

**KIOS PASAR SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN
DI PT. BANK UOB BUANA CABANG SEMARANG**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka memenuhi Persyaratan
Strata-2 Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

Delima boru Manalu, S.H

B4B005100



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

**KIOS PASAR SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN
DI PT. BANK UOB BUANA CABANG SEMARANG**

**Disusun Oleh :
Delima boru Manalu, S.H
B4B005100**

**Telah dipertahankan didepan Tim Penguji
Pada Tanggal: 22 Juni 2007
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

**Telah disetujui
Pembimbing**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Yunanto, S.H., M.Hum
NIP. 131 689 627**

**H. Mulyadi, S.H., M.S
NIP. 130 529 429**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil karya pekerjaan saya sendiri di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya.

Semarang, 22 Juni 2007

Delima boru Manalu, S.H

KATA PENGANTAR

Puji Syukur dan Terima Kasih kepada Tuhan Yesus Kristus, yang telah melimpahkan Berkah dan Anugerah-Nya kepada Penulis, sehingga berhasil menyelesaikan penyusunan tesis dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Tesis dengan judul : **“KIOS PASAR SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN DI PT. BANK UOB BUANA CABANG SEMARANG”**, ini berhasil disusun tidak lepas dari adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Prof .Dr dr. Susilo Wibowo, M.S, Med.Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Mulyadi, S.H,. M.S, selaku Ketua Tim Penguji dan selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Yunanto, S.H,. M.Hum, selaku anggota tim penguji dan selaku Sekretaris I (Bidang Akademik) Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan dorongan, petunjuk dan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

4. Bapak Budi Ispriyarso, S.H.,M.Hum, selaku anggota tim penguji dan selaku Sekretaris II (Bidang Administrasi Umum dan Keuangan) Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak A. Kusbiyandono, S. H.,M.Hum, selaku dosen Wali penulis yang telah banyak membantu dalam perkuliahan dan anggota Tim Penguji tesis penulis.
6. Bapak Bambang Eko Turisno, S.H., M.Hum, selaku anggota Tim Penguji tesis penulis.
7. Bapak/Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh perkuliahan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak/Ibu Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah banyak membantu memperlancar jalannya administrasi.
9. Para pihak yang terlibat secara langsung dalam penulisan tesis ini, khususnya di saat penelitian seperti Notaris di Semarang, Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Wilayah Jawa Tengah, Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Pimpinan PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, yang telah memberikan ijin dan data penelitian.
10. Bapak, Ibu dan adek-adek yang telah memberikan banyak doa, dukungan, dan semangat kepada penulis selama masa perkuliahan dan penyelesaian tesis ini.

11. Sahabatku terkasih Ocha yang juga memberikan dukungan doa dan semangat.

12. Teman-teman angkatan 2005 Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, especially Ganda dan Mardi, Dave, dan Bunda.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa sebagai manusia biasa yang tentunya mempunyai keterbatasan, sehingga tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mohon kritik dan saran dari pembaca.

Akhir kata, besar harapan penulis semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Semarang, 22 Juni 2007

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar isi	vii
Daftar Bagan	x
Daftar Tabel	xi
Abstract	xii
Abstraksi	xiii
Motto dan persembahan	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	8
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Sistematika Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan tentang Perbankan	
2.1.1. Pengertian Bank	11
2.1.2. Fungsi dan Tujuan Bank	13
2.2. Tinjauan Umum tentang Perkreditan	
2.2.1. Pengertian dan Jenis Kredit	14

2.2.2.	Prosedur Pemberian Kredit	19
2.2.3.	Perjanjian Kredit	24
2.3.	Jaminan	
2.3.1.	Pengertian dan Sifat Jaminan	28
2.3.2.	Fungsi dan Kedudukan Jaminan dalam Kredit	29
2.3.3.	Jenis-jenis Perjanjian Kredit	33
2.3.3.1.	Perjanjian Jaminan Perorangan	34
2.3.3.2.	Perjanjian Jaminan Kebendaan	35
2.4.	Tinjauan tentang Kios Pasar	42
2.5.	Wanprestasi	45
BAB III METODE PENELITIAN		
3.1.	Metode Pendekatan	48
3.2.	Spesifikasi Penelitian	48
3.3.	Lokasi Penelitian	49
3.4.	Populasi, Teknik Sampling dan Sampel/Responden	
3.4.1.	Populasi	49
3.4.2.	Teknik Sampling	50
3.4.3.	Sampel/Responden	50
3.5.	Teknik Pengumpulan Data	51
3.6.	Metode Analisis Data	53
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		
4.1.	Gambaran Umum tentang Dinas Pasar Kota Pasar	55
4.2.	Pelaksanaan Pengikatan Kredit dengan Jaminan Kios Pasar	

4.2.1. Kebijakan Kredit P.T. Bank UOB Buana Cabang Semarang	61
4.2.2. Prosedur Umum Pengikatan Kredit	63
4.2.3. Karakteristik Prosedur Pengikatan Kredit Dengan Jaminan Kios Pasar	69
4.3. Penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitor atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar	77
4.4. Analisis Pelaksanaan Pengikatan Kredit Dengan Jaminan Kios Pasar	
4.4.1. Analisis Terhadap Penjaminan Kios Pasar	81
4.4.2. Analisis Perhadap Pengikatan Kredit Dengan Menggunakan Surat Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang	86
4.5. Analisis Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Dari Debitor Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Berupa Kios Pasar	90
 BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan	94
5.2. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	97
Lampiran	101

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1. Prosedur Pemberian Kredit	22
Bagan 2.2. Prosedur Pengajuan Kredit	23

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Profil Pasar Dinas Pasar Kota Semarang	57
Tabel 4.2.	Jumlah Rekomendasi Di Dinas Pasar Kota Semarang	61

ABSTRACT

Collateral is a guarantee given by a Debtor or Third Party to the Creditor guaranteeing his liability in a contract. This collateral institution is given in the interest of the creditor to guarantee his funds by means of a special contract, the characteristics of which is accessory (*accessoir*) to the main agreement. The collateral agreement is divided into two classifications that is collateral right in rem and personal guarantee. This two collaterals arise out to obtain legal assurance for the creditor on a debt settlement or on settlement of certain performance promised by the debtor, in a legal and concrete point of view, the security has functions to cover the debt.

Kiosk Usage Permit (*Ijin Pemakaian Kios Pasar*) theoretically included in personal right that can be defended at certain people. But practically Kiosk Usage Permit can be used as a loan agreement collateral, though it is known that the kiosk is not the Debtor's property. But, with the existence of recommendation from The Market Service (*Dinas Pasar*), as Government party whom own the kiosk, the kiosk can be guaranteed by the trader to the bank.

By using the approach of empiric juridical method, researcher wants to observe the growth of law, especially related to the implementation of the loan collateral agreement using Kiosk Usage Permit. This research will be elaborated descriptively to give data, condition and indication related to the implementation of the loan security agreement using Kiosk Usage Permit.

Loan agreement using Kiosk Usage Permit as collateral is conducted with the making of Private Loan Agreement and followed by the making of The Debt Acknowledgement and Collateral Distribution Deed (*Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan*). Then, Bank as creditor will ask the notary to make grosse deed as a protection in case non-fulfilment (*wanprestasi*) would occur. Yet the Kiosk Usage Permit can not be bind by using collateral right institution, the grosse deed and the turnover of secured goods become the hope for creditor to pacify the loan facility given to debtor.

For there is no distinct regulation, it is expected that later the uniformity of loan agreement regulation will arise if the Kiosk Usage Permit is used for loan agreement collateral.

Keyword : kiosk, collateral

ABSTRAKSI

Jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang Debitor dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit oleh debitor kepada kreditor. Perjanjian jaminan terbagi dalam dua jenis yaitu Jaminan kebendaan dan Jaminan perorangan. Kedua jaminan ini ada dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor atas pelunasan utang atau pelaksanaan suatu prestasi sebagaimana telah diperjanjikan oleh debitor dan secara yuridis jaminan mempunyai fungsi untuk mengkover utang.

Ijin Pemakaian Kios Pasar secara teori termasuk dalam hak perseorangan yang hanya dapat dipertahankan pada orang tertentu saja. Namun pada kenyataannya, Ijin Pemakaian Kios Pasar ini dapat digunakan sebagai jaminan kredit perbankan padahal jelas diketahui bahwa kios tersebut bukan milik debitor. Namun, dengan adanya rekomendasi dari Dinas Pasar, selaku pihak Pemerintah yang memiliki pasar, kios pasar ini dapat dijaminan oleh pedangang kepada bank.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan maksud untuk melihat perkembangan hukum dalam praktek terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan pengikatan jaminan kredit berupa Ijin Pemakaian Kios Pasar. Selain itu, penelitian ini akan diuraikan secara deskriptif guna memberikan data, keadaan dan gejala yang terkait dengan pelaksanaan pengikatan jaminan kredit berupa Ijin Pemakaian Kios Pasar.

Pengikatan kredit dengan menggunakan kios pasar sebagai jaminan dilakukan dengan pembuatan Perjanjian Kredit secara bawah tangan dan ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan. Bank selaku kreditor kemudian akan meminta Notaris untuk membuat *grosse* aktanya sebagai perlindungan bagi kreditor apabila debitor wanprestasi. Oleh karena Ijin Pemakaian Kios Pasar tidak bisa diikat dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan, maka *grosse* akta Pengakuan Hutang dan penjualan benda jaminan menjadi pegangan kuat bagi kreditor untuk mengamankan fasilitas kredit yang diberikannya kepada debitor.

Oleh karena belum adanya kejelasan peraturan, maka diharapkan nantinya ada keseragaman aturan (peraturan) terhadap pengikatan kredit apabila ijin pemakaian kios pasar dijadikan jaminan kredit bank.

Kata kunci : kios pasar, jaminan

MOTTO

Resentment comes from looking at others;
Contentment comes from looking at God.

PERSEMBAHAN

- ☞ Untuk Ibu dan Bapakku yang telah membesarkanku cinta kasih dan perhatian, terima kasih untuk kesempatan yang kalian berikan untuk bisa melanjutkan kuliah S2, sementara adek-adek saja belum lulus S1.
 - ☞ Untuk adek-adekku, terima kasih untuk dukungan dan “kerelaan” kalian, sehingga saya bisa kuliah dengan lancar.
- ☞ Saya janji “keegoisan” ini tidak akan terbuang percuma.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Seiring dengan peningkatan laju pembangunan di Indonesia, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan guna memenuhi kegiatan pembangunan. Dana merupakan kebutuhan utama dalam suatu usaha/bisnis. Tanpa dana maka seseorang tidak mampu untuk memulai suatu usaha atau mengembangkan usaha yang sudah ada. Sumber dana suatu usaha terdiri atas modal dan utang. Modal, merupakan pemasukan berupa barang maupun dana yang dimiliki oleh pengusaha ataupun pemasukan oleh pemodal yang menyetorkan barang/dana untuk suatu usaha. Sedangkan utang, merupakan sumber dana yang dapat diperoleh pengusaha dari lembaga keuangan baik lembaga perbankan, lembaga keuangan bukan bank, lembaga-lembaga pembiayaan dan pasar uang. Pihak pemberi sumber dana berupa utang ini disebut juga sebagai kreditor dan pihak peminjam disebut sebagai debitor.

Pemberian atau peminjaman dana dapat diperoleh para pelaku ekonomi melalui lembaga keuangan seperti yang telah disebutkan di atas, salah satunya adalah oleh lembaga perbankan. Lembaga perbankan atau disebut juga bank, merupakan badan usaha yang menghimpun dana dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya. Jadi, dalam praktek perbankan lazim terjadi perjanjian utang-piutang atau yang dapat disebut juga perjanjian kredit.

Proses utang-piutang antara kreditor dan debitor membutuhkan suatu perjanjian guna memastikan hak dan kewajiban para pihak. Selain memerlukan suatu perjanjian, kreditor juga memerlukan suatu jaminan dari debitor guna memastikan adanya pengembalian utang yang cukup dan terjamin.¹ Hal ini karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga diperlukan jaminan dalam arti keyakinan dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor. Pada umumnya dalam praktek perbankan cara memperoleh keyakinan ini dikenal dengan sebutan *The Five's of Credit* atau 5 C yaitu *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).²

Salah satu unsur dari 5 C adalah adanya *Collateral* atau jaminan. Ketentuan mengenai adanya jaminan dalam pemberian utang ini diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa :

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

¹ Iming M. Tesalonika, *Indonesian Security Interests*, Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2001, Hal 7.

² Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hal. 93-94.

Ketentuan di atas, jelas merupakan ketentuan yang memberikan perlindungan kepada kreditor dalam perjanjian kredit. Pasal 1132 KUH Perdata memberikan penjelasan lebih detail yang menyatakan bahwa :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Ketentuan-ketentuan yang disebutkan di atas merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditor, di sini para kreditor mempunyai kedudukan yang sama (*paritas creditorum*). Dengan demikian apabila debitor wanprestasi, maka hasil penjualan harta kekayaan debitor dibagikan secara seimbang menurut besarnya utang kepada masing-masing kreditor, kecuali di antara kreditor memiliki alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Jaminan umum sering dirasakan tidak aman, karena jaminan secara umum berlaku bagi semua kreditor, sehingga apabila kreditornya lebih dari satu bisa jadi kekayaan debitor habis dan tidak mencukupi utang-utangnya. Oleh karena itu diperlukan jaminan khusus, yaitu jaminan yang timbul dari perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun yang bersifat perorangan.³ Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi manakala debitor

³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1), *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 46.

wanprestasi.⁴ Pada jaminan perorangan kreditor merasa terjamin karena mempunyai lebih dari seorang debitor yang dapat ditagih untuk memenuhi hutangnya, maka pada jaminan kebendaan kreditor merasa terjamin karena mempunyai hak didahulukan atau preferensi dalam pemenuhan piutangnya atas hasil eksekusi terhadap benda-benda debitor.⁵

Alasan-alasan untuk didahulukan muncul dari hak istimewa, gadai dan hipotik, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1133 KUH Perdata. KUH Perdata kemudian mengatur lebih lanjut alasan-alasan untuk didahulukan dalam Pasal-pasalnya sebagai berikut, yaitu Hak Istimewa diatur dalam Pasal 1134-1149 KUH Perdata, Gadai diatur dalam Pasal 1150-1160 KUH Perdata dan tentang Hipotik diatur dalam Pasal 1162-1232 KUH Perdata. Pada pasal-pasal tersebut, Gadai dan Hipotik disebut sebagai Hak Jaminan.

Sekarang ini Hak Jaminan diatur oleh undang-undang tersendiri, yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang sering disebut sebagai Undang-undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU No. 4/1996). Hak Tanggungan berlaku sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Credietverband, sementara ketentuan tentang gadai tetap mengacu pada KUH Perdata.

Selain UU No. 4/1996 dan pengaturan gadai, terdapat pula ketentuan lain mengenai jaminan, yaitu tentang fidusia yang diatur dalam Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UU No.

⁴ Loc. Cit.

⁵ Ibid, hal 49.

42/1999). Undang-undang lain yang berkaitan dengan jaminan fidusia adalah Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU No. 16/1985), yaitu mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara, dan Pasal 15 Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (selanjutnya disebut UU No. 4/1992), yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia.

Lembaga Jaminan Fidusia yang awalnya dikenal sebagai *Fiduciaire Eigendomsoverdracht* ini timbul atas dasar kebutuhan masyarakat akan kredit dengan jaminan benda-benda bergerak, namun masih memerlukan benda-benda itu untuk keperluan perusahaan atau keperluan bekerja sehari-hari.⁶ Penyerahan hak milik atas benda jaminan dari pemberi jaminan kepada Kreditor dilaksanakan secara formal yaitu hanya dalam akta, sementara benda jaminan secara riil masih berada dalam penguasaan pemberi jaminan. Dengan demikian yang terjadi adalah penyerahan secara *constitutum possessorium*. Oleh karena itu, ciri khusus dari lembaga jaminan fidusia adalah pengalihan hak suatu benda atas dasar kepercayaan yaitu benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda⁷.

Pada permulaannya, jaminan fidusia hanya dibebankan pada benda-benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan, namun dalam

⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (2), *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal 75.

⁷ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, Hal 2.

perkembangan selanjutnya, ternyata kebutuhan praktek menghendaki dapat dibebankannya jaminan fidusia terhadap benda bergerak yang tak berwujud dan benda tak bergerak. Benda tak bergerak dapat dijamin dengan menggunakan lembaga fidusia, sepanjang benda tak bergerak tersebut tidak dapat dijamin dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan, misalnya bangunan/gedung di atas tanah orang lain dan hak milik atas satuan rumah susun jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

Ketentuan mengenai benda tak bergerak yang dapat dijamin dengan menggunakan lembaga Jaminan Fidusia terdapat dalam Pasal 1 Angka 2 UU No. 42/1999 yaitu “Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4/1996 ...”.

