

## KEDUDUKAN BENDA TAK BERGERAK SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT<sup>1</sup>

Oleh : Rivaldo Marcello Kaliey<sup>2</sup>

Karel Yossi Umboh<sup>3</sup>

Suriyono Soewikromo<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan menjelaskan ketentuan yang mengatur benda tak bergerak sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, dan untuk mengetahui bagaimana kegunaan jaminan dalam pemberian kredit, yang dengan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan : 1. Dalam aturan yang termuat dalam KUHPerdara perjanjian kebendaan dapat berupa perjanjian benda tidak bergerak dan benda bergerak, lebih lanjut benda bergerak dibagi kembali menjadi benda bergerak berwujud dan benda bergerak tidak berwujud. Dalam hal ini yang termasuk dalam benda tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan atas suatu hutang adalah piutang dimana lembaga jaminan yang dapat digunakan adalah lembaga gadai dan lembaga jaminan fidusia. Dalam proses perjanjian piutang sebagai jaminan hutang debitur dalam lembaga jaminan perjanjian haruslah dibuat secara autentik dan didaftarkan. 2. Kegunaan jaminan dalam pemberian kredit oleh bank maka mengingat peran penting jaminan dalam pemberian kredit yang dapat memperkecil resiko bagi bank dalam pemberian kredit hendaknya bank sebagai pihak kreditur yang memberikan dana kepada pihak yang kekurangan dana (debitur) lebih selektif dalam memberikan kredit. Kata Kunci : Benda Tak Bergerak, Jaminan, Perjanjian Kredit

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu unsur strategis yang menopang pertumbuhan perekonomian negara adalah kegiatan perbankan, karena bank merupakan lembaga yang berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Sebagai sebuah lembaga keuangan yang berorientasi bisnis bank memiliki banyak produk layanan yang berhubungan dengan bidang keuangan, dari produk-produk perbankan tersebut kredit merupakan produk yang menjadi prioritas dalam

bisnis perbankan.

Bunga dari kredit yang disalurkan kepada masyarakat merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar bank.

Penyaluran kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat merupakan dana yang berasal dari masyarakat yang berupa simpanan, baik dalam bentuk tabungan, giro atau deposito. Penyaluran kredit kepada masyarakat oleh perbankan selain merupakan bidang usaha yang dapat memberikan keuntungan yang besar namun juga memberikan resiko yang tidak kecil bagi usaha perbankan, maka dari itu untuk memberikan kredit tersebut bank harus juga memperhatikan unsur-unsur keamanan agar usaha perbankan dapat berjalan dengan baik.

Menurut Undang-Undang Perbankan, 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.<sup>5</sup>

Dalam memberikan kredit unsur utama dari kredit adalah kepercayaan, kepercayaan dari pihak bank selaku pemberi kredit dan nasabah selaku penerima kredit. Kepercayaan pihak bank tersebut tidak didapatkan oleh bank secara semata-mata namun timbul dari terpenuhinya syarat-syarat yang diberikan bank kepada calon nasabah (debitur), dengan terpenuhinya persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan tersebut maka pihak bank akan memiliki keyakinan bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Thomas Suyanto dalam bukunya "Dasar-dasar Perkreditan" menyatakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri dari :

1. Kepercayaan, dalam hal ini kreditur memiliki keyakinan bahwa debitur akan dapat memenuhi prestasinya sesuai dengan kesepakatan.
2. Tenggang waktu. Penentuan batas waktu kapan debitur-debitur harus memenuhi prestasinya.
3. "Degree of risk", Resiko yang harus ditanggung kreditur atas pemenuhan prestasi oleh debitur dalam jangka waktu tertentu.
4. Prestasi. Merupakan objek dalam perjanjian

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 16071101234

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 180.

kredit dimana dapat berupa uang maupun berupa pemberian barang dan pelaksanaan jasa.<sup>6</sup>

Asas pemberian adalah atas dasar kepercayaan pemberian kredit oleh bank merupakan pemberian kepercayaan kepada masyarakat. Karena pemberian kredit merupakan bentuk jasa perbankan yang dimaksud untuk mendapatkan keuntungan, maka bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat haruslah benar-benar memperhatikan kemampuan dari penerima kredit. Agar kredit dapat berjalan dengan baik bank haruslah melakukan analisa mendalam terkait faktor kemampuan dan kemauan nasabah dalam mengembalikan pinjaman.

