh perbankan nasional adalah meningkatkan pemerataan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat Indonesia, bukan segolongan orang atau perseorangan saja;
3. Dalam menjalankan fungsi tersebut, perbankan Indonesia harus mampu melindungi secara baik apa yang dititipkan masyarakat kepadanya (Penjelasan Umum Angka (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan) dengan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential Banking*), dengan cara:
    - a. Efisien, sehat, wajar dalam persaingan yang sehat yang semakin mengglobal atau mendunia; dan
    - b. Menyalurkan dana masyarakat tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bukan konsumtif
  4. Peningkatan perlindungan masyarakat yang dipercayakan pada bank, selain melalui penerapan prinsip kehati-hatian, juga pemenuhan ketentuan persyaratan kesehatan bank, serta sekaligus berfungsi untuk mencegah terjadinya praktek-praktek yang merugikan kepentingan

masyarakat luas (Penjelasan Angka (7) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan).

Dengan demikian, fungsi perbankan tidak hanya sekedar sebagai wadah penghimpun dan penyalur dana masyarakat atau perantara penabung dan investor, tetapi fungsinya akan diarahkan kepada peningkatan taraf hidup rakyat banyak, agar masyarakat menjadi lebih baik dan sejahtera daripada sebelumnya. Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsinya, perbankan Indonesia seyogyanya selalu mengacu pada tujuan perbankan Indonesia tersebut.

### **3. Jenis Bank**

Kegiatan bank sehari-hari sebagai lembaga keuangan tentu tidak terlepas dari bidang keuangan. Kegiatan perbankan yang paling pokok adalah menghimpun dana dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit. Disamping itu kegiatan bank lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa lainnya. Kegiatan ini ditujukan untuk memperlancar kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana. Dalam praktiknya kegiatan bank dibedakan sesuai dengan jenis Bank tersebut. Setiap jenis bank memiliki ciri dan tugas tersendiri dalam melakukan kegiatannya.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, jenis-jenis bank terdiri dari :

a. Bank Umum

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu tersebut misalnya melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas, dan pengembangan pembangunan perumahan.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan yang dimaksud misalnya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, memberikan kredit, dan menyediakan pembiayaan.<sup>5</sup>

Pembagian jenis bank di atas hanya mendasarkan pada segi fungsi bank. Hal ini dimaksudkan untuk memperjelas ruang lingkup dan batas kegiatan yang dapat diselenggarakannya.

#### 4. Usaha Bank

Masing-masing bank dapat memilih kegiatan usaha yang ingin dikembangkannya, dengan syarat bank tetap harus memenuhi peraturan yang berlaku sesuai dengan jenis kegiatan pemberian jasa yang dipilihnya. Dalam hal ini diharapkan kebutuhan masyarakat terhadap berbagai jenis jasa bank dapat dipenuhi oleh dunia perbankan.

---

<sup>5</sup> Rachamadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h.. 62-63

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa usaha-usaha yang dapat dijalankan oleh bank umum meliputi:

a. Menghimpun dana dari masyarakat

Bank umum menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

b. Memberikan kredit

Bank umum dapat menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dengan memperhatikan dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

c. Menerbitkan surat pengakuan utang

Bank umum dapat menerbitkan surat pengakuan utang baik yang berjangka pendek maupun yang berjangka panjang.

d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:

- 1) Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat yang dimaksud;
- 2) Surat pengakuan utang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat yang dimaksud;
- 3) Kertas perbendaharaan Negara dan surat Jaminan pemerintah;



- 4) Sertifikat Bank Indonesia (SBI);
- 5) Obligasi;
- 6) Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun;
- 7) Instrument surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.

e. Memindahkan uang

Bank umum menjalankan usaha memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.

f. Menempatkan atau meminjamkan dana

Bank umum menjalankan usaha menempatkan dana pada, meminjamkan dana dan, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.

g. Menerima pembayaran

Bank umum menerima pembayaran dan tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar-pihak ketiga.

h. Menyediakan tempat penyimpanan

Bank umum menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga. Penyediaan tempat di sini adalah kegiatan bank yang semata-mata melakukan penyewaan tempat penyimpanan barang dan surat berharga (*safety box*) tanpa perlu diketahui mutasi dan isinya oleh bank.