Sumardi Mangunkusumo, memberikan keterangan mengenai pembebanan jaminan fidusia atas gedung atau bangunan yaitu sebagai berikut:⁸

Dengan keluarnya *Arrest Hooggerichtshof* dalam perkara BPM lawan Clygnett berlaku pula hukum-hukum lembaga hukum jaminan fiducia. Bangunan-bangunan di atas tanah hak sewa dengan sendirinya dapat dididuciakan sebagai jaminan utang tanpa mempersoalkan apakah bangunan-bangunan itu *roerend* atau *onroerend*, *hulp* atau *bijzaak*, *horizontal scheiding* dan lain sebagainya; sebab bangunan-bangunan yang demikian itu di Hindia Belanda dapat diserahkan sebagai *constitutum possessorium* seperti halnya dengan benda-benda bergerak lainnya, karena menurut *Staatsblad 1838-46* bangunan-bangunan itu tidak merupakan benda-benda tetap.

⁸ Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, Hal 60.

Dengan demikian, seorang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa dapat menggunakan bangunan tersebut sebagai benda jaminan. Apabila pemilik tanah tidak bersedia memberikan persetujuan peralihan hak sewa kepada pihak lain, menurut Sumardi Mangunkusumo, hal ini tidak menjadi soal, akan tetapi nilai yang diberikan terhadap bangunan itu menjadi rendah sekali, karena yang dinilai bukan bangunannya akan tetapi bahan-bahan bangunannya, yaitu apabila debitor lalai memenuhi kewajibannya kreditor akan membongkar bangunan tersebut serta menjual bahan-bahan bangunan yang didapatkan.⁹

Salah satu contoh bangunan yang tergolong bangunan yang dapat dijadikan jaminan adalah kios pasar. Berdasarkan Penjelasan Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2000 Tentang Pengaturan Pasar, yang dimaksud dengan kios pasar, adalah bangunan tempat dasaran di lingkungan pasar berbentuk ruangan dengan ukuran tertentu, dengan batas ruangan yang jelas misalnya tembok, papan dan sebagainya. Kios pasar yang diteliti dalam penelitian ini adalah kios pasar diperoleh berdasarkan ijin pemakaian tempat secara tertulis dari Walikota yang disebut Ijin pemakaian tempat dasaran. Ijin Pemakaian inilah yang kemudian dijadikan jaminan atas hutang debitor kepada kreditor.

Secara teori, hak sewa digolongkan sebagai hak perseorangan yaitu hak yang muncul karena hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain akibat adanya perikatan, sehingga hak ini hanya dapat

⁹ Ibid., Hal 61.

dipertahankan pada orang tertentu saja.¹⁰ Perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang.¹¹

Di sisi lain, jaminan fidusia merupakan hak jaminan kebendaan yang jelas-jelas memiliki ciri khusus berupa pengalihan hak suatu benda atas dasar kepercayaan yaitu benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Di sini dapat dilihat bahwa ijin pemakaian kios pasar bukan merupakan hak kebendaan melainkan hak perseorangan yang tidak dapat dijamin secara fidusia yang jelas-jelas merupakan hak jaminan kebendaan. Namun pada prakteknya, ijin pemakaian kios pasar ini dapat dipergunakan sebagai jaminan atas kredit perbankan.

Beranjak dari uraian di atas, penulis tertarik untuk mengajukan proposal tesis dengan judul “KIOS PASAR SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN DI PT. BANK UOB BUANA CABANG SEMARANG”.

1.2. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian-uraian yang dimuat dalam latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar?

¹⁰ Christina Tri Budhayati, *Hukum Perdata*, Bahan Bantu Kuliah, UKSW, Salatiga, 2000, hal 24.

¹¹ Subekti (1), *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1995, hal 164.

2. Bagaimanakah cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitor atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan tersebut di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitor atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan pemahaman baik berupa perbendaharaan konsep-konsep pemikiran atau teori dalam ilmu hukum yang menyangkut aspek-aspek hukum jaminan fidusia, dan dapat juga dipertimbangkan sebagai bahan masukan dan sumber informasi ilmiah dalam penyempurnaan peraturan jaminan fidusia. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pelaku usaha yang hendak menggunakan jaminan fidusia sebagai salah satu lembaga jaminan.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika dalam penulisan tesis akan dibagi dalam 5 (lima) bab yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, membahas mengenai Latar Belakang Permasalahan, Permasalahan, Tujuan dan Manfaat Penelitian;

Bab II Tinjauan Pustaka, membahas mengenai tinjauan tentang perbankan, tinjauan tentang perkreditan, jaminan, tinjauan tentang kios pasar serta wanprestasi;

Bab III Metode Penelitian, membahas mengenai Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan. Metode Penelitian terdiri atas Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi, Teknik Sampling dan Sampel/Responden, Teknik Pengumpulan Data, serta Metode Analisis Data;

Bab IV Pembahasan Hasil Penelitian, membahas mengenai pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar dan cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar;

Bab V Penutup, membahas mengenai kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka;

Lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Tentang Perbankan

2.1.1. Pengertian Bank

Seiring dengan kemajuan pembangunan, telah terlihat bahwa lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga yang mendukung kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan. Sektor perbankan mempunyai peran strategis dalam menunjang sistem pembayaran, karena bank dapat membantu dalam penyediaan modal dan peredaran uang.

Negara Indonesia saat ini telah memiliki ketentuan yang khusus mengatur perbankan. Diawali dengan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan, kemudian diganti dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU No. 7/1992), yang diundangkan tanggal 25 Maret 1992. Sesuai dengan kebutuhan perbankan, UU No. 7/1992 kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, sehingga undang-undang ini disebut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU No. 10/1998).

Pengertian bank sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Angka 2 UU No. 10/1998 adalah sebagai berikut:

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

Sedangkan pengertian bank menurut peraturan lama yaitu dalam Pasal 1 Angka 1 UU No. 7 Tahun 1992 adalah sebagai berikut:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Perbedaan dari dua pengertian di atas terletak pada kalimat “...dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya...” Kalimat tambahan ini menyatakan bahwa dana yang disalurkan kepada masyarakat salah satunya dapat berbentuk kredit, namun UU No. 10/1998 tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai bentuk-bentuk dana yang disalurkan selain kredit. Adapun simpanan masyarakat di bank dapat berbentuk Giro, Deposito, Sertifikat Deposito, Tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

Pengertian lain dari bank yaitu:

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 (*loanable funds*) dari penabung atau unit surplus (*lenders*) kepada peminjam (*borrowers*) atau unit defisit.¹²

Maksud dari bank sebagai lembaga intermediasi (*financial intermediaries*) yaitu suatu bank, berdasarkan kepercayaan masyarakat, dapat memobilisasi dana dari masyarakat tersebut untuk ditempatkan pada banknya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa perbankan.¹³

¹² Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hal 1.

¹³ Loc. Cit.

2.1.2. Fungsi dan Tujuan Bank

Bank sebagai lembaga keuangan merupakan suatu badan usaha yang berhubungan dengan uang, yaitu menghimpun dana dan menyalurkannya kembali pada masyarakat. Dari pengertian bank dapat dipahami bahwa dana perbankan dalam bentuk kredit yang diberikan kepada masyarakat bukanlah hanya milik bank sendiri tetapi juga dari masyarakat.

Melalui pengertian itu pula dapat diketahui tentang fungsi perbankan. Hal ini semakin ditegaskan melalui Pasal 3 UU No. 10/1998, yang menyatakan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Fungsi sebagai Penghimpun Dana atau disebut *Financial Intermediaries*, artinya adalah bank berfungsi untuk mengumpulkan atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas.¹⁴ Sedangkan fungsi bank sebagai penyalur dana masyarakat, adalah setelah bank memperoleh dana dalam bentuk simpanan, maka oleh bank, dana itu diputarkan kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.¹⁵

Adapun pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 Angka 11 UU No. 10/1998 adalah:

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.

¹⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001, hal 24.

¹⁵ Loc. Cit.

Fungsi bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat atau disebut fungsi intermediasi ini, membuat bank juga mempunyai fungsi yang diarahkan sebagai agen pembangunan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 UU No. 10/1998, yaitu sebagai lembaga yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Tinjauan Umum Tentang Perkreditan

2.2.1. Pengertian dan Jenis Kredit

Di negara-negara berkembang seperti Indonesia, kegiatan pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan bank yang sangat penting, karena pendapatan dari kredit yang berupa bunga merupakan komponen terbesar dibandingkan pendapatan jasa-jasa di luar bunga kredit yang biasa disebut *fee base income*.¹⁶

Kredit berasal dari Bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya, dengan demikian yang menjadi dasar kredit adalah kepercayaan.¹⁷ Kepercayaan ini timbul dalam hubungan 2 pihak yaitu antara pemberi kredit (bank) dengan penerima kredit (nasabah debitur). Sebenarnya, kepercayaan juga telah timbul ketika masyarakat menyerahkan dananya untuk disimpan dalam bank tertentu.

¹⁶ Sutarno, Op.cit., hal 2.

¹⁷ Muhammad Djumhana, Op.cit., hal 217.

Black's Law Dictionary memberikan pengertian bahwa kredit adalah:¹⁸

The ability of a businessman to borrow money, or obtain goods on time, in consequence of the favorable opinion held by the particular lender, as to his solvency and reliability.

Dalam pengertian Black, kredit merupakan suatu kemampuan seorang pengusaha untuk meminjam uang atau barang pada waktunya, dengan berpegang pada pendapat yang menguntungkan yang diselenggarakan oleh pemberi pinjaman menurut kesanggupan dan kepercayaannya.

Menurut Raymond P. Kent, kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.¹⁹

Melalui pengertian-pengertian di atas jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang maupun jasa.²⁰ Dari pengertian-pengertian tersebut dapat pula disimpulkan bahwa dalam kredit terdapat unsur-unsur sebagai berikut:²¹

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
- b. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai

¹⁸ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, St. Paul Minn, West Publishing Co, 1990, hal 367.

¹⁹ Thomas Suyatno, dkk., *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi ke 4, PT Gramedia, Jakarta, 1995, hal 12.

²⁰ Loc. Cit.

²¹ Ibid, hal 14.

- agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;
- c. *Degree of Risk*, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit;
 - d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 Angka 11 UU No. 10/1998 adalah sebagai berikut:

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.

Dari pengertian kredit menurut Pasal 1 Angka 11 dan Pasal 8 ayat (1) UU No. 10/1998 berikut penjelasannya, dapat dilihat beberapa unsur kredit yaitu adanya:

1. Persetujuan atau kesepakatan;
2. Para pihak yang menjadi kreditur yaitu bank dan debitur sebagai pihak yang membutuhkan uang/pinjaman;
3. Kesanggupan untuk melunasi utang dari pihak peminjam;
4. Kesanggupan untuk menyediakan uang/pinjaman oleh kreditur dan pembayaran kembali disertai dengan pemberian bunga oleh debitur;
5. Jangka waktu tertentu antara peminjaman dan pelunasan;

6. Risiko yang muncul dari perbedaan waktu peminjaman dan pelunasan.

Unsur kredit menurut pendapat lain adalah sebagai berikut:²²

1. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur, yang disebut perjanjian kredit;
2. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank, dan pihak debitur, yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa;
3. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar/mencicil kreditnya;
4. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur;
5. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditur kepada debitur;
6. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak debitur kepada kreditur, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan;
7. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur;
8. Adanya risiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Dari 3 uraian tentang unsur kredit dapat disimpulkan bahwa terdapat kesamaan yaitu kesepakatan atau perjanjian, para pihak, yaitu kreditur dan debitur, prestasi berupa uang/barang/jasa, kepercayaan, waktu, dan risiko.

Kredit sendiri terdiri dari berbagai jenis yang dibedakan menurut berbagai kriteria, selain itu para sarjanapun memiliki kriteria yang berbeda-beda, antara lain menurut Thomas Suyatno dkk, Muhamad Djumhana, dan

²² Munir Fuady, *Hukum Perkeditan Kontemporer*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal 6-7.

Mgs. Edy Putra Tje'Aman. Menurut Thomas Suyatno, dkk., jenis-jenis kredit dibedakan berdasarkan:²³

- a. Tujuan, yaitu kredit konsumtif, kredit produktif dan kredit perdagangan;
- b. Jangka waktu, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang;
- c. Jaminan, yaitu kredit tanpa jaminan dan kredit dengan agunan;
- d. Penggunaan, yaitu kredit eksploitasi dan kredit investasi.

Menurut Muhamad Djumhana, jenis kredit dibedakan berdasarkan:²⁴

- a. Tujuan penggunaan, yaitu kredit konsumtif, kredit produktif yang dibagi 2 menjadi kredit investasi dan eksploitasi dan kredit yang merupakan perpaduan kredit konsumtif dan produktif;
- b. Dokumen, yaitu kredit ekspor dan impor;
- c. Aktivitas perputaran usaha, yaitu kredit usaha kecil, kredit usaha menengah dan kredit usaha besar;
- d. Jangka waktu, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang;
- e. Jaminan, yaitu kredit tanpa jaminan dan kredit dengan jaminan.

Sedangkan jenis kredit menurut Mgs. Edy Putra Tje'Aman dibedakan berdasarkan:²⁵

- a. sifat penggunaan, yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif;
- b. keperluan, yaitu kredit investasi, kredit eksploitasi dan kredit perdagangan;
- c. Jangka waktu, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang.

Dari berbagai kriteria jenis kredit di atas penulis mengambil sebagian yaitu:

- a. Kredit menurut jangka waktu yaitu:

²³ Thomas Suyatno, Ibid, hal 25.

²⁴ Muhammad Djumhana, Op.cit., hal 221.

²⁵ Mgs. Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal 3.

1. Kredit jangka pendek yaitu kredit berjangka waktu maksimum 1 tahun, bentuknya berupa kredit rekening koran, penjualan, pembeli dan wesel;
 2. Kredit jangka menengah yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun;
 3. Kredit jangka panjang yaitu kredit berjangka waktu lebih dari 3 tahun.
- b. Kredit menurut jaminan yaitu:
1. Kredit tanpa jaminan (unsecured loan) yang sebenarnya dilarang oleh undang-undang;
 2. Kredit dengan agunan (secured loan) yaitu kredit yang diberikan kreditur mendapat jaminan bahwa debitur akan melunasi utangnya.
- c. Kredit menurut sifat penggunaan yaitu:
1. Kredit konsumtif yaitu kredit yang menggunakan nasabah (debitur) untuk keperluan konsumsi dan memenuhi kebutuhan hidup;
 2. Kredit produktif yang ditujukan untuk keperluan produksi dalam arti luas yaitu meningkatkan utility uang dan/atau barang.
- d. Kredit menurut keperluan, yaitu
1. Kredit investasi yaitu kredit untuk keperluan penanaman modal dan perbaikan atau penambahan barang modal beserta fasilitas lainnya yang berkaitan;
 2. Kredit eksploitasi yaitu kredit yang diberikan untuk keperluan menutup biaya-biaya eksploitasi perusahaan secara luas berupa persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi.

2.2.2. Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit oleh dunia perbankan tidak jauh berbeda antara suatu bank dengan bank yang lain, yang membedakan adalah persyaratan yang ditetapkan menurut pertimbangan masing-masing bank. Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum dan ditinjau pula dari tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.²⁶

²⁶ Kasmir, Op.cit, hal 110.

Tahapan prosedur pemberian kredit terhadap peminjam berupa badan hukum secara umum adalah sebagai berikut:²⁷

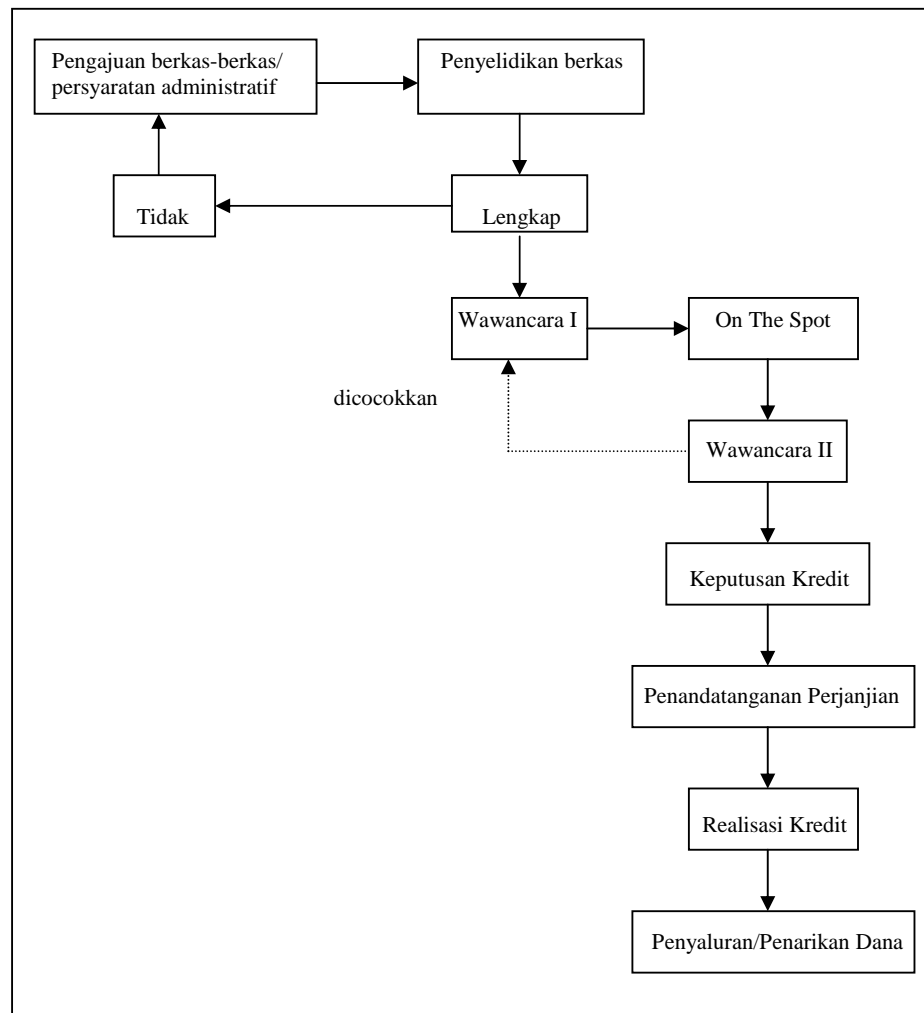
1. Pengajuan berkas-berkas, berupa suatu proposal dan lampiran-lampiran yang dibutuhkan. Proposal kredit hendaknya berisi:
 - Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak pemerintah dan swasta.
 - Maksud dan tujuan permohonan kredit
 - Besarnya kredit dan jangka waktu
 - Cara pemohon mengembalikan kredit yang dijelaskan secara rinci
 - Jaminan kredit
 - Akte notaris
 - Tanda Daftar Perusahaan
 - Nomor Pokok Wajib Pajak
 - Neraca dan laporan rugi laba 3 tahun terakhir
 - Bukti diri dari pimpinan perusahaan
 - Fotokopi sertifikat jaminan;
2. Penyelidikan berkas pinjaman, yang bertujuan untuk mengetahui kelengkapan dan kebenaran berkas sesuai persyaratan;
3. Wawancara I, merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung untuk meyakinkan Bank Buana apakah berkas sesuai dan lengkap seperti yang diinginkan oleh bank;
4. *On the Spot*, merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan;
5. Wawancara II, merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan setelah dilakukan kegiatan *on the spot*;
6. Keputusan kredit, untuk menentukan kredit akan diberikan atau ditolak dan jika diterima akan segera dipersiapkan administrasinya;
7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya, dilakukan setelah diterimanya permohonan kredit dan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung atau dengan melalui notaris;
8. Realisasi kredit, yang dilakukan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan;

²⁷ Ibid, hal 110.