Agar tujuan pemberian kredit dapat terpenuhi dan prestasi dapat kembali sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan, prinsip kehati-hatian perlu diperhatikan dalam menjalankan usaha perbankan, terutama dalam penyaluran dana ke masyarakat, bank haruslah melakukan analisis yang mendalam. Mulai dari proses awal pengajuan kredit sampai pencairan kredit, proses perjanjian dan pemenuhan dokumen-dokumen kredit yang lengkap.

Menurut aturan yang termaktub dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan “ bahwa perbankan dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian “. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses analisa kredit penyaluran dana ke masyarakat akan meminimalisir resiko dalam kredit yang akan disalurkan. Resiko kredit adalah kerugian yang disebabkan oleh debitur dalam jangka waktu yang telah disepakati tidak dapat mengembalikan hutang yang dipinjam kepada bank.

Tujuan bank untuk memperoleh keuntungan dari pemberian kredit pada nasabah harus juga diseimbangkan dengan tujuan likuiditas dan solvabilitas bank, sehingga dapat menjamin terbayarnya hutang-hutang tersebut baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk itu, untuk mengurangi resiko maka bank menyalurkan kredit haruslah hati-hatu, bank harus menyelidiki apakah calon nasabah benar dapat dipercaya dan mampu mengembalikan pinjaman sesuai jangka waktu. Analisa kredit perbankan dapat dilakukan dengan menggunakan rumus lima C yaitu meliputi,

*Character* (sifat calon debitur), *Capital* (modal dasar calon debitur), *Capacity* (kemampuan debitur), *Collateral* (jaminan yang disediakan), dan *Condition Of economic* ( Kondisi perekonomian).<sup>7</sup>

Dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat akan membawa resiko kredit, yang dimaksud resiko kredit adalah “ resiko kerugian sehubungan dengan peminjam tidak dapat atau tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dana yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya.<sup>8</sup>

Dalam kegiatan kredit perbankan proses analisa kredit adalah salah satu proses terpenting yang harus dilakukan secara cermat oleh pihak bank karena melakukan proses analisa yang baik akan mengurangi resiko dalam proses kredit perbankan. Selain melalui proses analisa yang baik guna mengurangi resiko upaya lain yang dapat dilakukan adalah dengan adanya jaminan dalam proses kredit perbankan, meskipun tidak wajib namun keberadaan jaminan dalam bidang perkreditan dipandang penting, karena akan menjamin terpenuhinya pengembalian dana kredit yang dikeluarkan. Agar pihak bank memiliki keyakinan bahwa debitur akan memenuhi prestasinya adanya jaminan harta kekayaan debitur dalam perjanjian kredit merupakan upaya preventif dari bank bahwa kredit yang telah dicairkan akan dikembalikan oleh pihak debitur.

Agar benda dapat dijamin dalam perjanjian kredit syaratnya haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu yang memiliki nilai ekonomis dan harus dapat dipindahtangankan. Pada Pasal 499 KUHPerdara diberikan pengertian tentang benda, yang dinamakan kebendaan ialah “tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Benda dalam ranah hukum perdata dapat memiliki makna baik sebagai barang maupun hak. dalam konteks tersebut barang merupakan sesuatu yang berwujud sedangkan hak adalah mengenai benda yang tidak berwujud.

Dalam aturan yang termuat dalam KUHPerdara pembagian benda cukuplah luas, yaitu sebagai berikut:

- a. Pasal 505, KUHPerdara, “benda berwujud dan benda tidak berwujud”

---

<sup>7</sup> Suharnoko, 2011, *Hukum Perjanjian, Teori Analisa dan Kasus*, Kencana, Jakarta, hlm. 239.

<sup>8</sup> Ferry N Idroes, 2008, *Memahami Resiko Perbankan; Pemahaman Pendekatan 3 Pola Kesepakatan Basel Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Rajawali Pres. Jakarta, hlm. 22.

---

<sup>6</sup> Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 59.

- b. Pasal 505 KUHPerdara. “benda habis pakai dan benda tidak habis pakai”
- c. Pasal 1332 KUHPerdara, “benda dalam perdagangan dan benda diluar perdagangan”.
- d. Pasal 1334 KUHPerdara, “benda yang telah ada benda yang baru akan datang”.
- e. Pasal 1604 KUHPerdara, “benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi- bagi”.
- f. Pasal 1163 KUHPerdara, “benda yang dapat diganti dan tidak dapat diganti”.
- g. Pasal 504 KUHPerdara, “benda bergerak dan benda tidak bergerak”.