i. Melakukan kegiatan penitipan

Bank umum melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak. Kegiatan penitipan dapat dilakukan baik dengan menerima titipan harta penitip maupun mengadministrasikannya secara terpisah dan kekayaan bank. Mutasi dan barang titipan dilaksanakan oleh bank atas perintah penitip. Jika bank yang menyelenggarakan kegiatan penitipan mengalami pailit, semua harta yang dititipkan pada bank tersebut tidak dimasukkan dalam harta kepailitan dan wajib dikembalikan kepada penitip yang bersangkutan.

j. Penempatan dari dalam bentuk surat berharga

Bank umum melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercantum dalam bursa efek. Dalam kegiatan ini bank berperan sebagai penghubung antara nasabah yang membutuhkan dana dengan nasabah yang memiliki dana.

k. Kegiatan anjak piutang, kartu kredit dan wali amanat

Bank umum melakukan penempatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat. Kegiatan anjak piutang merupakan kegiatan pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dan transaksi perdagangan dalam dan luar negeri, yang dilakukan dengan saksi perdagangan dalam dan luar negeri, yang dilakukan dengan pengambilalihan atau pembelian piutang tersebut. Sedangkan usaha

kartu kredit adalah usaha dalam kegiatan pemberian kredit atau pembiayaan untuk pembelian barang atau jasa yang penarikannya dilakukan dengan kartu.

l. Menyediakan pembiayaan

Bank umum menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

m. Menyediakan kegiatan lain

Bank umum dapat melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan usaha selain dari kegiatan tersebut di atas, yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya memberikan bank garansi, bertindak sebagai bank persepsi, swap bunga, membantu administrasi usaha nasabah dan lain-lain.<sup>6</sup>

Selanjutnya menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, selain melakukan kegiatan usaha pokok sebagaimana dimaksud di atas, bank umum dapat pula melakukan. atau menjalankan usaha tambahan namun dengan izin khusus dan Menteri Keuangan. Usaha-usaha tambahan yang dapat dijalankan bank umum meliputi:

---

<sup>6</sup> *Ibid*, h. 208-211

- a. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
- b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank ,antara perusahaan lain di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia; dan
- d. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.<sup>7</sup>

Dalam hal usaha yang berjenis Bank Perkreditan Rakyat, usahanya lebih sempit jika dibandingkan dengan usaha yang dijalankan bank umum. Di dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi:

- a. Menghimpun dana masyarakat;
- b. Memberikan kredit;
- c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana;

---

<sup>7</sup> *Ibid.* h: 212

Bank Perkreditan Rakyat menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Bank Perkreditan Rakyat yang melaksanakan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah tidak diperkenankan melaksanakan kegiatan secara konvensional dan Bank Perbeditan Rakyat yang berdasarkan prinsip konvensional tidak diperkenankan melakukan kegiatan berdasarkan Prinsip Syariah.

- d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SB I), deposito, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada Bank I<sup>8</sup>.

Disamping rincian kegiatan usaha bank sesuai dengan jenis banknya, terdapat pula pembatasan bagi bank untuk menjalankan kegiatan usahanya tersebut sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 10 dan 14 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan bahwa bank umum dilarang:

- a. Melakukan penyertaan modal, kecuali yang diizinkan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan sebagai usaha tambahannya;
- b. Melakukan usaha perasuransian;
- c. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7, antara lain melakukan kegiatan sebagai penjamin emisi efek (underwriter)<sup>9</sup> (Rachmadi Usman, 2003:213)

---

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 213

<sup>9</sup> *Ibid*

Sama halnya dengan bank umum, Bank Perkreditan Rakyat usahanya juga dibatasi. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan Bank Perkreditan Rakyat dilarang:

- a. Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran;
- b. Melakukan kegiatan usaha dalam bentuk valuta asing;
- c. Melakukan penyertaan modal;
- d. Melakukan usaha perasuransian;
- e. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.<sup>10</sup>

Berdasarkan hal tersebut, pelayanan yang dapat diberikan oleh suatu bank dipengaruhi oleh jenis bank yang bersangkutan. Hal ini mengingat adanya ketentuan kegiatan usaha perbankan tertentu hanya dapat diberikan oleh suatu bank umum tetapi tidak boleh diberikan oleh Bank Perkreditan Rakyat. Dengan demikian jenis bank menentukan kegiatan usaha yang dapat dilakukannya.