9. Penyaluran/penarikan dana, adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat dilakukan sekaligus atau bertahap.

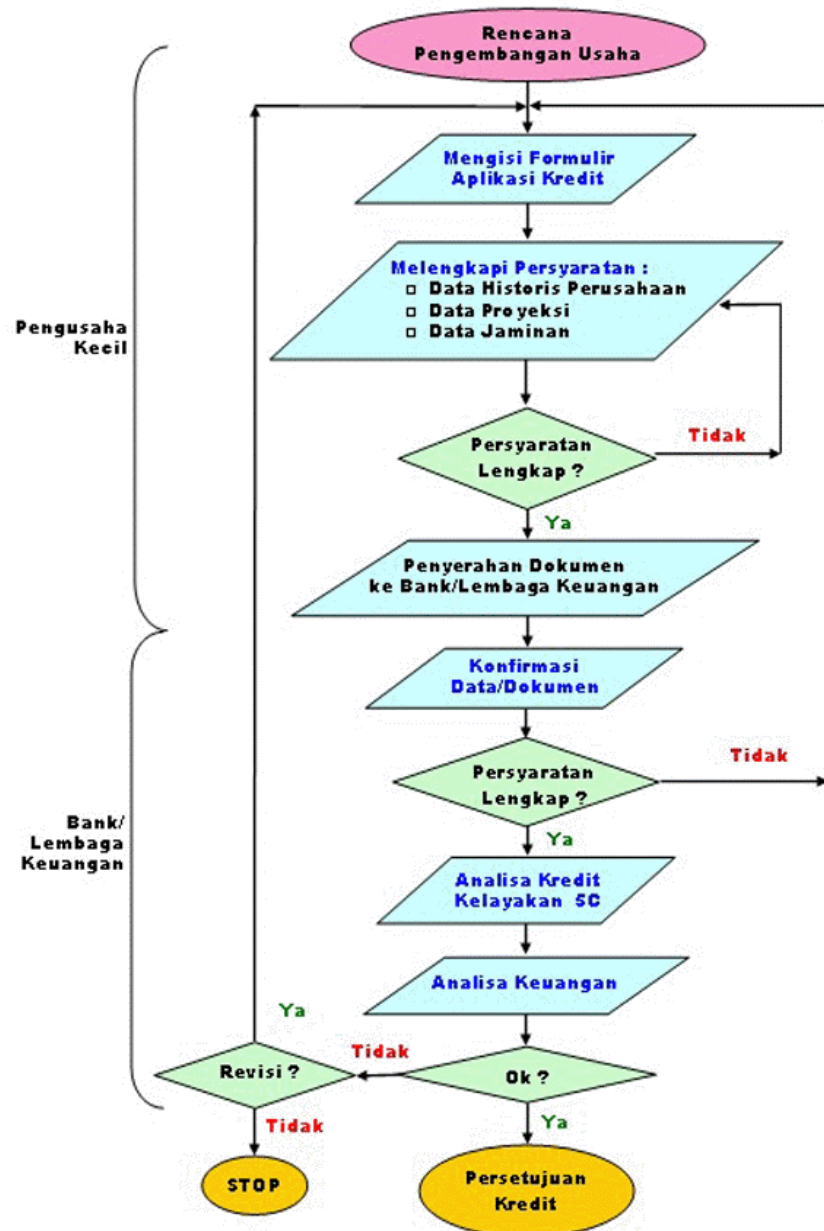
Apabila pemohon merupakan perseorangan, secara umum tahapan prosedurnya hampir sama, hanya saja pada kelengkapan berkas disesuaikan kebutuhan perseorangan. Adapun prosedur pemberian kredit secara ringkas dapat dilihat pada Bagan 2.1.

Bagan 2.1.
Prosedur Pemberian Kredit



Sebagai pembanding, berikut ini diperlihatkan prosedur pengajuan kredit pada bank menurut Bank Indonesia.

Bagan 2.2.
Prosedur Pengajuan Kredit



*Sumber: data sekunder²⁸

²⁸ www.bi.go.id, dikunjungi 28 Mei 2007, Pukul 20.00.

2.2.3. Perjanjian Kredit

Salah satu kebutuhan dalam pemberian kredit adalah adanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur yang kemudian lazim disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit ternyata tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1319 KUH Perdata sebagai berikut:

Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan yang termuat dalam Bab II dan Bab I KUH Perdata.

Undang-undang perbankan Indonesia, baik UU No. 7/1992 sebagaimana diubah dengan UU No. 10/1998 juga tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 Jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan perjanjian kredit wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.²⁹

Perjanjian kredit bank adalah “perjanjian pendahuluan” dari penyerahan uang di mana perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya.³⁰

²⁹ Sutarno, Op.cit., hal 97.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal 32.

Dengan demikian, dasar hukum pembuatan perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 Angka 11 UU No. 10/1998 yaitu dalam kalimat "...penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain..." yang menunjukkan bahwa dalam pemberian kredit harus terdapat persetujuan atau kesepakatan.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit.³¹ Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah:³²

1. Sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank dan pemohon kredit;
2. Sebagai alat/sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan oleh bank;
3. Sebagai perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan;
4. Sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitur artinya perjanjian kredit tidak memiliki kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung pada bank untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak melunasi utangnya (wanprestasi).

Sama seperti pada prosedur pemberian kredit, dalam praktek perbankan terdapat berbagai judul dan format dalam membuat perjanjian kredit. Pada umumnya terdapat 2 bentuk perjanjian kredit yaitu:³³

1. Perjanjian kredit bawah tangan atau disebut akta bawah tangan yang dibuat oleh bank dan ditawarkan kepada debitur untuk disepakati;

³¹ Sutarno, Op.cit., Hal 99.

³² Ibid., hal 129.

³³ Ibid., hal 100.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang disebut akta otentik atau akta notariil.

Konsekuensi perjanjian kredit/akta bawah tangan yaitu memiliki kekuatan hukum pembuktian seperti akta otentik dan mempunyai kekuatan materiil jika tanda tangannya diakui oleh yang menandatangani akta itu.³⁴ Sehingga jika akta itu disangkal kebenarannya maka yang mengajukan akta bawah tangan sebagai alat bukti harus mencari alat bukti tambahan untuk membenarkan akta bawah tangan.

Sebaliknya, kekuatan pembuktian akta otentik sempurna sehingga akta itu sah tanpa pembuktian keabsahan tandatangan para pihak serta akta otentik mempunyai kekuatan hukum formal yang artinya akta otentik membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan para pihak.³⁵

Biasanya, perjanjian kredit bank berupa perjanjian baku. Bank telah menyediakan blanko/formulir perjanjian kredit yang isinya telah dipersiapkan lebih dulu sehingga pemohon kredit tinggal mengisi bagian yang kosong dan menyatakan persetujuannya atas syarat-syarat yang telah diberikan. Bagian kosong yang diisi merupakan data pribadi dan data tentang pinjaman yang diajukan. Semakin besar jumlah pinjaman yang diberikan, maka akan semakin terperinci isi perjanjian kreditnya.³⁶

Namun demikian, ada beberapa klausul penting dari perjanjian kredit yang terdapat dalam hampir semua jenis perjanjian perjanjian kredit, yaitu:³⁷

³⁴ Sutarno, Op.cit., hal 103-104.

³⁵ Loc.Cit.

³⁶ Munir Fuady, Op.cit., hal 40.

³⁷ Loc.Cit.

1. Definisi-definisi, yaitu berbagai istilah penting yang digunakan dalam perjanjian;
2. Uang Pinjaman yang Diberikan, yaitu penjelasan tentang besarnya pinjaman, tujuan penggunaan, metode penarikan pinjaman oleh debitur, pembayaran kembali, dan sebagainya;
3. Biaya-biaya, yaitu biaya-biaya apa yang harus dikeluarkan baik berupa *fee* tertentu atau sebagai *cost* saja;
4. Representasi dan Waransi, yaitu, debitur menjelaskan tentang kebenaran dan keabsahan dari beberapa *corporate action*, dokumen dan hal lainnya;
5. Hal-hal yang Harus Dilakukan Terutama oleh Pihak Debitur
6. Hal-hal yang Tidak Boleh Dilakukan Terutama oleh Pihak Debitur
7. Jaminan Hutang, yaitu perincian jenis-jenis jaminan yang diberikan debitur untuk kredit yang bersangkutan;
8. *Conditions of Precedent*, yaitu syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur sebelum pemberian pinjaman terealisasi;
9. *Even of Default*, yaitu perincian tentang hal-hal yang dapat menyebabkan terjadinya wanprestasi (default) sehingga pihak lain dapat memutuskan perjanjian tersebut;
10. Lain-lain, yaitu ketentuan-ketentuan yang melengkapi klausul-klausul perjanjian dan digabungkan dalam satu judul.

Sedangkankan menurut Ch. Gatot Wardoyo, ada beberapa klausul yang selalu dan perlu dicantumkan dalam perjanjian kredit, yaitu diantaranya:³⁸

1. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali (*Predisbursement Clause*);
2. Klausul mengenai maksimum kredit (*Amount Clause*);
3. Klausul mengenai jangka waktu kredit;
4. Klausul mengenai bunga pinjaman (*Interest Clause*);
5. Klausul mengenai barang agunan kredit;
6. Klausul asuransi (*Insurance Clause*);
7. Klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*Negative Clause*);
8. *Tigger Clause/Opeisbaar clause* yang mengatur hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu kredit belum berakhir;
9. Klausul mengenai denda (*Penalty Clause*);
10. *Expence Clause* yang mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit;
11. *Debet Authorization Clause*, yaitu pendebetan rekening pinjaman haruslah dengan ijin debitur;

³⁸ Muhammad Djumhana, Op.cit., hal 229-232.

12. *Representation and Warranties*;
13. Klausul ketaatan pada ketentuan bank;
14. *Miscellaneous* atau *Boiler Plate Provision* yaitu pasal-pasal tambahan;
15. *Dispute Settlement* yaitu mengenai metode penyelesaian perselisihan;
16. Pasal penutup.

2.3. Jaminan

2.3.1. Pengertian dan Sifat Jaminan

Secara umum kata “Jaminan” dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan/pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Dengan demikian jaminan mengandung adanya kekayaan (*materiel*) maupun pernyataan kesanggupan (*immateriel*) yang dapat dijadikan sumber pelunasan utang. Di sini, kata “Jaminan” mengandung pengertian sebagai suatu transaksi, suatu penyerahan atau kesanggupan untuk menyerahkan barangnya sebagai pelunasan utangnya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Jaminan adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan di belakang hari kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya.³⁹

Sedangkan Hartono Hadisaputro memberi pengertian Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kredit untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan antara kreditor dan debitor.⁴⁰

Adanya jaminan dapat menimbulkan rasa aman bagi kreditor bahwa piutangnya akan dilunasi, apabila debitor melakukan wanprestasi, pailit yaitu

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983, Hal 70.

⁴⁰ Hartono Hadisaputro, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Perikatan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, Hal 50.

dengan cara mengambil pelunasan dari penjualan benda jaminan atau dengan meminta pelunasan kepada penjamin. Adapun jaminan ideal yang diharapkan oleh kreditor, adalah yang berdaya guna dan dapat memberikan kepastian kepada pemberi kredit agar mudah dijual/diuangkan guna menutup atau melunasi utang debitor.⁴¹

Memperhatikan hal tersebut di atas cukup jelas bahwa jaminan kredit adalah suatu jaminan baik berupa benda atau orang yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk menjamin akan pelunasan utang debitor kepada kreditor. Karena itu, jika dikaitkan dengan perjanjian kredit maka fungsi dan arti dari suatu jaminan adalah merupakan alat penopang dari perjanjian kredit.⁴² Dengan demikian dapat dikatakan bahwa jaminan memiliki sifat *accessoir* (tambahan).

2.3.2. Fungsi dan Kedudukan Jaminan Dalam Kredit

Kredit yang diberikan oleh kreditor mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya kreditor harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Pada setiap pemberian kredit, jaminan (*collateral*) dalam arti keyakinan dan kemampuan serta kesanggupan Debitor untuk melunasi utangnya merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Pasal 8 UU No. 10/1998 menyebutkan:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan; Bank Umum wajib

⁴¹ Kartono, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977, Hal. 12.

⁴² *Ibid.*, hal 33.

memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia”.

Lebih lanjut, Penjelasan Pasal 8 UU No. 10/1998 berisi :

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan ...”.

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan:⁴³

1. Jaminan utama di dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan;
2. Sehubungan dalam pemberian kredit yang menjadi prioritas adalah keyakinan atas kemampuan debitor, maka bank di dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah harus menganalisis kredit secara seksama dengan mempertimbangkan faktor-faktor: watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitor;

⁴³ Johannes Ibrahim, Op. Cit, hal 75-76.

3. Agunan hanya sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan;
4. Salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pemberian kredit yang berkaitan dengan persoalan lingkungan hidup adalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan yang berskala besar dan atau berisiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan, AMDAL dipersyaratkan sehubungan dengan kian maraknya kerusakan lingkungan akibat pemberian kredit yang lebih tertuju kepada laba semata-mata dan tidak memperhatikan kerusakan lingkungan hidup.;
5. Agunan merupakan solusi terakhir bagi bank, jika debitor tidak dapat menyelesaikan kredit yang diperolehnya berdasarkan kelayakan usaha atau terjadi sebab-sebab lainnya di luar yang diperhitungkan, baik yang disebabkan kondisi perekonomian secara makro atau kesalahan manajemen perusahaan;
6. Dan terakhir, terdapat hak jaminan yang bersifat umum dan hak jaminan yang bersifat khusus. Yang dimaksud dengan hak jaminan yang bersifat umum adalah hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing kreditor yang tidak saling mendahului atau bersifat sebanding di antara mereka (konkuren). Sedangkan hak jaminan yang bersifat khusus berupa hak yang dimiliki oleh seorang kreditor yang mendahului kreditor-kreditor lainnya karena ia berkedudukan sebagai kreditor privilege (hak preverent).

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor.⁴⁴ Jaminan sebagai langkah antisipatif dalam menarik dana yang telah disalurkan kepada debitor hendaknya dipertimbangkan dua faktor yaitu:⁴⁵

- a. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan eksekusi;

⁴⁴ Johannes Ibrahim, Op.cit., hal 71.

⁴⁵ Loc.Cit.

- b. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Dengan mempertimbangkan kedua faktor di atas, jaminan yang diterima oleh Kreditor dapat meminimal risiko dalam penyaluran kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).⁴⁶

Selain itu, oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik adalah:⁴⁷

- a. yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran hutang debitur berdasarkan perjanjian yang dibuat.⁴⁸ Kredit yang diberikan selalu diamankan dengan jaminan dengan tujuan menghindarkan risiko debitur tidak mampu melunasi utangnya. Jadi fungsi jaminan adalah untuk:⁴⁹

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila Debitur wanprestasi yaitu tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan;
2. Menjamin agar nasabah/Debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga mencegah kemungkinan meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri atau perusahaannya;

⁴⁶ Ibid, hal 72.

⁴⁷ Op. cit., Hal 29.

⁴⁸ Sutarno, Op.cit., hal 142.