Dalam ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara, tentang jaminan kredit ditentukan dalam beberapa bentuk menurut sifatnya, jenis jaminan yang diatur dalam KUHPerdara, yaitu :

- a. Jaminan Umum, sebagaimana seperti yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara “ bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”. Jaminan ini merupakan jaminan yang sudah ditetapkan oleh undang-undang yang tanpa diperjanjikanpun secara otomatis telah mengikat para pihak.
- b. Jaminan Khusus, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerdara. Jaminan ini lahir karena diperjanjikan oleh para pihak baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.

Dalam praktek pembebanan jaminan atas hutang debitur terdapat beberapa lembaga jaminan yang mengatur pengikatan, yaitu :

- a. Hak Tanggungan, sebagaimana aturan yang disebutkan dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- b. Hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1162- 1232 KUHPerdara.
- c. Gadai “Pand”, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1150 – 1160 KUHPerdara.
- d. Jaminan Fidusia, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Benda bergerak baik benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud dapat dijadikan jaminan dalam lembaga jaminan gadai dan lembaga jaminan fidusia, maka dalam hal ini piutang yang merupakan salah satu bentuk

benda bergerak tidak berwujud dapat dijadikan jaminan atas hutang debitur. Di Indonesia setelah diberlakukannya peraturan tentang fidusia yaitu Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999, cakupan jaminan fidusia diperluas, sehingga yang menjadi objek jaminan fidusia termasuk benda bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>9</sup>

Menurut aturan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pada Pasal 1 angka 4 disebutkan bahwa “ Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik benda itu berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan atau hipotik “.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kedudukan benda tak bergerak sebagai jaminan dalam perjanjian kredit ?
2. Bagaimana kegunaan jaminan dalam pemberian kredit ?

## **C. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu merupakan metode penelitian hukum normatif.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Kedudukan Benda Tak Bergerak Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit**

Dalam menjalankan roda perekonomian, peran lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan non perbankan sangatlah penting ,dimana melalui fasilitas kredit sangat membantu kegiatan perekonomian negara melalui fasilitas kredit Agar bisa mendapat kredit dari lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan non perbankan diperlukan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit, pemenuhan berbagai persyaratan tersebut merupakan suatu upaya pengaman bagi pihak bank supaya prestasi debitur dapat dipenuhi dalam jangka waktu yang telah disepakati.

Salah satu upaya pihak (bank) dalam memberikan proteksi terhadap dana yang sudah dikeluarkan pada debitur adalah dengan

<sup>9</sup> Sri Soedewi Masjchun, 2001. *Himpunan Karya Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 21.

diadakannya jaminan kredit perbankan, untuk itu hukum telah menyediakan sarana sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan hukum jaminan guna memberikan proteksi bagi kreditur tersebut hukum telah memberikan aturan-aturan yang dimuat dalam aturan perundang-undangan. Dalam teori yang terkandung dalam praktek hukum perjanjian khususnya mengenai kredit, perjanjian jaminan/tanggungan merupakan perjanjian tambahan sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit, hal ini memberikan pengertian bahwa adanya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian kredit.

Dalam praktek perbankan khususnya dalam ranah usaha kredit perbankan, dalam teori hukum dasar atas perjanjian kredit yang dibuat antara para pihak adalah kepercayaan, dalam hal ini kreditur selaku pemberi kredit harus memiliki kepercayaan pada debiturnya, bahwa debitur akan mampu mengembalikan dana yang telah diterima sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian yang dibuat.

Dalam praktek guna menjaga kelangsungan proses usaha dunia perbankan khususnya dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat, hukum sebagai perangkat negara yang bertugas mengatur seluruh proses kehidupan dalam suatu negara telah memberikan suatu sistem proteksi agar dana yang telah dikucurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit oleh bank tidak menjadi kredit yang bermasalah. Aturan-aturan tersebut secara umum ditetapkan dalam buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di dalam aturan hukum perdata dalam pasal 1131 KUHPdt disebutkan "segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan". ketentuan yang termuat dalam pasal 1131 KUHPdt merupakan suatu bentuk jaminan secara umum yang lahir secara otomatis dari perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak, dalam hal ini Undang-undang memberikan perlindungan dengan kedudukan yang sama bagi semua kreditur. Adanya jaminan dalam proses perjanjian kredit merupakan upaya untuk memberikan kepastian akan pelunasan hutang oleh debitur sebagai sarana perlindungan keamanan dan perlindungan bagi kreditur.