## **B. Perjanjian Kredit**

Penyaluran kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Kemudian bank melakukan analisa untuk menentukan apakah kredit tersebut layak untuk diberikan. Apabila bank menganggap nasabah tersebut dapat dipercaya menerima kredit, maka untuk terlaksananya pelepasan kredit tersebut haruslah

---

<sup>10</sup> *Ibid*, h. 214

terlebih dahulu dilakukan suatu kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit.

Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi:

“Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan tidak menyebutkan secara tegas mengenai pengertian perjanjian kredit, namun dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya, setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Perjanjian kredit berdasar pada perjanjian pinjam-meminjam yang mengandung makna luas yaitu objeknya adalah benda yang habis karena pemakaian, termasuk didalamnya adalah uang. Dengan demikian, pencantuman kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dalam istilah pengertian kredit di atas mengandung maksud bahwa perjanjian kredit bank merupakan hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam sebab objek perjanjian tersebut adalah suatu barang yang menghabiskan karena pemakaian.

## 1. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu, menurut CH. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, antara lain:

1. Sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya suatu perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan Jaminan.
2. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Sebagai alat monitoring kredit.<sup>11</sup>

Perjanjian kredit perbankan dapat berfungsi sebagai batasan-batasan hak dan kewajiban antara pihak debitur dan pihak kreditur sekaligus sebagai alat monitoring kredit, sebab klausul-kalusul atau pasal-pasal dalam suatu perjanjian kredit selalu mengatur tentang hal-hal yang wajib dilakukan dan hal-hal yang dilarang dilakukan oleh kedua belah pihak.

---

<sup>11</sup> Muhammad Djumhana. Op.cit. h 24 1-242



## C. Kredit

### 1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*”, yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.<sup>12</sup>

“O.P. Simorangkir, menyatakan bahwa kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang”<sup>13</sup>

Berdasarkan pada pengertian diatas dapat diketahui bahwa transaksi kredit timbul sebagai akibat suatu pihak meminjam kepada pihak lain, baik itu berupa uang, barang dan sebagainya yang dapat menimbulkan tagihan bagi kreditur. Hal lain yang dapat menimbulkan transaksi kredit yaitu berupa kegiatan jual beli dimana pembayarannya akan ditangguhkan dalam suatu jangka waktu tertentu baik sebagian maupun seluruhnya. Kegiatan transaksi kredit tersebut akan mendatangkan piutang atau tagihan bagi kreditur serta mendatangkan kewajiban untuk membayar bagi debitur.

---

<sup>12</sup> Rahmadi Usman, Op.Cit. h :236

<sup>13</sup> I Made Soewandi, Op.Cit, h: 11

## 2. Unsur-Unsur Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. ini berarti bahwa bank baru akan memberikan kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui kedua belah pihak. Tanpa keyakinan tersebut bank tidak akan meneruskan proses pemberian kredit.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang terdapat di dalam kredit, antara lain:

1. Kepercayaan; yaitu adanya keyakinan dan pihak Bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu;
2. Waktu; yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya; jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak Bank dan nasabah peminjam dana;
3. Prestasi; yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara Bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan;
4. Risiko; yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk

mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dan nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan Jaminan dan agunan.<sup>14</sup>

Unsur-unsur kredit tersebut dijabarkan berbeda oleh Shelmi yang meliputi:

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan.

b. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam suatu akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan. Di dalam praktek, akad kredit tersebut adalah dalam bentuk *standard contract* (kontrak baku).

c. Jangka waktu

Jangka waktu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

---

<sup>14</sup> Rahmadi Usman, Op. cit, h 238

d. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar resikonya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah maupun resiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

e. Balas jasa

Balas jasa bagi bank merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian kredit. Dalam bank konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga. Selain balas jasa dalam bentuk bunga Bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank dengan prinsip syariah balas jasanya ditentukan prinsip bagi hasil.<sup>15</sup>

Pada uraian sebelumnya telah dijelaskan mengenal pengertian kredit. Berdasarkan penjelasan tersebut dapatlah diketahui hal-hal apa saja yang terkandung dalam pemberian kredit. Pengertian kata kredit jika dilihat secara utuh ternyata mengandung beberapa makna, sehingga membicarakan kredit termasuk pula membicarakan unsur-unsur yang terkandung didalamnya.