⁴⁹ Thomas Suyatno, dkk., Op.cit., hal 88.

3. Memberi dorongan kepada Debitor untuk memenuhi perjanjian kredit.

Dengan demikian, jaminan memiliki kedudukan yang penting dalam pemberian kredit karena dengan adanya jaminan bank/kreditor memiliki rasa aman dan kepastian dilunasinya kredit yang ia berikan.

2.3.3. Jenis-jenis Perjanjian Jaminan Kredit

Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokoknya berupa perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian kredit, dan tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan hapus. Sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*accessoir*).

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor atau bank dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.⁵⁰

Di dalam praktek perbankan di Indonesia, perjanjian pokok tersebut berupa perjanjian pemberian kredit dengan kesanggupan memberikan jaminan. Kemudian perjanjian pokok tersebut diikuti dengan perjanjian tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokok.

⁵⁰ Johannes Ibrahim, Op. Cit, hal 78.

Sebagaimana perjanjian yang bersifat *accessoir*, maka perjanjian tersebut di atas akan memperoleh akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* lainnya, yaitu:⁵¹

1. adanya tergantung pada perjanjian pokok;
2. hapusnya perjanjian tersebut tergantung pada hapusnya perjanjian pokok;
3. jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan pun ikut batal;
4. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
5. jika perutusan pokok beralih karena cessie, subrogasi maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa adanya penyerahan khusus.

2.3.3.1. Perjanjian Jaminan Perorangan

Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat oleh perjanjian. Perjanjian jaminan perorangan adalah perjanjian jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga, dimana perjanjian ini diadakan untuk kepentingan debitor. Perjanjian jaminan perorangan dinamakan sebagai penanggungan utang (*borgtocht*).⁵²

Subekti mengatakan:⁵³

“Jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditor) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitor). Ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) pengetahuan di berhutang tersebut”.

Pada perjanjian jaminan perorangan yang diikat adalah kesanggupan dari pihak ketiga untuk melunasi utang debitor. Menurut Djuhaendah Hasan, dalam

⁵¹ Ibid., hal 33.

⁵² Ibid, hal 78.

⁵³ Subekti (2), *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, Hal 182.

perjanjian ini tidak jelas benda apa atau yang mana milik pihak ketiga yang akan menjadi jaminan, sehingga di sini akan berlaku ketentuan seperti dalam jaminan umum yang lahir karena undang-undang dan hanya memberikan kedudukan yang sama di antara para kreditor yaitu sebagai kreditor konkuren saja.⁵⁴ Namun, meskipun demikian dengan adanya perjanjian jaminan perorangan, kreditor akan merasa lebih aman daripada tidak ada jaminan sama sekali, karena dengan demikian kreditor dapat menagih tidak hanya kepada debitur tetapi juga kepada pihak ketiga.

2.3.3.2. Perjanjian Jaminan Kebendaan

Subekti memberikan pengertian 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, menukar, atau menghibahkan.⁵⁵ Sedangkan pengertian tentang perjanjian jaminan kebendaan diuraikan sebagai berikut:⁵⁶

“Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur”.

Lebih lanjut, pengikatan untuk jaminan kebendaan adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan

⁵⁴ Johannes Ibrahim, Op. Cit, hal 79.

⁵⁵ Subekti (3), *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hal 25.

⁵⁶ Ibid, hal 25.

Lembaga Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4/1996 yang disahkan pada tanggal 9 April 1996. Menurut Pasal 1 Ayat (1) definisi 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

2. Hipotik

Istilah hipotik (*hypothek*) berasal dari hukum Romawi yaitu *hypoteca*, artinya adalah penjaminan atau pembebanan.

Hipotik menurut Pasal 1162 KUH Perdata adalah :

“Suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4/1996, maka kelembagaan hipotik diberlakukan hanya untuk objek kapal.

3. Gadai (*Pand*)

Gadai atau *pand* merupakan lembaga jaminan kebendaan bagi benda bergerak yang diatur dalam KUH Perdata. Pengertian gadai terdapat dalam Pasal 1150 KUH Perdata, berbunyi :

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh orang lain atas namanya dan dan memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari benda tersebut secara didahulukan daripada kreditur lainnya, dengan kekecualian untuk mandahulukan biaya lelang, biaya penyelamatan benda setelah digadaikan.”

Dari definisi tersebut dapat dilihat beberapa unsur pokok gadai, yaitu:

- a. Gadai lahir karena penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditur pemegang gadai ;
- b. Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitur pemberi gadai atau orang lain atas nama debitur ;
- c. Barang yang menjadi objek gadai atau barang gadai hanyalah barang bergerak ;

- d. Kreditur pemegang gadai berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya.

Syarat yang utama dalam perjanjian gadai adalah penguasaan benda oleh kreditur (*inbezitstelling*) dan apabila benda tidak dikuasai oleh kreditur gadai tersebut batal demi hukum⁵⁷ dan gadai akan hapus apabila benda objek gadai tersebut keluar dari kekuasaan kreditur,⁵⁸ kecuali apabila hilang atau dicuri dari kreditur. Penguasaan benda bergerak oleh kreditur merupakan suatu publikasi kepada umum dan untuk menunjukkan bahwa hak kebendaan berupa gadai atau pand atas benda bergerak tersebut berada dalam tangan kreditur.

4. Fidusia

Fidusia berasal dari kata “*fides*” yang berarti “kepercayaan”.⁵⁹ Dalam terminologi Belanda secara lengkap disebut *Fiduciaire Eigendomsoverdracht* atau dalam bahasa Inggris disebut *Fiduciary Transfer of Ownership* yang kemudian diartikan dalam bahasa Indonesia sebagai “Penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan”. Sama halnya dengan pengertian fidusia dalam beberapa yurisprudensi jaminan fidusia yang dapat disimpulkan bahwa fidusia diartikan sebagai penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda

⁵⁷ Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata

⁵⁸ Pasal 1152 ayat (3) KUH Perdata

⁵⁹ Oey Hoey Tiong, Op. Cit, hal 21.

bergerak sebagai jaminan.⁶⁰ Dalam hal ini yang ditekankan adalah segi “penyerahan hak milik”. Namun berbeda dengan UU No. 42/1999, undang-undang ini membedakan arti fidusia dan jaminan fidusia.⁶¹ UU No. 42/1999 dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan pengertian fidusia sebagai berikut:

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

Selanjutnya pada Pasal 1 Angka 2 UU No. 42/1999 dicantumkan pengertian Jaminan Fidusia sebagai berikut:

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (BN.No. 5847 hal 1B-3B) tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap Kreditor lainnya.”

⁶⁰ Mariam Darus Badruzaman, Op Cit., hal. 91.

⁶¹ Menurut sejarah pembentukan UU No. 42/1999, pada awalnya pemerintah hanya mengajukan pengertian jaminan fidusia saja dan tidak membedakan antara fidusia dengan jaminan fidusia. Namun, dalam rapat Panitia Khusus tanggal 27 Agustus 1999 diusulkan penambahan satu butir mengenai definisi tentang fidusia, yang akan di jelaskan dalam penjelasan umum dengan unsur-unsur yakni penyerahan hak milik atas dasar suatu benda, dan benda yang dijaminan masih digunakan pemilik benda. Hal ini disetujui oleh Tim pada tanggal 31 Agustus 1999. **Pertama**, fidusia adalah penyerahan hak milik atas suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan benda yang hak miliknya diserahkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. **Kedua**, fidusia adalah penyerahan hak kepemilikan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas dasar kepercayaan. **Ketiga**, fidusia adalah bentuk penjaminan (suatu benda atas dasar kepercayaan) di mana hak dan kepemilikannya dialihkan kepada kreditur. Namun, benda tersebut penguasaannya (atas dasar kepercayaan) berada di pihak debitur yang bertindak untuk dan atas nama kreditur dan akan menyerahkannya kembali kepada debitur bila utangnya telah dibayar lunas. Selanjutnya, tidak diperoleh kejelasan bagaimana akhirnya pengertian fidusia dapat dimasukkan pada Pasal 1 angka 1 dan tidak pada penjelasan umum. (Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung, 2004, Hal 265.)

Dalam jaminan fidusia, pengalihan hak kepemilikan dimaksud semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia. Ini merupakan inti dari pengertian jaminan fidusia yang dimaksud Pasal 1 Butir 1 UU No. 42/1999. Bahkan sesuai dengan Pasal 33 UU No. 42/1999, setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji, akan batal demi hukum.⁶²

Jaminan fidusia mengambil wujud “penyerahan hak milik secara kepercayaan” atau disebut *fiduciare eigendoms overdracht*. Secara kepercayaan artinya tidak untuk betul-betul dimiliki. Dalam hal ini ada selisih pendapat di antara para sarjana. Di satu pihak ada yang berpendapat, kreditor pemegang jaminan fidusia dengan penyerahan atau pengalihan tersebut benar-benar telah menjadi pemilik benda jaminan dengan hak-hak sebagai yang dipunyai seorang pemilik, tetapi di lain pihak berpendapat, kreditor pemegang jaminan atau *Fiduciarius* terhadap pihak ketiga berkedudukan sebagai pemegang gadai yang tak memegang benda jaminan (*bezitloos pandrecht*), karena para pihak memang tidak benar-benar bermaksud untuk mengalihkan hak milik atas benda jaminan dan dalam prakteknya

⁶² Ibid, hal 130.

para pihak mengadakan kesepakatan yang membatasi hak-hak kreditor sampai sejauh hak seorang pemegang jaminan saja.⁶³

Apabila dilihat kembali, akar kata kredit adalah *credere* yang berarti “saya percaya”, demikian pula dengan fidusia yang berakar kata *fides* yang berarti “kepercayaan”. Ditambah lagi, pada peranan bank sebagai lembaga intermediasi, terdapat hubungan antara bank dan nasabah yang didasarkan pada dua unsur terkait yaitu hukum dan kepercayaan.⁶⁴ Dengan demikian, sebenarnya kepercayaan memang menjadi dasar baik pemberian kredit serta pembebanan jaminan dan/atau agunannya.

5. Cessie

Pada dasarnya cessie bukanlah merupakan lembaga jaminan seperti halnya dengan hipotik, gadai, fidusia. Dalam praktek perbankan, cessie digunakan untuk memperjanjikan pengalihan suatu piutang atau tagihan yang dijadikan jaminan suatu kredit.⁶⁵

Di lingkungan perbankan Cessie, merupakan cara penyerahan barang jaminan untuk tagihan-tagihan, misalnya deposito, simpanan dan tagihan pada pihak ketiga. Praktek yang memasukan cessie kepada lembaga jaminan adalah tidak tepat, mengingat cessie sebenarnya merupakan pengalihan tagihan dengan tata cara yang telah ditentukan.⁶⁶

⁶³ J. Satrio, hal 176

⁶⁴ Johannes Ibrahim, Op.cit., hal 1.

⁶⁵ Johannes Ibrahim, Op. Cit, Hal 99.

⁶⁶ A. Yudha Hernoko, *Urgensi Unsur “Collateral” Dalam Penyaluran Kredit*, Projustitia Tahun

Dasar penyerahan piutang tercantum dalam Pasal 613 KUH

Perdata, berbunyi :

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat suatu akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsement”

2.4. Tinjauan Tentang Kios Pasar

Menurut Pasal 1 huruf f Peraturan Perda No. 10/2000, pengertian tentang pasar yaitu:

Pasar adalah suatu tempat yang disediakan secara tetap oleh Pemerintah Daerah dan atau pihak lain sebagai tempat jual beli umum dan secara langsung memperdagangkan barang dan jasa.

Di Kota Semarang, hal-hal mengenai pasar diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2000 tentang Pengaturan Pasar (selanjutnya disebut Perda No. 10/2000) dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Retribusi Pasar (selanjutnya disebut Perda No. 4/2004).

Pedagang yang berjualan di dalam pasar oleh Pasal 1 huruf i Perda No. 10/2000 Perda No. 10/2000 disebut sebagai Pemakai tempat yang memiliki pengertian yaitu, orang atau badan hukum yang mempergunakan tempat yang

merupakan bagian pasar atau fasilitas perpasaran lainnya. Sedangkan yang dimaksud dengan fasilitas perpasaran lainnya adalah fasilitas-fasilitas yang disamakan dengan pasar dan tempat jual beli umum lainnya yang menempati tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Perda No. 10/2000 dan penjelasannya, m lokasi dan kemampuan pelayaran pasar digolongkan sebagai berikut:

- a. Pasar Kota, yaitu pasar yang ruang lingkup pelayanannya meliputi wilayah kota;
- b. Pasar Wilayah, yaitu pasar yang ruang lingkup pelayanannya meliputi beberapa wilayah lingkungan pemukiman;
- c. Pasar Lingkungan, yaitu pasar yang ruang lingkup pelayanannya meliputi satu lingkungan pemukiman di sekitar pasar tersebut.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 9 Perda No. 10/2000, di dalam pasar terdapat beberapa bangunan yang merupakan bagian pasar, bangunan-bangunan tersebut adalah:

- a. kios, yaitu bangunan tempat dasaran di lingkungan pasar berbentuk ruangan dengan ukuran tertentu, dengan batas ruangan yang jelas misalnya tembok, papan dan sebagainya;
- b. los, yaitu bangunan berbentuk lajur-lajur yang terbagi menjadi beberapa petak tempat dasaran;
- c. dasaran terbuka, yaitu tempat dasaran berbentuk pelataran di pasar sebagai fasilitas tempat berjualan pedagang tidak tetap.

Menurut Pasal 6 Perda No. 10/2000, seluruh bangunan pasar yang berupa kios, los, tempat dasaran terbuka dan fasilitas pasar merupakan aset Pemerintah Daerah. Jika dilihat dari pengertian ini maka dapat disimpulkan bahwa pasar dan seluruh bangunan yang berada di dalamnya adalah milik Pemerintah Daerah dan para pedagang hanya memakai tempat tersebut dengan ijin tertulis berupa Surat Ijin Pemakaian Tempat Dasaran di Pasar, yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Pasar Pemerintah Kota Semarang.⁶⁷ Kios pasar ini dapat dipakai oleh para pedagang secara terus-menerus tetapi Surat Ijin yang dipegangnya harus diperpanjang setiap tiga tahun sekali.

Sekalipun Kios Pasar jelas merupakan milik Pemerintah daerah, oleh pedagang yang menguasainya, hak memakai tempat ini dapat dialihkan kepada orang lain, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 huruf j Perda No. 10/2000 yang berbunyi:

“Peralihan hak pemakaian tempat ialah peralihan hak pemakaian tempat di pasar dan fasilitas perpasaran lainnya dari orang dan atau badan hukum kepada orang dan atau badan hukum lain.”

⁶⁷ Beberapa Pemerintah Daerah Kota lain menyebutkan bahwa pemakaian tempat di pasar didasarkan sewa menyewa.

Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Muara Enim Nomor : 2 Tahun 1981 Tentang Pengelolaan Pasar Pendopo menyebutkan bahwa Semua pedagang Warga Negara Indonesia Golongan Ekonomi lemah dapat menyewa tempat berjualan, baik secara menyewa tetap (langganan) atau menyewa secara harian dan kepada mereka yang ditetapkan sebagai penyewa tetap, diberikan Surat Keterangan perjanjian sewa menyewa dan ijin tempat usaha.

Sedangkan Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Penyewaan Fasilitas Pasar Legi Kota Blitar menyebutkan bahwa pemakaian pasar dan fasilitasnya di dasarkan pada sewa menyewa sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf s yaitu Penyewaan adalah penyerahan hak penggunaan/pemakaian barang daerah pada pihak lain yang diatur dengan ketentuan sewa menyewa. Di dalam perda ini juga disebutkan dengan jelas bahwa Obyek penyewaan fasilitas pasar adalah milik Pemerintah Daerah.

2.5. Wanprestasi

Perjanjian memuat seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak yang dinamakan sebagai prestasi.⁶⁸ Seorang debitor dalam hal memenuhi kewajibannya, kadang-kadang lalai melaksanakan/ memenuhi kewajiban/ prestasinya. Menurut Subekti yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila si berhutang atau debitor tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakannya melakukan “wanprestasi”, ia alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.⁶⁹

Kelalaian atau kegagalan merupakan suatu situasi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya atau membiarkan suatu keadaan berlangsung sedemikian rupa (*non performance*), sehingga pihak lainnya dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati haknya berdasarkan kontrak yang telah disepakati bersama. Karena itu, biasanya cedera janji dirumuskan secara aktif dalam arti bahwa cedera janji terjadi jika pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya atau secara pasif dengan membiarkan keadaan (yang seharusnya dicegah) sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan-ketentuan tertentu.⁷⁰

⁶⁸ Johannes Ibrahim, Op.cit., hal 49.

⁶⁹ Johannes Ibrahim, Op.cit., hal 55.

⁷⁰ Budiono Kusumohamidjojo dalam Johannes Ibrahim, Ibid., hal 52.

Apabila debitor lalai melaksanakan prestasinya maka ia dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi berarti ketiadaan suatu prestasi/ketiadaan pelaksanaan janji.⁷¹

Wanprestasi ini dapat berwujud :⁷²

1. Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji;
2. Pihak berwajib terlambat dalam melaksanakan janji;
3. Pihak berwajib melaksanakan janji dengan tidak sempurna yaitu hanya sebagian saja.