Selanjutnya dalam pasal 1132 KUHPer dinyatakan : "barang-barang tersebut menjadi jaminan secara bersama bagi seluruh kreditur yang terhadap hasil penjualan barang-barang tersebut dibagi menurut perbandingan piutang

masing-masing kreditur kecuali jika diantara kreditur ada alasan-alasan sah untuk didahulukan". Ketentuan ini mengatur bahwa untuk jaminan umum akan dibagikan secara berimbang kepada seluruh kreditur atau berlaku asas paritas kreditorum. Kedudukan kreditur adalah sebagai kreditur konkuren kecuali apabila kedudukan kreditur tersebut sebagai "kreditur preferent" yang memiliki hak-hak untuk didahulukan.tersebut.<sup>10</sup>

Dalam praktek jaminan secara umum memiliki kelemahan bagi kreditur karena tidak ada jaminan kebendaan khusus untuk jaminan pelunasan hutang oleh debitur, karena disini semua kreditur memiliki kedudukan yang sama terhadap benda-benda milik debitur sehingga apabila jumlah lelang benda-benda milik debitur lebih kecil dari dari jumlah pinjamannya atau karena banyaknya kreditur yang berkepentingan atas harta benda yang dimiliki oleh seorang debitur, sehingga berakibat pengembalian hutang kreditur tidak akan dapat kembali secara utuh.

Sarana hukum yang diatur dalam pasal 1131 KUHPerdata dirasa belum mampu memberikan perlindungan yang maksimal bagi kreditur, kelemahan dari jaminan umum ini perlu didukung oleh sarana peraturan undang-undang yang mampu memberikan keamanan dan perlindungan yang lebih pasti bagi kreditur.

Untuk itu pembentuk Undang-undang memberikan piranti jaminan khusus guna memberi perlindungan bagi kreditur, jaminan yang diberikan debitur atas dasar perjanjian dengan kreditur yang dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan merupakan bentuk dari perjanjian khusus, dimana dalam hal ini kreditur memiliki hak untuk didahulukan atas benda yang dijadikan obyek jaminan.<sup>11</sup>

Perjanjian jaminan khusus ini memiliki tingkat keamanan yang lebih baik kepada kreditur karena ia memiliki hak yang didahulukan atas benda jaminan tersebut, berbeda dengan jaminan umum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1131 KUHPer terhadap harta kekayaan debitur dibagi secara rata kepada para kreditur sesuai dengan prosentase piutang. Sesuai dengan ketentuan dalam peraturan hukum perdata khususnya hukum jaminan perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian kredit karena

---

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> Suharnoko, 2015. *Hukum Perjanjian Teori Analisa dan Kasus*, Kencana, Jakarta, hlm. 230

secara teori perjanjian jaminan merupakan jaminan tambahan dan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sehingga ada tidaknya perjanjian jaminan sangat tergantung atas perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Karena merupakan bentuk perjanjian tambahan sebagaimana telah diurai sebelumnya, perjanjian jaminan memiliki kedudukan dan akibat hukum:<sup>12</sup>

- a. keberadaannya tergantung pada keberadaan perjanjian pokok
- b. berakhirnya perjanjian tergantung perjanjian pokok
- c. Apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian jaminan ikut batal;
- d. Apabila perjanjian pokok beralih maka perjanjian jaminan juga ikut beralih ikut beralih juga perjanjian jaminan;
- e. Dalam hal perjanjian pokok beralih karena cessi, subrograsi, maka perjanjian jaminan juga ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.

Perjanjian jaminan seperti yang telah diuraikan sebelumnya merupakan bentuk perjanjian tambahan yang keberadaannya mengikuti perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, Pengertian perjanjian jaminan kebendaan menurut Subekti: “pemisahan suatu bagian harta kekayaan debitur berupa jaminan kebendaan sebagai jaminan atas pelunasan/pembayaran kewajiban dari debitur terhadap kreditur”. Pemberian jaminan kebendaan dari debitur atas hutangnya pada kreditur merupakan perbuatan pemisahan atas harta kekayaan yang dimiliki debitur untuk pemenuhan prestasinya pada kreditur.<sup>13</sup> Dari pengertian tersebut memberikan acuan bahwa jaminan kebendaan merupakan suatu hak jaminan yang melekat pada suatu benda milik debitur namun bukan kepada seluruh benda milik debitur namun hanya benda tertentu milik debitur yang dijadikan jaminan dalam kesepakatan dari debitur dan kreditur dalam sebuah perjanjian.

Benda sebagai obyek jaminan memiliki pengertian bahwa dalam hal ini debitur telah melepaskan sebagian kekuasaannya atas benda tersebut, yang dilepaskan adalah kekuasaan untuk memindahkan hak atas benda tersebut pada kreditur. Dengan diberikan jaminan kebendaan pada kreditur atas dana yang telah

dikeluarkan kepada debitur, akan menempatkan posisi kreditur sebagai seorang kreditur preferent, yaitu kreditur yang memiliki hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya terhadap benda obyek jaminan sebagai pelunasan hutang debitur.