---

<sup>15</sup> <http://shelmi.wordpress.com/2009/05/24/kredit>. diakses tanggal 03-April- 2022

### 3. Fungsi dan Tujuan Kredit

Kredit perbankan mempunyai berbagai fungsi dalam kehidupan masyarakat terutama dibidang perekonomian dan perdagangan. tertentu. Fungsi tersebut sangat penting sehingga dalam menyalurkan dana kepada pihak ketiga, bank harus didukung oleh sistem prosedur yang handal, manajemen yang kuat serta Sumber Daya Manusia (para karyawan) bank yang memiliki kompetensi yang memadai. Selain itu, pemilik bank serta para karyawan harus bertindak dan berlaku sesuai dengan norma-norma yang telah menjadi satu kesatuan dalam budaya kerja. Dalam hal berkaitan dengan pemberian pinjaman atau kredit, maka perlu agar norma-norma tadi telah menjadi satu kesatuan dalam kata dan perbuatan, untuk mengikuti aturan atau kebijakan yang telah ditentukan, dan perilaku inilah yang pada akhirnya bisa tercermin dalam suatu budaya kredit. Bila suatu bank telah mempunyai budaya kredit yang kuat, maka dapat diharapkan bahwa pengelolaan kredit pada bank yang bersangkutan akan berjalan lancar, ditunjukkan dan nilai NPL (*Non Performance Loan*) yang rendah, serta para staf bank yang berdedikasi.

Fungsi kredit yang dimaksud meliputi:

#### 1. Meningkatkan daya guna uang

Uang tersebut tidak hanya untuk disimpan saja, tetapi digunakan untuk menghasilkan sesuatu yang bermanfaat untuk menghasilkan barang dan jasa. Misalnya, para pemilik uang atau modal dapat secara langsung menyimpan uangnya pada bank dimana uang tersebut akan

dipinjamkan kepada para pengusaha yang memerlukan tambahan modal untuk usahanya.

## 2. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi

Kredit dapat menambah jumlah barang yang diperlukan masyarakat. Kredit yang diberikan pada pengusaha dapat pula membantu mengeksport barang sehingga dapat menambah devisa Negara. Kredit dapat juga digunakan sebagai usaha pengendali inflasi dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat saat kondisi ekonomi kurang sehat.

## 3. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha

Kredit yang diberikan oleh pihak bank dapat mengatasi kekurangan kemampuan para pengusaha yang kekurangan modal, sehingga para pengusaha dapat meningkatkan dan mengembangkan usahanya (Kopong Paron Pius, Tanpa Tahun).

Selain memiliki fungsi sebagaimana yang disebutkan di atas, bank sebagai kreditur dalam menyalurkan kredit kepada nasabah juga memiliki tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun 3 (tiga) tujuan Bank memberikan kredit, yaitu:

### 1. Mencari

Bahwa bank dalam memberikan kredit kepada debitur bertujuan untuk memperoleh hasil atau keuntungan dan kegiatan kredit yang dilakukan. Keuntungan yang diperoleh yaitu melalui bunga dan kredit tersebut

sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit, dimana keuntungan ini berguna untuk kelangsungan usaha bank tersebut.

## 2. Membantu usaha nasabah

Tujuan lain dan bank memberikan kredit adalah membantu usaha nasabah yang merupakan kegiatan bank untuk membantu para nasabah yang membutuhkan uang atau dana untuk modal usahanya sehingga nasabah bisa memperluas dan mengembangkan usahanya tersebut.

## 3. Bagi pemerintah, semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik. Hal ini mengingat banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor usaha, sehingga dapat membantu pemerintah melakukan pemerataan di segala bidang dan mencapai tujuan pembangunan nasional (Kopong Paron Pius, Tanpa Tahun).

Dengan demikian pemberian kredit oleh bank dapat pula membantu terlaksananya program pemerintah yang sesuai dengan rencana pembangunan nasional dewasa ini, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah sendiri maupun yang dilaksanakan oleh pihak swasta nasional sesuai dengan keputusan pemerintah.