Di dalam kenyataan sukar untuk menentukan saat debitor dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena seringkali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut, bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitor tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan.⁷³

Hal kelalaian/wanprestasi pihak berwajib (debitor) harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi yaitu dengan memperingatkan si berhutang bahwa si berpiutang menghendaki pembayaran/pemenuhan janji seketika atau dalam jangka waktu pendekatan menurut waktu yang ditentukan dalam surat pemberitahuan. Peringatan/*somatie* ini dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan

⁷¹ Christina Tri Budhayati, Op.Cit, hal 48.

⁷² Loc.Cit.

⁷³ Miriam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 19.

di mana *somatie* ini harus dilaksanakan secara tertulis dalam bentuk akta. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, Pihak debitor mulai berada dalam keadaan ditagih yakni dengan :

- a. menerima perintah/surat yang ditujukan ke arah itu;
- b. atas kekuatan perjanjian itu sendiri yaitu apabila menurut perjanjian telah ditetapkan/dianggap ditetapkan sejak semula jangka waktu dan waktu itu sudah lampau, sedangkan debitor belum melaksanakan janjinya.

Seorang debitor yang wanprestasi dapat dituntut untuk melaksanakan janji tersebut, mengganti kerugian saja sebagai akibat tidak dipenuhinya prestasi karena debitor terlambat melaksanakan janji atau pemenuhan prestasi tersebut tidak sesuai perjanjian.⁷⁴

⁷⁴ Op. Cit, hal 49.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan

Penelitian terhadap Ijin Pemakaian Kios Pasar Sebagai Jaminan Kredit Dalam Praktek Perbankan ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan empiris, dilakukan sebagai usaha untuk mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan hidup dalam masyarakat.⁷⁵ Melalui penelitian ini, peneliti bermaksud melihat perkembangan-perkembangan hukum dalam praktek terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan pengikatan jaminan kredit berupa ijin pemakaian kios pasar.⁷⁶

Adapun pertimbangan untuk menggunakan metode pendekatan yuridis empiris pada penelitian ini karena penelitian yuridis empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (*ansich*) terlepas dari penelitian yuridis normatif. Pertimbangan lainnya adalah agar melalui penelitian ini diperoleh hasil yang lebih memadai baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.⁷⁷

3.2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian deskriptif dilakukan untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan, dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu.⁷⁸ Penelitian ini dimaksudkan untuk

⁷⁵ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1995, hal 61.

⁷⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal 13.

⁷⁷ Ibid, hal 16.

⁷⁸ Travers dalam Consuelo G. Sevilla, dkk., *Pengantar Metode Penelitian*, UI Press, Jakarta, 1993, hal 71.

memberikan data, keadaan dan gejala yang terkait dengan pelaksanaan pengikatan jaminan kredit berupa ijin pemakaian kios pasar. Dari penelitian ini diharapkan akan memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai asas-asas hukum, kaidah hukum dan doktrin serta peraturan yang berkenaan dengan fidusia.

3.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah di Kota Semarang, dengan pertimbangan bahwa Kota Semarang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah yang menjadi pusat perdagangan dan berkaitan juga dengan lalu lintas perbankan yang menimbulkan adanya perjanjian kredit, selain itu di kota ini pula terdapat Kantor Pendaftaran Fidusia.

3.4. Populasi, Teknik Sampling dan Sampel/Responden

3.4.1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : objek/subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁷⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah :

- a. Bank yang ada di Kota Semarang yang pernah menjadi menjadi kreditor dengan jaminan berupa ijin pemakaian kios pasar;
- b. Notaris di Kota Semarang;
- c. Kantor Pendaftaran Fidusia Wilayah Jawa Tengah di Semarang;

⁷⁹ Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Undip, Semarang, 2003, Hal 60

- d. Dinas Pasar Kota Semarang;
- e. Pengadilan Negeri Kota Semarang.

3.4.2. Teknik Sampling

Mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, maka tidak semua populasi akan diteliti, tetapi penelitian dilakukan terhadap sampel yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan. Penentuan sampel dalam penelitian ini ditentukan secara *purposive sampling*.⁸⁰ *Purposive sampling* atau penarikan sampel bertujuan ini dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu.

3.4.3. Sampel/Responden

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi.⁸¹ Kriteria yang dipergunakan dalam menentukan sampel yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

- a. Bank swasta yang diteliti adalah bank yang pernah memberikan kredit dengan jaminan berupa ijin pemakaian kios pasar dalam hal ini adalah PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang;
- b. Notaris yang diteliti adalah yang pernah melaksanakan pembuatan akta pengakuan hutang dengan objek jaminan kios pasar;

Adapun sampel atau responden yang akan diambil dari populasi adalah :

- a. Kepala Seksi Kredit PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang;

⁸⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 51.

⁸¹ Op. Cit., hal 60.

- b. Tiga orang Notaris di Kota Semarang;
- c. Staf Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah;
- d. Kepala Seksi Perijinan Dinas Pasar Kota Semarang;
- e. Satu orang Hakim dan satu orang Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan pendekatan penelitian yuridis empiris, maka data yang dikumpulkan terutama adalah data primer dan data sekunder/data tambahan (kepuustakaan)⁸². Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat melalui penelitian,⁸³ yaitu Kepala Seksi Kredit PT. Bank UOB Buana Semarang, tiga orang Notaris di Kota Semarang, Staf Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, Kepala Seksi Perijinan Dinas Pasar Kota Semarang dan Hakim serta Pengadilan Negeri Kota Semarang.

Penelitian data primer dimaksudkan untuk memperoleh data dan informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan jaminan fidusia dengan obyek kios pasar dalam praktek perbankan dan cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitur atas perjanjian utang-piutang yang diikat dengan jaminan berupa kios pasar. Sedangkan data sekunder berupa

⁸² Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.1984. hal. 12

⁸³ Loc. Cit.

bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.⁸⁴

Bahan-bahan tersebut adalah:

1. Bahan hukum primer yang terdiri atas:
 - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - b. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
 - c. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 86/2000 tentang Tata cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia;
 - e. Keputusan Presiden Nomor 139 Tahun 2000 tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di Setiap Ibukota Propinsi di Wilayah Negara Republik Indonesia;
 - f. Surat Edaran Dirjen Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 15 Maret 2005 Nomor C.HT.01.10-22 tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia;
 - g. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2000 tentang Pengaturan Pasar;
 - h. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Retribusi Pasar;

⁸⁴ Ibid, Hal. 52

- i. Akta Perjanjian Kredit dibuat di bawah tangan;
 - j. Akta Pengakuan Hutang.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri atas hasil-hasil penelitian terdahulu, buku karangan sarjana, dan makalah-makalah dari seminar terutama yang berkaitan dengan jaminan fidusia.
 3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas kamus hukum dan kamus lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah⁸⁵ :

- a. *interview*/wawancara (wawancara mendalam dengan menggunakan pedoman wawancara);
- b. Kepustakaan (berupa dokumen-dokumen seminar dan diskusi, buku, peraturan perundang-undangan, dan publikasi penelitian lainnya).

3.6. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis dengan metode kualitatif, yaitu suatu cara analisa yang menghasilkan data deskriptif-analitis.⁸⁶ Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisa

⁸⁵ Ibid, hal. 21.

⁸⁶ Ibid, hal. 250.

secara kualitatif, yaitu dengan memperhatikan data yang ada dalam praktek/lapangan, kemudian dibandingkan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan. Hasil dari analisis inilah yang akan menjadi jawaban dari permasalahan yang diajukan.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Tentang Dinas Pasar Kota Semarang

Pasar adalah suatu tempat yang disediakan secara tetap oleh Pemerintah Daerah dan atau pihak lain sebagai tempat jual beli umum dan secara langsung memperdagangkan barang dan jasa.⁸⁷ Di dalam pasar inilah terjadi kegiatan perpasaran, yaitu kegiatan penyaluran, perputaran barang dan jasa di pasar yang bertalian dengan penawaran dan permintaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.⁸⁸

Mengingat Kota Semarang merupakan Ibukota Propinsi Jawa Tengah dan lalu lintas perdagangannya cukup ramai sehingga pasar-pasar di Kota Semarang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, maka dalam rangka pemanfaatannya memerlukan pengaturan, agar dapat tercapai daya guna dan hasil guna secara optimal. Oleh karena itu, pengaturan pasar dilaksanakan oleh Dinas Pasar Kota Semarang. Dinas Pasar Kota Semarang, yang selanjutnya disebut Dinas Pasar, adalah salah satu bagian dari Pemerintah Kota Semarang yang memiliki tugas membantu Walikota dalam melaksanakan kewenangan Otonomi Daerah di bidang penataan, pengawasan dan pengendalian Pasar dan Pedagang Kaki Lima (PKL).

Susunan Organisasi Dinas Pasar terdiri dari :

- a. Kepala Dinas ;
- b. Bagian Tata Usaha, terdiri dari :

⁸⁷ Pasal 1 Huruf f Peraturan Pemerintah Kota Semarang Nomor 10/2000.

⁸⁸ Pasal 1 Huruf g Peraturan Pemerintah Kota Semarang Nomor 10/2000.

- 1) Sub Bagian Umum;
 - 2) Sub Bagian Kepegawaian;
 - 3) Sub Bagian Keuangan.
- c. Sub Dinas Perencanaan dan Program, terdiri dari :
- 1) Seksi Penelitian ;
 - 2) Seksi Perencanaan;
 - 3) Seksi Evaluasi dan Pelaporan.
- d. Sub Dinas Pendapatan , terdiri dari :
- 1) Seksi Penetapan;
 - 2) Seksi Pembukuan.
- e. Sub Dinas Pemeliharaan dan Pengembangan , terdiri dari :
- 1) Seksi Pemeliharaan Listrik dan Air Bersih;
 - 2) Seksi Pemeliharaan Bangunan;
 - 3) Seksi Pengembangan dan Pemberdayaan.
- f. Sub Dinas Pelayanan , terdiri dari :
- 1) Seksi Penataan dan Perijinan;
 - 2) Seksi Kebersihan;
 - 3) Seksi Keamanan dan Ketertiban.
- g. Cabang Dinas;
- h. Unit Pelaksanan Teknis Dinas;
- i. Kelompok Jabatan Fungsional.

Dinas Pasar memiliki enam Cabang Dinas dengan profil yang dapat dilihat dari Tabel 4.1. berikut ini:

Tabel 4.1.
Profil Pasar Dinas Pasar Kota Semarang

NO.	NAMA CABANG DINAS	LUAS M ²	JUMLAH			JUMLAH PEDAGANG
			KIOS	LOS	DT	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Wilayah I Johar	28,571.25	886	1,976	2,267	5,129
2.	Wilayah II Karimata	15,090.9	266	1,428	248	1,942
3.	Wilayah III Bulu	13,852.2	283	893	775	1,951
4.	Wilayah IV Karangayu	15,191	287	1,424	940	2,651
5.	Wilayah V Peterongan	11,105	213	1,615	957	2,785
6.	Wilayah VI Mrican	10,654	350	1,363	592	2,325
		94,464.35	2,285	8,699	5,779	16,783

* Sumber : Data Primer (Dinas Pasar), diolah peneliti (Mei 2007)

Ket : DT = Dasaran Terbuka

Dinas Pasar sebagai salah satu dinas yang secara langsung bersinggungan dengan masyarakat memiliki tujuan sebagai berikut :⁸⁹

- a. Dapat memenuhi kebutuhan tempat-tempat usaha bagi para pedagang khususnya pedagang ekonomi lemah;
- b. Dapat menyediakan tempat belanja sesuai dengan harapan masyarakat pedagang maupun pengunjung pasar;

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Mardjono, Kepala Seksi Perijinan Dinas Pasar Kota Semarang, tanggal 30 Mei 2007, Pukul 11.00 WIB.

- c. Dapat meningkatkan pelayanan dan pemenuhan kebutuhan sarana dan sarana pasar secara konseptual terpadu dan seimbang;
- d. Dapat mewujudkan kedisiplinan para pelaku pasar sesuai peran dan bidang masing-masing.

Selain itu, Dinas Pasar memiliki fungsi sebagai berikut :⁹⁰

- a. Perumusan kebijakan teknis di bidang perpasaran dan Pedagang Kaki Lima;
- b. Penyusunan perencanaan strategis, evaluasi dan pelaporan di bidang perpasaran dan Pedagang Kaki Lima;
- c. Pelaksanaan pelayanan perijinan serta retribusi di bidang perpasaran;
- d. Fasilitasi pelayanan dan perijinan serta retribusi di bidang Pedagang Kaki Lima;
- e. Pelaksanaan kegiatan program pembinaan, pengembangan perpasaran dan Pedagang Kaki Lima;
- f. Pelaksanaan hubungan kerja sama dalam pembinaan pengembangan pasar dan Pedagang Kaki Lima;
- g. Pelaksanaan pengkoordinasian, pengendalian dan pengawasan dalam kegiatan perpasaran dan Pedagang Kaki Lima;
- h. Pengendalian keamanan dan ketertiban serta kebersihan pasar dan Pedagang Kaki Lima;

⁹⁰Wawancara dengan Bapak Mardjono, Kepala Seksi Perijinan Dinas Pasar Kota Semarang, tanggal 30 Mei 2007, Pukul 11.00 WIB.

- i. Pelaksanaan pemberdayaan, pengembangan, penataan, pengawasan dan pengendalian para pedagang pasar dan Pedagang Kaki Lima;
- j. Pembinaan terhadap Cabang Dinas dan Unit Pelaksana Teknis Dinas;
- k. Pengelolaan urusan ketatausahaan Dinas Pasar;
- l. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan bidang tugasnya.

Guna memperlancar tugas dan fungsi Dinas Pasar dalam mengelola pasar, dinas ini memiliki kewenangan sebagai berikut:⁹¹

- a. Perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian serta pemeliharaan bangunan fisik pasar beserta sarana prasarannya;
- b. Pendataan jumlah pasar dan Pedagang Kaki Lima;
- c. Penarikan/pemungutan retribusi pasar;
- d. Pengaturan pemanfaatan bangunan pasar yang meliputi kios, los, dasaran terbuka, parkir, MCK, TPS dan mushola;
- e. Pengelolaan kebersihan pasar dan lingkungannya serta Pedagang Kaki Lima;
- f. Pelaksanaan keamanan dan ketertiban pasar dan Pedagang Kaki Lima.

Menilik uraian tentang tujuan dan fungsi Dinas Pasar tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Dinas Pasar juga membantu para pedagang di pasar

⁹¹Wawancara dengan Bapak Mardjono, Kepala Seksi Perijinan Dinas Pasar Kota Semarang, tanggal 30 Mei 2007, Pukul 11.00 WIB.

untuk mengembangkan usahanya. Salah satu cara pedagang untuk mengembangkan usahanya adalah dengan meminta bantuan pendanaan baik dari lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank.

Sebagaimana telah diketahui bantuan pendanaan dari lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank diberikan dalam bentuk kredit atau utang-piutang. Dalam hal ini, Dinas Pasar juga memiliki peran yaitu melalui pemberian rekomendasi kepada Bank atau kreditor. Namun, rekomendasi ini bukan berarti memberikan pertimbangan kepada Kreditor apakah pedagang yang bersangkutan layak mendapatkan fasilitas kredit atau tidak.⁹² Rekomendasi ini hanya menerangkan bahwa pedagang yang bersangkutan benar-benar berjualan dan memegang ijin pemakaian tempat dasaran di pasar tertentu.

Syarat bagi pedagang untuk dapat mengajukan permohonan rekomendasi adalah:⁹³

1. Pedagang harus mereka yang ditunjuk untuk menempati tempat dasaran baik kios, los, ataupun tempat dasaran terbuka sesuai dengan surat ijin tempat dasaran yang diterbitkan oleh Dinas Pasar;
2. Tempat dasaran yang dimaksud tidak sedang dijaminkan kepada bank lain atau tidak dalam sengketa;

⁹²Wawancara dengan Bapak Mardjono, Kepala Seksi Perijinan Dinas Pasar Kota Semarang, tanggal 30 Mei 2007, Pukul 11.00 WIB.

⁹³Wawancara dengan Bapak Ngasiman, SH, Kepala Tata Usaha Dinas Pasar Wilayah II Karimata, tanggal 28 Mei 2007, Pukul 09.00 WIB.

3. Tidak mempunyai tunggakan retribusi baik retribusi bulanan maupun harian;
4. Mempunyai itikad baik;
5. Surat ijin menempati tempat dasaran masa berlakunya tidak kadaluwarsa.