## 4. Pengertian dan Kriteria Kredit Macct

Kredit macct adalah suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Menurut SK Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan

Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif, kredit macet mempunyai beberapa kriteria yaitu apabila tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan, atau memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau upaya penyelamatan kredit. Keadaan seperti ini dalam hukum perdata disebut juga dengan wanprestasi atau ingkar janji. Sehubungan dengan kredit bermasalah, ada 4 (empat) macam perbuatan debitur melakukan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdata), yakni:

1. Debitur sama sekali tidak dapat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan
2. Debitur hanya membayar sebagian apa yang telah diperjanjikan;
3. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
4. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian.

Dengan demikian kredit macet merupakan suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

#### **D. Hak atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak atas Tanah**

Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat Adat disebut sebagai tanah komunal (milik bersama). Khususnya di wilayah pedesaan di luar Jawa, tanah ini diakui oleh hukum Adat tak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah.



Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat Adat ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarapan yang bergiliran. Sistem pemilikan individual kemudian mulai dikenal di dalam sistem pemilikan komunal.

Situasi ini terus berlangsung di dalam wilayah kerajaan dan kesultanan sejak abad ke lima dan berkembang seiring kedatangan kolonial Belanda pada abad ke tujuh belas yang membawa konsep hukum pertanahan mereka. Selama masa penjajahan Belanda, pemilikan tanah secara perorangan menyebabkan dualisme hukum pertanahan, yaitu tanah-tanah di bawah hukum Adat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum Belanda. Menurut hukum pertanahan kolonial, tanah bersama milik Adat dan tanah milik Adat perorangan adalah tanah di bawah penguasaan negara. Hak individual atas tanah, seperti hak milik atas tanah, diakui terbatas kepada yang tunduk kepada hukum barat. Hak milik ini umumnya diberikan atas tanah-tanah di perkotaan dan tanah perkebunan di pedesaan. Dikenal pula beberapa tanah instansi pemerintah yang diperoleh melalui penguasaan.

Pengaturan hak-hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA yang bunyinya sebagai berikut:

- (1) Atas dasar hak menguasai dan Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang

orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Dengan demikian hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

## **2. Macam-Macam Hak atas Tanah**

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak adalah tuntutan seseorang terhadap sesuatu yang merupakan kebutuhan pribadinya sesuai dengan keadilan, moralitas dan legalitas.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 ayat

- (1) UUPA, antara lain:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai

5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak Lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

Diantara hak-hak tersebut, terdapat dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dan hak ulayat.

## **E. Jaminan**

### **1. Pengertian dan Syarat Jaminan**

Isitilah Jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “*zekerheid*” atau “*cautie*”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamm dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, istilah Jaminan disebut dengan agunan. Pasal 1 angka 23 menyebutkan bahwa:

“Agunan adalah Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui unsur dan agunan adalah:

1. Jaminan tambahan;
2. Diserahkan oleh debitur;
3. Untuk mendapatkan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Pada dasarnya, pemakaian istilah Jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan. Istilah Jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan Jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.

Benda baik bergerak maupun tidak bergerak dapat dijadikan Jaminan apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Syarat Ekonomis:
  - a. Mempunyai nilai ekonomis, dapat diperjualbelikan secara umum dan secara bebas;
  - b. Mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti;
  - c. Nilai barang Jaminan lebih besar dan jumlah kredit yang diberikan;

- d. Secara fisik Jaminan tersebut tidak cepat rusak atau lusuh sebab akan mengurangi nilai ekonomisnya.

## 2. Syarat Yuridis:

- a. Barang Jaminan tersebut betul-betul milik calon debitur sendiri atau pihak penjamin;
- b. Barang Jaminan tersebut berada dalam kekuasaan calon debitur sendiri dan tidak berada dalam persengketaan;
- c. Memiliki tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat atas nama nasabah yang bersangkutan yang masih berlaku.<sup>16</sup>

Syarat utama suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak dapat dijadikan agunan dalam pemberian fasilitas kredit perbankan adalah benda tersebut betul-betul milik calon debitur dan berada dalam penguasaan debitur dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan atas benda tersebut. Syarat yang lain dan suatu benda agunan adalah benda tersebut secara ekonomis dapat diperjualbelikan secara bebas, tidak cepat rusak dan akan lebih baik jika nilai benda Jaminan lebih besar dari pada jumlah kredit yang diberikan oleh Bank pada nasabah debitur.