Adapun jumlah rekomendasi yang telah dikeluarkan oleh Dinas Pasar sampai dengan 20 Mei 2007 adalah sebagaimana terdapat dalam Tabel 4.2. berikut ini:

Tabel 4.2.
Jumlah Rekomendasi
Di Dinas Pasar Kota Semarang

NO.	CABANG DINAS	TAHUN					
		2002	2003	2004	2005	2006	2007
1.	Wilayah I Johar	26	172	252	195	132	33
2.	Wilayah II Karimata	3	9	33	25	57	5
3.	Wilayah III Bulu	-	7	15	14	9	1
4.	Wilayah IV Karangayu	1	3	3	7	5	1
5.	Wilayah V Peterongan	-	1	3	4	11	2
6.	Wilayah VI Mrican	5	10	-	5	13	3
	JUMLAH	35	202	306	257	227	45

* Sumber : Data Primer (Dinas Pasar), diolah peneliti (Mei 2007)

4.2. Pelaksanaan Pengikatan Kredit Dengan Jaminan Kios Pasar

4.2.1. Kebijakan Kredit P.T. Bank UOB Buana Cabang Semarang

Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan oleh perbankan, demikian pula di PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, selanjutnya disebut Bank Buana. Guna mempermudah pelayanan terhadap

nasabahnya, Bank Buana membagi kreditnya dalam 4 jenis, yang di dalamnya masih terbagi dalam jenis-jenis yang lebih spesifik.⁹⁴ Jenis-jenis kredit ini di Bank Buana lazim disebut ragam kredit yang didasarkan pada tujuan penggunaannya. Adapun ragam kredit yang ada di Bank Buana adalah sebagai berikut:

- a. Kredit Konsumer, terdiri atas:
 1. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) “Pondok Buana”;
 2. Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) “Oto Buana”.
- b. Kredit Investasi, yaitu kredit yang diberikan guna membantu pengembangan usaha, berupa pembiayaan barang modal dan jasa dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, ekspansi, relokasi dan pendirian proyek baru. Adapun kredit ini antara lain terdiri atas:
 1. Kredit Investasi Aktiva Tetap (KIAT);
 2. Kredit Investasi Mobil (KIMO);
 3. Kredit Investasi Mesin dan Alat-alat Berat (KIMA).
- c. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang diberikan guna meningkatkan volume penjualan barang dagangan dan membiayai selama satu putaran usaha untuk pengadaan persediaan bahan baku, bahan penolong atau barang-barang jadi/dagangan. Termasuk dalam jenis kedit ini antara lain Kredit Rekening Koran, *Promissory Note* dan *Fixed Loan*;
- d. Kredit Ekspor Impor, terdiri atas:

⁹⁴ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

1. Kredit Ekspor, yaitu fasilitas yang disediakan untuk membeli Wesel Ekspor nasabah/debitur atau pembiayaan pengadaan/ pengolahan barang ekspor nasabah/debitur;
2. Kredit Impor, yaitu fasilitas impor yang disediakan bank untuk pembukaan *Usance* dan *Sight Letter of Credit (L/C)* (kecuali *Red Clause L/C*) serta untuk pembiayaan impor atau kredit impor yang lazimnya disebut *Trust Receipt (TR)*.

Sistem pemberian kredit di Bank Buana sendiri terbagi atas 2 jenis yaitu:

1. Sistem Kredit Plafon atau Rekening Koran, yaitu kredit yang diberikan oleh bank di rekening debitur dapat diambil sesuai kebutuhan dan sewaktu-waktu. Cara pencairan melalui cek atau rekening giro dan apabila debitur ingin melunasi kredit tinggal memasukkan dana ke rekeningnya;
2. Sistem Kredit Angsuran, yaitu kredit diberikan sekaligus pada rekening debitur. Pelunasan dilakukan secara berkala oleh debitur dengan jumlah angsuran pokok dan bunganya sesuai kesepakatan debitur dan kreditur (Bank Buana).

4.2.2. Prosedur Umum Pengikatan Kredit

Pada praktek perbankan, tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik, sehingga dapat dibuat dengan baik akta otentik maupun akta di bawah tangan. Dalam praktek,

kredit berjumlah besar, Perjanjian Kreditnya dibuat dengan akta Notaris sedangkan untuk kredit berjumlah kecil dibuat dengan akta di bawah tangan.

Bank Buana sangat selektif dalam menerima nasabah calon debitur. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya kredit macet. Bank Buana biasanya jarang menerima permohonan kredit yang diajukan oleh non nasabahnya. Apabila menerima pengajuan dari non nasabah, Bank Buana akan melakukan penyelidikan secara ketat seperti yang telah dilakukan terhadap nasabahnya.

Sebelum menerima permohonan kredit dari nasabahnya, Bank Buana terlebih dahulu akan mengenali karakter nasabah, kemudian akan melihat apakah calon debitur memiliki kemampuan untuk mengembalikan kreditnya. Bank juga akan melihat terlebih dahulu modal calon debitur dengan meminta Laporan Keuangan atau Neraca Rugi Laba apabila calon debitur merupakan Badan Usaha sedangkan apabila debitur adalah perorangan, Bank perlu mengetahui apakah sumber pendapatannya cukup untuk menutup angsuran pokok dan bunga kredit setiap bulannya. Selain itu Bank Buana juga akan meneliti prospek usaha dari nasabah apabila ia mengajukan Permohonan Kredit Modal Kerja.⁹⁵

Adapun persyaratan yang ditetapkan oleh Bank Buana untuk calon debitur perorangan adalah:⁹⁶

1. Warga Negara Indonesia (WNI);⁹⁷

⁹⁵Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

⁹⁶Ibid.

⁹⁷Status kewarganegaraan harus WNI dan jarang menerima WNA karena apabila terjadi wanprestasi, bank akan mengalami kesulitan untuk menagih serta membutuhkan biaya lebih tinggi bila yang bersangkutan berada di Luar Negeri.

2. Usia minimum 21 tahun atau sudah menikah dan usia ditambah jangka waktu kredit pada fasilitas kredit disetujui tidak melampaui usia:
 - 55 tahun untuk yang berstatus pegawai
 - 60 tahun untuk yang berstatus pengusaha / wiraswasta;
3. Mempunyai pekerjaan dan penghasilan tetap sekurang-kurangnya tiga kali jumlah angsuran perbulan;
4. Memiliki tempat tinggal tetap;
5. Harus membuka rekening Tabungan atau Giro di Bank Buana;
6. Data dan dokumen yang harus dilengkapi terdiri dari:
 - KTP Debitor/Suami/Isteri/Penjamin dan Suami/Isteri Penjamin yang masih berlaku;
 - Kartu Keluarga;
 - Akta/Surat Nikah bagi yang telah menikah atau Surat Cerai;
 - Surat Keterangan Ganti Nama (bagi yang pernah mengganti nama);
 - Surat Referensi dari Perusahaan tempat bekerja dan Slip gaji;
 - SPT pribadi atau Surat Keterangan tidak memiliki NPWP;
 - Rekening Koran/Tabungan selama tiga bulan terakhir baik rekening yang terdapat di Bank Buana atau di bank lain;
 - Data pendukung lainnya.

Sedangkan persyaratan bagi calon debitur yang merupakan badan usaha adalah sebagai berikut:⁹⁸

1. Badan Usaha didirikan menurut hukum di Indonesia dan harus mendapat pengesahan dari instansi berwenang;
2. Tidak termasuk dalam Daftar Hitam dan Daftar Kredit Macet;
3. Harus membuka rekening Giro di Bank Buana apabila kreditnya telah disetujui;
4. Apabila telah menjadi nasabah selama berhubungan dengan Bank Buana mempunyai reputasi baik, tidak pernah melakukan perbuatan tercela dan perputaran rekeningnya baik;
5. Data dan dokumen yang harus dilengkapi terdiri dari;
 - KTP Debitor/Suami/Isteri/Penjamin dan Suami/Isteri Penjamin yang masih berlaku;
 - Kartu Keluarga;
 - Akta/Surat Nikah bagi yang telah menikah atau Surat Cerai;
 - Surat Keterangan Ganti Nama (bagi yang pernah mengganti nama);
 - Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (bagi yang memiliki);

⁹⁸ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

- Memiliki Surat Ijin Perdagangan (SIUP) atau Surat Ijin Perindustrian (SIP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- Akta Pendirian Perusahaan dan Perubahannya hingga yang terakhir;
- Neraca dan Perincian Rugi Laba;
- Rekening Koran/Tabungan selama tiga bulan terakhir.

Prosedur umum pemberian kredit di Bank Buana adalah sebagai berikut:⁹⁹

1. Calon debitur mengisi formulir aplikasi kredit disertai berkas persyaratan permohonan kredit yaitu data dan dokumen pribadi serta fotokopi dokumen kios pasar yang dijadikan agunan;
2. Seksi Kredit kemudian melakukan penyelidikan dan kelengkapan berkas permohonan;
3. Apabila sudah lengkap kemudian dilakukan peninjauan langsung (*On The Spot*) terhadap usaha dan jaminan calon debitur.
4. Apabila kondisi di lapangan sudah sesuai dengan berkas permohonan kemudian dibuat Berita Acara Peninjauan Agunan;
5. Bank kemudian melakukan Rapat Komite Kredit yang terdiri dari Pimpinan, Wakil Pimpinan, *Head Back Office* dan Kepala Seksi Kredit, untuk menyetujui atau tidak atas permohonan debitur;

⁹⁹ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

6. Bila disetujui, Komite Kredit akan mengeluarkan disposisi yang ditandatangani oleh Pimpinan dan Wakil Pimpinan bank;
7. Bank kemudian menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) yang antara lain berisi plafon kredit, bunga, provisi, bea administrasi dan materai;
8. Bank meminta berkas rencana agunan berupa dokumen-dokumen asli, seperti Ijin Pemakaian Tempat Dasar di Pasar, Surat Rekomendasi dari Dinas Pasar serta menunjukkan kartu identitas (KTP) asli kemudian dibuat tanda terimanya;
9. Setelah seluruh dokumen yang dibutuhkan lengkap kemudian dilakukan pengikatan perjanjian kredit serta perjanjian lain yang mengikuti di Notaris yang telah ditunjuk oleh Bank;
10. Pencairan kredit ke rekening nasabah sesuai dengan sistem kredit yang diambil.

Dengan demikian, prosedur yang dilakukan oleh Bank Buana ini sudah sesuai dengan prosedur pemberian kredit yang telah diberikan oleh Bank Indonesia.

Tindakan Bank setelah dilakukan pencairan kredit adalah melakukan pengawasan secara pasif terhadap debitur yaitu dengan melakukan pemantauan terhadap aktivitas rekening nasabah antara lain rekening koran, rekening tabungan/giro dan kelancaran angsuran debitur yang bersangkutan.

Selain itu Bank juga melakukan pengawasan secara aktif dengan melakukan kunjungan ke tempat debitur untuk meninjau jaminan, agunan atau usaha debitur. Kunjungan ini dilaksanakan secara berkala yaitu satu kali dalam

satu tahun. Namun, apabila transaksi/aktivitas rekening nasabah debitur kurang dari patokan (minimal dua kali dalam satu bulan), maka Bank Buana akan melakukan kunjungan secara insidental.

4.2.3. Karakteristik Prosedur Pengikatan Kredit Dengan Jaminan Kios Pasar

Berbicara mengenai kredit tentu saja berbicara mengenai jaminan dan agunan. Jaminan dan agunan sendiri memiliki arti yang berbeda, Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.¹⁰⁰ Sedangkan menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10/1998, Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Namun, di Bank Buana kedua istilah ini bercampur aduk atau disamakan.¹⁰¹ Hal ini terlihat dengan digunakannya istilah “jaminan” dalam “jaminan pokok-jaminan tambahan”, padahal istilah “tambahan” atau “pokok” dikenal di dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU No. 10/1998 dan dilekatkan pada istilah “agunan”.

Di bank ini, “jaminan” diartikan sebagai lembaga yang memberikan perlindungan atau kepastian hukum dalam pemberian kredit, misalnya Jaminan Fidusia dan Jaminan Hak Tanggungan, serta “agunan” diartikan sebagai benda

¹⁰⁰ Johannes Ibrahim, Op.cit., hal 71.

¹⁰¹ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

obyek jaminan. Namun, kadang agunan dalam arti ini juga disebut “benda jaminan”. Istilah “jaminan” digunakan untuk menyebut lembaga yang memberikan suatu kepastian dan “agunan” digunakan untuk menyebut benda obyek jaminan.

Uraian tentang karakteristik pengikatan kredit dengan jaminan kios pasar akan diawali dengan penjelasan tentang pemberian kredit disertai pengikatan Gadai, Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia yang berlaku di Bank Buana.

Pada umumnya prosedur pemberian kredit, baik disertai pengikatan jaminan fidusia maupun lembaga jaminan lainnya, adalah sama. Namun terdapat perbedaan yaitu pada pengikatan jaminannya beserta dokumen-dokumen agunan yang dibutuhkan.¹⁰²

Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan agunan yang dibutuhkan dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, yaitu:¹⁰³

1. Sertifikat Tanah dan Bangunan atau Sertifikat tanah kosong;
2. Akta Jual Beli;
3. IMB;
4. Denah Bangunan;
5. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

¹⁰² Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

¹⁰³ Ibid.

Prosedur pengikatan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Buana adalah sebagai berikut:¹⁰⁴

1. Bank Buana melakukan peninjauan langsung (*On The Spot*) guna mencocokkan dokumen agunan dengan kondisi riil antara lain harga tanah dan bangunan, arah mata angin dan kondisi lingkungan setempat;
2. Bank kemudian membuat Berita Acara Peninjauan Agunan;
3. Selanjutnya, bank meminta semua surat-surat asli, namun untuk PBB cukup fotokopi dan dibuatkan tanda terimanya;
4. Semua surat-surat asli dan persyaratan berupa dokumen dikirim ke Notaris/PPAT untuk dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Notaris/PPAT kemudian melakukan pendaftaran akta ke Badan Pertanahan (BPN) setempat.

Dokumen yang dibutuhkan berkaitan dengan agunan dalam pemberian kredit dengan jaminan *liquid*, berupa emas batangan dan deposito, yang diikat dengan gadai yaitu:¹⁰⁵

1. Surat keterangan mengenai keabsahan emas batangan yang digunakan sebagai jaminan dari toko emas,
2. Bilyet deposito yang dimiliki di Bank Buana.

¹⁰⁴ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

¹⁰⁵ Ibid.

Prosedur pengikatan gadai atas emas batangan di Bank Buana yaitu:¹⁰⁶

1. Setelah dicek keabsahan emas batangan di toko emas oleh debitur dan Bagian Kredit Bank Buana, kemudian di bawa ke Kantor Bank untuk dibuat tanda terima yang berisi merk emas, nomor seri dan berat emas;
2. Dengan disaksikan Pimpinan Bank Buana, emas dibungkus dan disegel dengan Lak dan tandatangan pimpinan serta tandatangan debitur kemudian disimpan di Bank Buana;
3. Kemudian dilakukan penandatanganan perjanjian bawah tangan dan Surat Kuasa Pencairan Agunan guna mencairkan agunan apabila terjadi wanprestasi.

Sedangkan prosedur pengikatan gadai atas deposito Bank Buana milik debitur yaitu:¹⁰⁷

1. Bank Buana meminta bilyet yang bersangkutan dan debitur mendandatangani Surat Kuasa Pencairan guna mencairkan agunan apabila terjadi wanprestasi.
2. Kedua pihak melakukan penandatanganan perjanjian bawah tangan, antara lain berisi bahwa “Deposito telah diterima dan tidak boleh dicairkan tanpa sepengetahuan Bagian Kredit Bank Buana”.

¹⁰⁶ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

¹⁰⁷ Ibid.

Perlu diketahui bahwa perjanjian gadai untuk jaminan liquid ini dilakukan secara bawah tangan dengan memasukkan keterangan telah dilakukan gadai pada kolom formulir permohonan kredit. Khusus untuk Gadai Deposito, rekening deposito atau Giro yang dijadikan agunan adalah rekening yang ada di Bank Buana dan bukan di bank lain.

Sekalipun agunan baik pada gadai ataupun fidusia sama-sama merupakan benda bergerak, namun terdapat perbedaan dalam penguasaannya. Pada gadai, agunannya dikuasai/disimpan oleh Bank Buana, sedangkan pada fidusia, agunan dikuasai oleh debitur sekalipun sebelum terjadi pelunasan utang agunan adalah milik Bank Buana. Oleh karena nilai agunan yang tidak begitu besar, gadai hanya diberlakukan sebagai jaminan tambahan, sedangkan fidusia dapat digunakan sebagai jaminan pokok maupun tambahan.¹⁰⁸

Selanjutnya, penjelasan tentang pengikatan fidusia. Benda yang dapat dijadikan obyek jaminan atau agunan dalam fidusia, menurut UU No. 42 Tahun 1999 adalah “segala sesuatu yang ... bergerak maupun yang tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek”. Selain itu karakter lain dari agunan adalah benda yang yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya dan dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang bilamana terjadi wanprestasi. Dalam hal ini benda yang dapat dijadikan agunan di Bank Buana adalah kendaraan bermotor (mobil dan truk), mesin/alat berat atau bangunan yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan atau gadai.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor Bank Buana, tanggal 23 Mei 2007, pukul 09.00 WIB.

Adapun dokumen-dokumen yang berkaitan dengan agunan yang dibutuhkan dalam pemberian kredit dengan jaminan fidusia, yaitu:¹⁰⁹

1. BPKB asli (jika masih dalam proses di Polda harus ada kuitansi pembelian dan surat pernyataan Dealer bermaterai cukup yang menyatakan akan menyerahkan BPKB kepada bank setelah selesai). Untuk mobil bekas, BPKB harus dibalik nama ke debitur serta proses pengurusannya di bawah pengawasan bank;
2. Faktur kendaraan;
3. Untuk mobil bekas diperlukan kuitansi dari pemilik mobil sebelumnya;
4. Kuitansi 3 lembar yang ditandatangani debitur di atas materai secukupnya;¹¹⁰
5. Fotokopi STNK, sebagai bukti bahwa debitur membayar pajak kendaraan setiap tahunnya;
6. Hasil gesekan nomor rangka dan nomor mesin;
7. Surat pemblokiran dari Polda setempat, untuk mencegah terjadinya proses balik nama atau penjaminan ulang oleh debitur.

¹⁰⁹ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB.

¹¹⁰ Kuitansi ini diperlukan bilamana terjadi wanprestasi oleh debitur, maka dengan kuitansi yang sudah ditandatangani debitur dapat digunakan untuk proses balik nama di Samsat. Kuitansi ini berisi data mobil yaitu nomor mesin, nomor rangka, tipe kendaraan, dan nomor polisi.

Berikut ini merupakan proses pengikatan jaminan fidusia yang selengkapnya:¹¹¹

1. Didahului dengan pengisian formulir aplikasi Kredit Kendaraan Bermotor “OtoBuana” serta kelengkapan persyaratan pengajuan kredit;¹¹² selanjutnya
2. Bank Buana melakukan pemblokiran BPKB di Polda setempat atas kendaraan baru yang dibeli debitur. Untuk kendaraan bermotor bekas, BPKB harus dibalik nama ke nama debitur serta proses pengurusannya di bawah pengawasan bank; kemudian
3. Bank Buana dengan debitur membuat perjanjian penjaminan secara notariil dalam bentuk Akta Jaminan Fidusia;
4. Akta Jaminan Fidusia oleh Bank Buana melalui Notaris yang telah ditunjuk melakukan pendaftaran ke Kantor Pendaftaran Fidusia yang terdapat di lingkungan Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia setempat, yang terdapat di Kota Semarang. Oleh Kantor Pendaftaran Fidusia kemudian diterbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia.

Setiap pemberian kredit kendaraan bermotor harus dilakukan berdasarkan Perjanjian Kredit dan pengikatan agunan sebagai berikut:¹¹³

¹¹¹ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, tanggal 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB.

¹¹² Persyaratan pengajuan kredit yaitu dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan dokumen benda agunan tidak mengalami perubahan baik sebelum maupun sesudah berlakunya UU No. 42 Tahun 1999.

¹¹³ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, tanggal 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB.

1. Surat Penegasan
2. Perjanjian kredit
3. Akta Jaminan fidusia
4. Tanda Bukti penerimaan uang

Pada pemberian jaminan fidusia yang dibuat secara notariil, maka perjanjian kreditnya harus dilegalisir oleh Notaris.

Setelah mengetahui prosedur pengikatan jaminan secara gadai, hak tanggungan dan fidusia, berikut ini adalah penjelasan tentang pengikatan pengikatan jaminan kredit berupa kios pasar. Sebagaimana telah diketahui, kios pasar tidaklah “dimiliki” oleh pedagang, melainkan hanya sebatas ijin pemakaian secara terus menerus, di mana ijin pemakaian tersebut harus diperpanjang setiap tiga tahun sekali dan para pedagang diwajibkan membayar retribusi baik harian maupun bulanan. Hal ini dapat diartikan bahwa para pedagang dapat menguasai kios pasar dalam waktu tertentu.

Adapun dokumen-dokumen yang berkaitan dengan agunan yang dibutuhkan dalam pemberian kredit dengan jaminan kios pasar, yaitu:¹¹⁴

1. Surat Ijin Pemakaian Tempat Dasaran di Pasar, yang masih berlaku;
2. Surat Keterangan/ Surat Rekomendasi dari Dinas Pasar;

¹¹⁴ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB.

Berikut ini merupakan proses pengikatan kredit dengan jaminan kios pasar:¹¹⁵

1. Bank Buana melakukan peninjauan langsung (*On The Spot*) guna melihat kondisi riil kios pasar yang dijadikan agunan;
2. Bank Buana kemudian membuat Berita Acara Peninjauan Agunan;
3. Bank Buana kemudian meminta semua surat-surat asli berkaitan dengan kios pasar;
4. Kemudian dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Bawah Tangan dan diikuti dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan di hadapan notaris, yang oleh Bank Buana dimintakan Grosse Akta-nya.

Perlu diketahui bahwa Perjanjian Kredit yang kemudian dituangkan dalam akta pengakuan hutang adalah fasilitas kredit dalam skala besar, karena apabila kredit skala kecil dibuatkan akta pengakuan hutang maka biaya yang dikeluarkan akan lebih besar.¹¹⁶

4.3. Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Dari Debitor Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Berupa Kios Pasar

Di dalam perbuatan hukum perjanjian kredit, terdapat dua pihak yaitu kreditor dan debitor. Kreditor dalam hal ini pihak bank mempunyai kedudukan yang lebih kuat daripada debitor sehingga kehendak bank yang paling

¹¹⁵ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB.

¹¹⁶ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB, Wawancara dengan Notaris/PPAT Andhy Mulyono, Kantor Notaris tanggal 5 Juni 2007, Pukul 14.00 WIB.

menentukan dalam pemilihan bentuk perjanjian untuk menuangkan pengikatan hutang yang mereka buat.

Sebagaimana telah diketahui, pengikatan kredit dengan jaminan kios pasar di Bank Buana hanya diikat dengan Surat Perjanjian Kredit dibuat di bawah tangan, maka untuk menguatkan perjanjian kredit tersebut para pihak (kreditor dan debitor) kemudian membuat Akta Pengakuan Hutang di hadapan Notaris. Notaris kemudian membuat salinan akta untuk masing-masing pihak, salinan pertama yaitu grosse akta pengakuan hutang yang pada bagian kepalanya diberi irah-irah : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan bagian penutup akta diberikan kata-kata “Dikeluarkan sebagai Grosse pertama atas permintaan kreditor, diserahkan kepada kreditor (bank). Pencantuman kata-kata pertama dan pemberitahuan nama dari yang bersangkutan kepada siapa grosse itu diberikan adalah perlu untuk mencegah kemungkinan diberikannya lebih dari satu grosse kepada orang yang sama.

Akta Pengakuan Hutang yang dibuat dalam bentuk akta otentik yang berupa:

1. Akta Pengakuan Hutang saja;
2. Akta Pengakuan Hutang dengan pemberian jaminan;
3. Akta Pengakuan Hutang dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan kuasa menjual;

Pada dasarnya Akta Pengakuan Hutang merupakan perjanjian tambahan yang sifatnya sebagai pelengkap karena tidak semua perjanjian kredit harus dilengkapi dengan pengakuan hutang. Dalam hal ini Bank Buana memiliki

kebijakan dan kebijaksanaan sendiri serta penilaian sendiri terhadap calon debitur, sekalipun calon debitur kondisinya memang baik, aktif dalam pembayaran serta nilai jaminan telah mencukupi atau mudah dijual, namun apabila fasilitas kredit dalam skala besar, maka perjanjian kredit tersebut disertai dengan akta pengakuan hutang. Hal ini merupakan langkah bank untuk menjamin keamanan fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah debitornya.

Pada praktek di Bank Buana, akta pengakuan hutang yang dibuat adalah Akta Pengakuan Hutang dengan pemberian jaminan yang berjudul Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan. Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan ini dibuat berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah lebih dulu dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, sehingga Akta Pengakuan Hutang ini bersifat *accessoir* terhadap perjanjian kredit. Hal ini dilakukan oleh Bank Buana demi melindungi dirinya serta memberikan kepastian hukum dalam pemberian fasilitas kredit terhadap debitur, karena dengan menggunakan Akta Pengakuan hutang yang kemudian dibuat *grosse* akta-nya, perjanjian kredit ini akan bermanfaat terutama dalam pelaksanaan penyelesaian utang-piutang karena tanpa melalui proses gugatan di pengadilan.¹¹⁷

Apabila terjadi wanprestasi dari Debitur, maka Bank Buana akan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:¹¹⁸

¹¹⁷ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB, Wawancara dengan Notaris/PPAT Aristyo, Kantor Notaris tanggal 31 Mei 2007, Pukul 09.30 WIB.

¹¹⁸ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB.

1. Memberikan teguran dan/atau peringatan kepada debitur baik secara lisan maupun tertulis;
2. Apabila Bank Buana menangkap adanya itikad baik dari debitur maka bank akan berusaha mencari tahu terlebih dahulu penyebab debitur wanprestasi, kemudian bank akan membantu mencarikan jalan keluar antara lain:
 - a. melakukan pembimbingan terhadap usaha debitur;
 - b. penjadwalan kembali (*reschedulling*) yaitu dengan melakukan perubahan terhadap syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kredit atau jangka waktu kredit;
 - c. penataan kembali (*restructuring*), yaitu upaya dari bank yang melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit.
3. Menjalankan grosse akta untuk eksekusi.

Setelah dilakukan pengambilan langkah secara persuasif tersebut di atas dan debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka oleh Bank Buana hal tersebut akan dinilai sebagai kredit macet dan menjalankan grosse akta untuk dieksekusi.

Dalam hal terjadi wanprestasi yang sampai pada penilaian kredit macet maka pihak bank akan memberitahukan kepada Kepala Pasar setempat di mana kios pasar Debitur terletak. Hal ini sama dengan informasi yang penulis

peroleh dari Dinas Pasar¹¹⁹ yang menyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi Pihak Bank (kreditor) akan memberitahukan kepada Kepala Pasar setempat yang kemudian akan meneruskan pemberitahuan tersebut kepada Kepala Cabang Pasar. Selanjutnya Kepala Cabang Pasar akan melaporkan hal ini kepada Kepala Dinas Pasar yang kemudian akan memberikan solusi damai bagi debitor dan kreditor. Solusi yang ditawarkan adalah tempat dasaran yang dikuasai oleh debitor dapat dialihkan ke orang lain supaya debitor dapat melunasi utangnya. Proses pengalihan kios ini dilakukan dengan disaksikan oleh petugas dari Dinas Pasar. Hal ini dilakukan agar masalah tidak berlarut-larut dan tidak perlu melakukan gugatan di Pengadilan, proses ini lazim disebut dengan prosedur non litigasi.

4.4. Analisis Pelaksanaan Pengikatan Kredit Dengan Jaminan Kios Pasar

4.4.1. Analisis Terhadap Penjaminan Kios Pasar

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, kios pasar yang dijaminan oleh pedagang ternyata bukan murni milik pedagang yang bersangkutan. Pasar dan segala fasilitas yang ada di dalamnya sebenarnya adalah milik Pemerintah Kota. Pedagang bisa “memiliki” atau “menguasai” sebuah kios pasar berdasarkan ijin yang diperolehnya dari Pemerintah Kota dalam hal ini diwakili oleh Dinas Pasar. Untuk berada dalam kedudukan berkuasa, seseorang (dalam hal ini pedagang dalam pasar) harus bertindak seolah-olah orang tersebut adalah pemilik dari benda yang berada di dalam kekuasaannya tersebut.

¹¹⁹Wawancara dengan Bapak Ngasiman, SH, Kepala Tata Usaha Dinas Pasar Wilayah II Karimata, tanggal 28 Mei 2007, Pukul 09.00 WIB.

Pemahaman milik dalam masyarakat bisnis dapat diartikan dalam dua hal, yaitu:¹²⁰

1. Debitor menguasai titel dari benda jaminan dan sekaligus menguasai benda secara fisik;
2. Debitor menguasai benda jaminan secara fisik sedangkan secara yuridis belum menjadi pemilik.

Pemahaman tentang "milik" tersebut di atas dapat dibandingkan dengan pengertian "*bezit*" menurut Pasal 529 KUH Perdata yaitu :

“Yang dimaksud dengan *bezit* adalah keadaan memegang atau menikmati sesuatu benda di mana seseorang menguasainya, baik sendiri ataupun dengan perantaraan orang lain, seolah-olah itu adalah kepunyaannya sendiri.”

Untuk *bezit* diperlukan dua hal yaitu kekuasaan atas suatu benda dan unsur kemauan untuk memiliki benda tersebut.

Jika dilihat dari fungsi polisionilnya, *Bezit* mendapat perlindungan dari hukum. Hukum mengindahkan keadaan kenyataan itu tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Jadi, siapa yang *membezit* sesuatu benda (sekalipun ia pencuri) maka ia mendapat perlindungan dari hukum, sampai ia terbukti (di muka pengadilan) bahwa ia sebenarnya tidak berhak, sehingga barang siapa yang merasa haknya terlanggar harus minta penyelesaiannya lebih dulu pada polisi atau pengadilan.¹²¹

Berkaitan dengan “pemilikan” kios pasar dan hukum jaminan, debitor adalah selaku pemilik (*bezitter*) kios pasar yang hanya menguasai benda secara

¹²⁰ Tan Kamello, Op. Cit, hal 335.

¹²¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal. 84.

fisik kemudian menjaminkan benda itu kepada bank untuk memperoleh fasilitas kredit, karena pada kenyataannya kios pasar itu dapat dikuasai oleh satu orang dalam kurun waktu yang lama bahkan dapat mengalihkannya kepada orang lain. Adapun cara untuk mengalihkan kios pasar adalah antara pemilik kios lama dengan calon pemilik kios baru harus membuat Berita Acara Pelimpahan dan menandatangani dengan disaksikan oleh Kepala Cabang Dinas Pasar wilayah mana kios tersebut berada. Para Pihak juga harus membayar biaya balik nama kepada Dinas Pasar sebesar 300 kali biaya retribusi satu hari.¹²² Hal tersebut di atas memperlihatkan bahwa seolah-olah pedagang tersebut adalah benar-benar pemilik kiosnya, hanya saja ia harus membayar retribusi dan memperpanjang surat ijin yang ia pegang setiap tiga tahun sekali.

Seorang pedagang pasar yang menyewa atau meminjam kios pasar yang berada dalam hubungan sewa-menyewa atau memperoleh ijin menggunakan kios pasar dengan pemerintah kota yang memperoleh kios pasar untuk dapat digunakan berdagang, tidaklah mengakibatkan pedagang berada dalam kedudukan berkuasa. Hubungan hukum antara pedagang dengan kios pasar yang dipakainya tidaklah melahirkan hubungan kebendaan, oleh karena tidak ada hubungan langsung antara pedagang dengan bendanya (kios pasar yang dipakainya). Pada sisi lain dapat dikatakan bahwa pedagang dengan adanya ijin menempati tempat dasaran di pasar, tidak menyebabkan mereka menjadi seseorang yang akan memiliki benda tersebut.

¹²²Wawancara dengan Bapak Mardjono, Kepala Seksi Perijinan Dinas Pasar Kota Semarang, tanggal 30 Mei 2007, Pukul 11.00 WIB.

Apabila dilihat dari proses penjaminannya, penjaminan ijin pemakaian kios pasar memenuhi hal-hal yang disyaratkan dalam fidusia yaitu benda jaminan masih berada di tangan pemiliknya, selain itu jaminan berupa kios pasar ini tidak tidak bisa diikat dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan dan Gadai.

Lembaga Hak Tanggungan tidak dapat digunakan untuk mengikat kios pasar sebagai jaminan kredit karena kios pasar tidak memenuhi syarat sebagai objek Hak Tanggungan yaitu Hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Hal ini karena status hak dari kios pasar hanyalah berupa ijin pemakaian dari Dinas Pasar kepada pedagang saja.

Lembaga Gadai juga tidak dapat digunakan karena kios pasar tidak termasuk benda bergerak dan kekuasaan atas objek jaminan ini tidak dipindahkan dari tangan debitor ke tangan kreditor. Penjaminan kios pasar ini tidak memenuhi syarat utama dalam perjanjian gadai yaitu penguasaan benda oleh kreditor (*inbezitstelling*) dan telah diketahui apabila benda tidak dikuasai oleh kreditor maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Penjaminan Kios pasar ini dapat dilakukan dengan menggunakan lembaga jaminan fidusia karena memenuhi syarat objek jaminan fidusia yaitu benda bergerak, baik yang berujud maupun tidak berujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek. Selain itu benda jaminan tetap berada dalam penguasaan kreditor, sehingga pengalihan benda jaminan dilakukan secara *consitutum possessorium*

yaitu pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksudkan untuk kepentingan penerima fidusia. Dalam jaminan fidusia pengalihan hak kepemilikan dimaksud semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia. Di sini, kreditor pemegang jaminan atau *Fiduciarius* terhadap pihak ketiga berkedudukan sebagai pemegang gadai yang tak memegang benda jaminan (*bezitloss pandrecht*), karena para pihak memang tidak benar-benar bermaksud untuk mengalihkan hak milik atas benda jaminan dan dalam prakteknya para pihak mengadakan kesepakatan yang membatasi hak-hak kreditor sampai sejauh hak seorang pemegang jaminan saja.

Namun jika dilihat dari inti fidusia yaitu Penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan, maka izin pemakaian kios pasar tidak dapat dijamin secara fidusia. Hal ini karena status hak kepemilikan dari kios pasar di tangan pedagang masih tidak jelas, sementara di dalam fidusia status kepemilikan benda jaminan sudah jelas yaitu harus merupakan hak milik.

Kantor Pendaftaran Fidusia melalui Surat Edaran Dirjen Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia tanggal 15 Maret 2005 Nomor C.HT.01.10-22 tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia pada Point 2 menyatakan:

“... obyek yang bukan merupakan pengertian benda serta hak perorangan tidak dapat dijamin sebagai obyek jaminan seperti termin proyek, sewa, kontrak, pinjam pakai dan hak perseorangan lainnya yang bukan termasuk benda.”