## 3. Macam-Macam Jaminan

### a. Jaminan Umum

Jaminan umum lahir dan bersumber dari undang-undang.

Adanya ditentukan oleh undang-undang tanpa ada perjanjian dari

---

<sup>16</sup> Teguh Pudjo Mulyono, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h: 295-296

para pihak (kreditur dan debitur). Ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara merupakan dasar aturan bagi Jaminan secara umum.

Jaminan umum yaitu Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan yang lainnya.<sup>17</sup>

Dengan demikian, Undang-Undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama atau berlaku asas *paritas creditorium*, dimana pembayaran atau pelunasan utang kepada kreditur dilakukan secara berimbang. Para kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tersebut. Hak untuk didahulukan bagi seorang kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya timbul dan hak istimewa, Gadai dan Hipotik seperti yang diatur dalam Pasal 1133 KUHPerdara.

#### b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus yaitu Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai *kreditur privilege* (diutamakan) daripada kreditur lainnya (Hasanuddin Rahman,

---

<sup>17</sup> Hasanudin Rahman, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hasanudin Rahman, 1998 *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h: 162

1998:162). Jaminan khusus ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua), antara lain:

#### 1) Jaminan Perorangan

Menurut Prof. Subekti, Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang.<sup>18</sup> Berdasarkan pengertian diatas, dapat diketahui bahwa jaminan perorangan diadakan untuk kepentingan kreditur. Jaminan perorangan dalam sistem hukum Indonesia, yaitu:

- a) Penanggungan (*Borgtocht*), yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya (Pasal 1820 KUHPerdara).
- b) Perjanjian Tanggung-Menanggung, yaitu apabila terjadi antara beberapa orang berpiutang, jika di dalam perjanjian secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang sedang pembayaran yang dilakukan kepada salah satu membebaskan orang yang berhutang meskipun perikatan menurut sifatnya dapat

---

<sup>18</sup> Johanes Ibrahim, Op. cit, h. 80

dipecah dan dibagi di antara beberapa orang berpiutang tadi (Pasal 1278 KUHPerdara).

Perjanjian perorangan yang berupa perjanjian tanggung menanggung sering kita jumpai dalam suatu badan usaha yang bukan berbadan hukum, misalnya Firma (Fa) yang diatur dalam Pasal 16 KUHD dan *Comanditer Venootschaap* (CV) yang diatur dalam Pasal 19 KURD yang lebih dikenal dengan istilah tanggung renteng yaitu salah satu orang dapat dituntut untuk seluruhnya sehingga apabila satu orang telah memenuhi kewajibannya, maka gugurlah kewajiban sekutu-sekutu yang lain dalam badan usaha atau perusahaan tersebut.

## 2) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan Jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur wanprestasi atau cidera janji. Prof Subekti berpendapat bahwa menjaminkan suatu benda berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas benda tersebut. Kekuasaan yang dilepaskan tersebut adalah kekuasaan untuk mengalihkan hak milik dengan cara apapun baik dengan cara menjual, menukarkan maupun menghibahkan.<sup>19</sup> Pemberian Jaminan kebendaan selalu berupa penunjukkan

---

<sup>19</sup> *Ibid*, h 80



secara khusus dengan cara menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seorang pihak ketiga. Pemberian Jaminan kebendaan ini memberikan hak istimewa kepada kreditur tersebut terhadap kreditur lainnya. Jaminan kebendaan ini bersifat mutlak (absolute) dan akan selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda tersebut berada. Jaminan kebendaan terdiri dari:

### **(1) Gadai**

Pengertian gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1150

KUHPerdata adalah:

“Gadai yaitu suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dan barang tersebut lebih dahulu dan kreditur lainnya, kecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana harus didahulukan”.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, gadai pada dasarnya adalah suatu hak kebendaan sebagai Jaminan tambahan dan perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atas benda bergerak milik orang lain dan bertujuan tidak untuk memberikan kenikmatan atas benda tersebut tetapi hanya untuk memberikan Jaminan terhadap pelunasan hutang orang yang memberikan Jaminan tersebut (pemberi gadai).