Dengan demikian mulai bulan Desember 2005, ijin menempati kios pasar tidak dapat dijamin dengan menggunakan lembaga fidusia, hal ini karena Surat Ijin Menempati kios pasar bukanlah tanda bukti kepemilikan.¹²³ Seorang pedagang yang memegang surat ijin tersebut hanyalah sebagai pemegang kedudukan berkuasa atas benda tidak bergerak (kios pasar) yang tidak mungkin dapat mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak yang dikuasainya itu, oleh karena ia sejak awal bukanlah pemilik benda tidak bergerak tersebut.

Pemberian Surat Ijin Menempati kios pasar oleh Pemerintah kepada pedagang ini tidaklah memberikan suatu hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang (*droit de suite*) dan untuk menikmati, memanfaatkan serta mendayagukannya untuk kepentingan pedagang.

4.4.2. Analisis Terhadap Pengikatan Kredit Dengan Menggunakan Surat Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang

Pengikatan kredit dengan menggunakan ijin pemakaian kios pasar merupakan salah satu bagian dari kebijakan kredit Bank Buana yaitu Kredit Modal Kerja. Kredit dengan kios pasar sebagai jaminan merupakan kredit skala kecil yang berasal dari kredit program pemerintah yang diperuntukkan untuk membantu golongan ekonomi lemah.¹²⁴ Bank menerima kios pasar sebagai jaminan karena likuiditasnya dijamin oleh Bank Indonesia. Dana murni berasal dari Bank Indonesia dan bank hanya bertindak sebagai penyalur kepada para pedagang yang ingin menambah modalnya. Namun, setelah krisis

¹²³ Wawancara dengan Bapak Tri Junianto SH, MH, Petugas Kantor Pendaftaran Fidusia, tanggal 21 Mei 2007, Pukul 10.00.

¹²⁴ Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB.

moneter, Bank Indonesia tidak lagi memberikan dana tersebut sehingga Bank Buana pun perlahan-lahan mengurangi memberikan kredit dengan kios pasar sebagai jaminan.

Mengingat kredit yang diberikan dalam skala kecil, Bank hanya mengikatnya dengan Perjanjian Kredit di buat di bawah tangan dan pembuatan akta pengakuan hutang adalah cara bank untuk mengamankan dirinya sendiri. Bagaimanapun juga bank tidak ingin mengalami penurunan kualitas dengan adanya kredit macet. Namun sesungguhnya surat yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan apa-apa dan hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Secara teoritis, Akta Pengakuan Hutang sebenarnya bukan merupakan jaminan utang, melainkan hanya suatu pengakuan sepihak tentang adanya utang piutang. Jadi, sebenarnya Pengakuan Hutang hanya bersifat evidensial belaka tentang adanya suatu utang. Akan tetapi dalam praktek kemudian Akta Pengakuan Hutang diberlakukan tidak ubahnya seperti akta jaminan lainnya, sehingga fungsinya telah berubah dari akta evidensial menjadi akta jaminan, karena itu tidak heran jika dalam suatu paket pemberian kredit oleh bank sering diikutsertakan dengan Akta Pengakuan Hutang.¹²⁵ Demikian pula yang terjadi di Bank Buana, pada pemberian fasilitas kredit yang berjumlah besar biasanya diikuti dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok harus dibuat terlebih dahulu. Bentuk perjanjian tertulis walaupun tidak selalu berbentuk akta otentik.

¹²⁵ Munir Fuady (2), Op. Cit., hal 66.

Perjanjian kredit yang berbentuk akta otentik sebenarnya lebih menjamin kepastian hukum apabila dikemudian hari debitur wanprestasi. Dari perjanjian tersebut bank juga menghendaki agar debitur membuat pengakuan hutang yang kemudian oleh kreditur dimintakan grosse aktanya kepada notaris yang bersangkutan.

Pada Surat Perjanjian Kredit dibuat di bawah tangan dan pada akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan, Bank Buana telah mencantumkan hal-hal antara lain mengenai:

1. Jumlah hutang, yaitu perincian tentang jumlah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur, tujuan penggunaan kredit, cara penarikan kredit dan pembayaran kembali;
2. Biaya-biaya yang harus dibayar debitur yaitu berupa provisi dan biaya administrasi;
3. Jaminan Hutang, yaitu perincian jenis-jenis jaminan yang diberikan debitur untuk kredit yang bersangkutan;
4. Objek Jaminan disebutkan secara detail, oleh bank tidak hanya dicantumkan data kios pasar saja tetapi dimasukkan pula tabungan nasabah debitur sebagai jaminan tambahan;
5. Hak dan kewajiban yaitu hak dan kewajiban bank selaku kreditor dan pedagang selaku debitur;
6. Kuasa untuk menjual barang yang tersebut dalam klausul jaminan baik di bawah tangan maupun di muka umum, kemudian juga ditegaskan adanya suatu akta pemberian jaminan tersendiri yang

tidak terlepas dari perjanjian ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Selain itu Debitur juga memberi kuasa kepada bank untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum yang dianggap wajar dan perlu oleh bank yang berkaitan dengan pemberian jaminan.

Adapun salah satu klausul kuasa untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum yang dianggap wajar dan perlu adalah Pihak Debitur memberikan kuasanya kepada Bank untuk memperpanjang ijin menempati kios pasar apabila ternyata ijin sudah hampir habis sementara kios pasar masih menjadi jaminan kredit.

Pengikatan Kredit yang hanya menggunakan Surat Perjanjian Kredit dibuat di bawah tangan dan akta Pengakuan Hutang tanpa menggunakan akta jaminan secara khusus tidaklah akan memberikan kedudukan yang didahulukan kepada kreditor, namun hal ini dianggap sudah cukup oleh bank, mengingat debitor yang menggunakan kios pasar sebagai jaminan adalah debitor kecil.

Pembuatan akta jaminan secara khusus/notariil akan memberatkan debitor secara finansial karena akta jaminan khusus seperti Akta Jaminan Fidusia atau Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dituangkan dalam suatu akta notariil dan dituangkan dalam bahasa Indonesia, dengan melampirkan tanda bukti hak atas benda dan mengajukan permohonan pendaftaran dengan mengisi formulir yang telah disediakan ke Kantor Pendaftaran Fidusia dan Kantor Badan Pertanahan Nasional.

4.5. Analisis Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Dari Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Berupa Kios Pasar

Keberadaan jaminan (*collateral*) merupakan kebutuhan bagi kreditor atas bank untuk memperkecil risiko dalam menyalurkan kredit, apabila debitur tidak mampu untuk menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut. Walaupun demikian, secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama, bank memprioritaskan dari kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama.¹²⁶ Oleh karena itu kesepakatan bersama tersebut kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian kredit.

Perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak harus dilaksanakan dengan baik, artinya baik kreditor maupun debitur harus melaksanakan kewajibannya masing-masing menurut yang sepatutnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah mereka sepakati bersama. Pemenuhan isi perjanjian tidak seluruhnya dapat dilaksanakan, dapat pula terjadi hambatan jika salah satu pihak ingkar janji.

Wanprestasi oleh debitur biasanya berupa ketidakmampuan membayar angsuran kredit secara tepat waktu dan pada akhirnya menjadi ketidakmampuan untuk membayar sisa pelunasan kredit. Dalam demikian, langkah persuasif yang ditempuh oleh Bank Buana sudahlah tepat karena dengan demikian akan memberikan kesempatan bagi debitur untuk berusaha

¹²⁶ Johannes Ibrahim, Op.cit., hal 71

melunasi kreditnya terlebih dahulu sebelum jaminannya dieksekusi oleh kreditor.

Jaminan walaupun bukan yang utama menjadi persoalan yang memiliki urgensi tinggi, oleh karenanya jaminan menjadi pelik jika tidak disikapi secara seksama.¹²⁷ Dalam transaksi jaminan disyaratkan adanya suatu hutang, seorang debitor, seorang kreditor yang menjadi pihak terjamin, harta kekayaan yang menjadi jaminan (barang jaminan) dan suatu perjanjian yang menjamin bahwa kreditor akan memiliki kepentingan atas jaminan pada barang jaminan.¹²⁸ Maksud dalam persyaratan dalam transaksi jaminan apabila debitor tidak dapat memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian maka kreditor akan tetap terjamin, yaitu kreditor akan mempunyai hak untuk menguasai barang jaminan dan menetapkan barang jaminan sebagai suatu pembayaran atas hutang-hutang debitor.

Mengenai hal tersebut di atas Pasal 12 A UU No. 10/1998 mengatur sebagai berikut:

1. Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
2. Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya.

¹²⁷ Ibid, hal 76.

¹²⁸ Ibid, hal 77.

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 12 A UU No. 10/1998 berbunyi:

Ayat (1) :

Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debitornya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan nasabah debitornya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Ayat (2) :

Pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain :

- a. agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;
- b. Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun;
- c. Dalam jangka waktu satu tahun, bank dapat menanggukkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Dari penjelasan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa hak-hak dasar kreditor dalam transaksi jaminan adalah:

1. Hak untuk memperoleh kembali sejumlah hutangnya dari debitor;
2. Hak untuk memperoleh harta kekayaan yang telah disebutkan sebagai pelunasan hutangnya apabila terjadi kegagalan pembayaran hutangnya oleh debitor.

Dengan demikian cara Bank Buana mengatasi adanya wanprestasi dari debitornya sudah sesuai dengan teori dan undang-undang tersebut di atas yaitu dengan cara meminta debitor untuk (terlebih dahulu) menjual sendiri kios pasarnya secara sukarela sehingga bank mendapatkan kembali piutangnya. Penjualan tersebut dikenal sebagai penjualan barang jaminan secara di bawah

tangan. Sekalipun secara teori penjualan atau pengalihan kios pasar dari tangan debitor ke tangan pihak lain tidak dimungkinkan (karena pemilik sesungguhnya dari kios pasar adalah pemerintah kota), namun pada prakteknya, seperti telah dinyatakan sebelumnya, penjualan/pengalihan ini dapat dilakukan. Oleh karena alasan tersebut pihak bank mau menerima kios pasar sebagai jaminan.

Alternatif lain yang ditempuh oleh Bank Buana adalah dengan menggunakan grosse akta dalam perjanjian utang piutang (Grosse akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan) ini akan diperoleh banyak manfaat dan keuntungan terutama dalam pelaksanaan penyelesaian hutang piutang karena tanpa melalui proses gugatan di pengadilan. Grosse akta pengakuan hutang tersebut tinggal dimintakan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Namun sampai sekarang belum pernah ada tindakan wanprestasi oleh debitor yang diselesaikan melalui jalur pengadilan.¹²⁹

Namun dalam praktek eksekusi grosse akta pengakuan hutang sering mengalami hambatan karena adanya perbedaan persepsi dan interpretasi antara notaris dan hakim serta Mahkamah Agung dalam menafsirkan surat utang (*schuldbrief*) berdasarkan pasal 224 HIR. Notaris menafsirkan surat hutang yang dimaksud pasal 224 HIR adalah akta otentik yang berisi perjanjian hutang piutang antara kreditur dengan debitor, dalam mana debitor berkewajiban untuk membayar (melunasi) sejumlah uang tertentu dan untuk

¹²⁹Wawancara dengan Kepala Seksi Kredit, Ibu Sri Haryati. Kantor PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, tanggal 25 Mei 2007, pukul 11.00 WIB, Wawancara dengan Bapak Ladju, Panitera Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 5 Juni 2007, Pukul 10.00 WIB, Wawancara dengan Bapak Prim Fahrur Razi, SH, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 12 Juni 2007, Pukul 10.00 WIB.

waktu tertentu. Jadi grosse akta pengakuan hutang yang dibuat secara notariil merupakan perjanjian dua pihak yaitu antara debitur dan kreditur dengan disertai syarat-syarat perjanjian, di antaranya janji-janji mengenai besarnya bunga dan denda. Grosse Akta Pengakuan Hutang dapat memberi jaminan kepada kreditor atas pemenuhan pembayaran utang debitur dan dapat dijadikan dasar untuk mengeksekusi jaminan selama benda jaminan yang disebutkan di dalam Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan masih ada di tangan debitur.¹³⁰

Di sisi lain, menurut pendapat hakim, Akta Pengakuan Hutang yang dapat dimintakan grosse akta-nya adalah Akta Pengakuan Hutang murni yang hanya berisi pengakuan tentang hutang, jumlah bunga dan biaya-biaya lain, sedangkan akta pengakuan hutang yang menyebutkan jaminan tidak dapat dimintakan grosse aktanya-nya. Oleh karena itu jalan keluar yang ditempuh apabila debitur melakukan wanprestasi adalah melalui gugatan perdata biasa ke Pengadilan Negeri setempat.¹³¹

Jadi, dilihat dari segi praktek hukum, jelaslah bahwa keberadaan grosse akta pengakuan hutang sangat urgen dan masih relevan serta erat hubungannya dengan dunia perbankan, demikian pula grosse akta erat kaitannya dengan fluktuasi kehidupan perekonomian.

¹³⁰ Wawancara dengan Notaris/PPAT Liliana Tedjosaputro, Kantor Notaris tanggal 6 Juni 2007, Pukul 13.00 WIB.

¹³¹ Wawancara dengan Bapak Prim Fahrur Razi, SH, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 12 Juni 2007, Pukul 10.00 WIB.

BAB V

PENUTUP

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian penulis di lapangan dan kepustakaan telah di peroleh data dan informasi mengenai pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar dan cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitor atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis, maka penulis mengambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar dilakukan dengan pembuatan Surat Perjanjian Kredit di buat di bawah tangan dan Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan yang ditindak lanjuti oleh bank dengan meminta Grosse akta agar memiliki kekuatan eksekutorial.
2. Cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitor atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar yang ditempuh oleh Bank Buana adalah dengan melakukan:
 - a. memberikan teguran dan/atau peringatan kepada debitor baik secara lisan maupun tertulis
 - b. apabila Bank menangkap adanya itikad baik dari debitor maka bank akan berusaha mencari tahu terlebih dahulu penyebab debitor wanprestasi, kemudian bank akan membantu mencarikan jalan keluar antara lain melakukan

pembimbingan terhadap usaha debitor, penjadwalan kembali (*reschedulling*), penataan kembali (*restructuring*);

- c. meminta debitor untuk mengalihkan penguasaan kios pasar (penjualan secara di bawah tangan);
- d. menjalankan grosse akta untuk eksekusi.

Namun sampai sekarang belum pernah ada tindakan wanprestasi oleh debitor yang diselesaikan melalui pengadilan.

SARAN

Pada akhir penelitian ini akan dikemukakan saran-saran yang cukup relevan untuk pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar dan cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitor atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar.

1. Bagi Pemerintah disarankan untuk memberikan ketentuan yang mendetail dalam pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar guna memberikan kejelasan status kepemilikan kios pasar apakah menjadi hak pakai atau hanya ijin untuk menempati serta memberikan perlindungan hukum baik bagi Kreditor, Debitor dan Pihak Ketiga.
2. Bagi Debitor disarankan untuk memperhatikan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar guna lebih mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya sehingga fasilitas kredit yang diterima dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin.

3. Bagi Kreditor disarankan untuk meningkatkan pelayanan dan memberikan informasi secara detail kepada nasabah calon debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus., *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, PT. Alumni, Bandung, 1983.
- _____., *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Budiono, A. Rachmad dan H. Suryadin Ahmad, *Fidusia*, Penerbit Universitas Negeri Malang (UM Press), 2000.
- Djumhana, Muhamad., *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Fuady, Munir., *Jaminan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- _____., *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2002.
- Hadisoeparto, Hartono., *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Hernoko, A. Yudha, *Urgensi Unsur "Collateral" Dalam Penyaluran Kredit*, Projustitia Tahun XVI Nomor 4 Tahun 1998.
- Ibrahim, Johannes., *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004.
- Kamelo, H. Tan., *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung, 2004.
- Kasmir., *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik (Dalam Sudut Pandang KUH Perdata)*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Salim HS, H., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

- _____, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- _____, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi Penanggungan (Borgtocht) dan Perikatan Tanggung Menanggung*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Sevilla, Consuelo. G., dkk., *Pengantar Metode Penelitian*, UI Press, Jakarta, 1993.
- Soekanto, Soerjono., *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- _____, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind- Hil- Co, Jakarta, 1990
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen., *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- _____, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- _____, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Subekti, R., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1995
- _____, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- _____, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.

- Supramono, Gatot., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1995.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003
- Suyatno, Thomas, dkk., *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi ke 4, PT Gramedia. Jakarta, 1995.
- Tesalonika, Iming M., *Indonesian Security Interests*, Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2001.
- Tje'Aman, Mgs. Edy Putra., *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Tiong, Oey Hoey., *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.
- Waluyo, Bambang., *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan., *Hukum Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2001.

Perundang-Undangan

1. Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
2. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
3. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
4. Peraturan Pemerintah No. 86/2000 tentang Tata cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia
5. Keputusan Presiden No. 139 Tahun 2000 tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di Setiap Ibukota Propinsi di Wilayah Negara Republik Indonesia

6. Surat Edaran Dirjen Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan HAM RI tanggal 15 Maret 2005 Nomor : C.HT.01.10-22 tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia.
7. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2000 tentang Pengaturan Pasar
8. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Retribusi Pasar