Berdasarkan Pasal 528 KUHPdata, seseorang dapat mempunyai suatu kebendaan baik dengan kekuasaan atau dengan salah satunya yang dikenal dengan gadai.

Gadai tersebut dapat memberikan hak untuk didahulukan terhadap kreditur tertentu diantara kreditur-kreditur lainnya dalam pelunasan piutangnya seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1133 KUHPdata. Namun, piutang tersebut tidak termasuk dengan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan. Barang yang dimaksud bukan dalam arti semua barang, akan tetapi hanya barang-barang yang memang membutuhkan biaya untuk keselamatannya (Pasal 1139 dan 1147 KUHPdata). Dengan demikian, berdasarkan Pasal 1157 KUHPdata, kreditur harus bertanggung jawab apabila barang yang digadaikan tersebut hilang.

## **(2) Hak Tanggungan**

Sejak diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka semua Jaminan kebendaan atas tanah harus tunduk pada Undang-Undang ini. Pasal 1 angka (1) menyebutkan bahwa:

“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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Dasar hukum yang digunakan untuk melakukan pengikatan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebelum berlakunya UUHT adalah dengan menggunakan hipotik yang diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara. Ketentuan hipotik tersebut tidak berlaku kembali untuk mengikat tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah sejak berlakunya UUHT. Obyek Hak Tanggungan ini diatur dan dijabarkan dalam Pasal 4. Adapun ketentuan Pasal 4 UUHT, yaitu:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

### **(3) Hipotik**

Hipotik diatur dalam Buku 11 KUHPerdara Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232, tetapi sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan

dengan Tanah maka Hipotik atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, tetapi di luar itu berdasarkan Undang-Undang Nomor I Tahun 2009 tentang Penerbangan, Hipotik masih berlaku dan dapat dijamin atas kapal terbang dan helikopter. Berdasarkan ketentuan Pasal 314 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Pasal 60 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran, kapal laut dengan berat 20 m<sup>3</sup> ke atas dapat dijamin dengan Hipotik. Menurut ketentuan Pasal 1162 KUHPerdara menyatakan bahwa “Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”<sup>20</sup>

#### **(4) Fidusia**

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa:

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”.

Fidusia pada dasarnya adalah suatu perjanjian *accessoir* (pelengkap) dan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit antara debitur dan kreditur yang isinya pernyataan

---

<sup>20</sup> J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1997, h : 206

pengalihan hak milik secara kepercayaan atas benda-benda ini milik debitur kepada kreditur sebagai peminjam pakai dan bertujuan hanya untuk Jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman, namun benda-benda bergerak tersebut masih tetap berada dalam penguasaan debitur sehingga debitur masih dapat menggunakan benda Jaminan tersebut untuk kelangsungan usahanya.

## **F. Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan**

### **1. Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan ada perjanjian antara 2 (dua) pihak, yaitu pihak yang memberikan Hak Tanggungan dan pihak kreditur sebagai pihak yang menerima Hak Tanggungan. ini harus dibedakan dan perjanjian pokoknya antara kreditur dan debitur.

Pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/hutang. Jadi yang bisa memberikan Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminakan.<sup>21</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mendefinisikan berbeda bahwa: “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk

---

<sup>21</sup> J. Satrio, Op.Cit, h. 245

melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Di dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT disebutkan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Tidak dijelaskan kewenangan itu untuk melakukan perbuatan hukum yang mafia. Seyogyanya harus ditentukan bahwa kewenangan itu adalah untuk melakukan perbuatan hukum yaitu perjanjian pemberian Hak Tanggungan.

## **2. Penerima Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa : “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Menentukan siapa yang bisa menjadi pemegang Hak Tanggungan tidak sesulit menentukan siapa yang bisa bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan, karena seorang pemegang Hak Tanggungan tidak berkaitan dengan kepemilikan tanah dan pada dasarnya bukan orang yang bermaksud untuk memiliki objek Hak Tanggungan; bahkan memperjanjikan, bahwa objek Hak Tanggungan akan menjadi milik pemegang Hak Tanggungan, kalau debitur wanprestasi, adalah batal demi hukum (Pasal 12 UUHT).