Dalam hal pailitpun benda yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit tidak berpengaruh terhadap pemegang atas hak jaminan tersebut. Jika kita perhatikan perbuatan perjanjian para pihak tersebut merupakan penyimpangan dari pasal 1131 KUHPdata yang mengatur jaminan secara umum terhadap benda milik debitur, perjanjian jaminan ini diadakan dengan maksud untuk memberikan hak jaminan secara khusus terhadap benda tertentu milik debitur guna pelunasan hutangnya pada kreditur. Dengan adanya jaminan kebendaan secara khusus ini memberikan akibat bahwa kreditur dalam perjanjian ini menjadi seorang kreditur preferen, yaitu kreditur yang memiliki hak diutamakan/didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain terhadap benda yang dijamin obyek jaminan dalam perjanjian kredit.

Dalam keadaan pailitpun kreditur preferen dapat bertindak bahwa seakan-akan benda jaminan tersebut tidak masuk dalam boedel pailit, benda sebagai obyek jaminan tidak didaftar sebagai harta kepailitan, kreditur preferen disini merupakan kreditur separatis.<sup>14</sup>

Jaminan kebendaan adalah “jaminan yang berupa hak yang melekat pada suatu benda yaitu benda tertentu milik debitur yang lahir akibat adanya kesepakatan antara debitur dan kreditur, dapat dipertahankan, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan”. Dengan adanya perjanjian jaminan kebendaan tersebut merupakan penyimpangan atas peraturan pasal 1131 KUHP yaitu jaminan umum dimana seluruh harta debitur adalah jaminan atas hutang-hutangnya, dalam jaminan kebendaan hanya melekat pada benda tertentu milik debitur yang telah disepakati dan diikat oleh perjanjian jaminan. Karena diikat oleh perjanjian jaminan kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan diberikan hak kebendaan yang memiliki ciri-ciri yang diistimewakan.

Adapun ciri pokok dari hak kebendaan itu adalah:<sup>15</sup>

1. Merupakan “Hak kebendaan bersifat mutlak”
2. Ada “*droit de suite*”

<sup>12</sup> Sri Soedewi Masjchun, *Op-cit*, hlm.143

<sup>13</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk pemberian Kredit, Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 27

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 37

<sup>15</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2016. *Hukum Perorangan dan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 44

3. "Ada preferensi"

4. "Mengandung asas prioritas".

Bank sebagai sebuah lembaga keuangan memiliki peran yang penting dalam menunjang pembangunan perekonomian suatu negara, salah satu bentuk usaha perbankan yang penting dalam kehidupan adalah penyaluran dana pinjaman (kredit) kepada masyarakat. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat lembaga perbankan memerlukan suatu bentuk peraturan sebagai pengaman untuk menjaga apabila kredit yang diberikan tersebut mengalami masalah, untuk mengantisipasi hal tersebut undang-undang memeberikan sarana yaitu dengan adanya sebuah lembaga jaminan kebendaan.

Diaturnya lembaga jaminan kebendaan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 8 ayat (1) dinyatakan: "bahwa bank 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 dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan". Prinsip yang diatur dalam pasal tersebut menunjukan teori yang disebut dengan "*The Five C's of Credit*" dimana dalam teori tersebut salah satunya unsurnya adalah "*Collateral*" yaitu jaminan yang harus diberikan oleh pihak debitor atas risiko yang diterima kreditor atas dana yang telah dikeluarkan. "Dalam hal ini jika jaminan tambahan diberikan oleh debitor kepada bank guna diadakannya kredit berdasarkan prinsip-prinsip syariah, maka jaminan tersebut disebut dengan agunan" (vide Pasal 1 angka 23 Undang-undang Perbankan).

Dengan demikian dapat diartikan bahwa: "jaminan adalah harta kekayaan debitor yang dijadikan suatu tanggungan kepada kreditor untuk menjamin pelaksanaan kewajibannya yaitu pemenuhan prestasi dalam suatu perikatan"<sup>16</sup>. Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan disebutkan: "bahwa apabila keberadaan jaminan pokok sudah menyakinkan bank maka bank tidak perlu meminta jaminan tambahan".

Praktek yang terjadi di lapangan dalam hal adanya kredit perbankan, bank mensyaratkan

adanya jaminan pokok dan jaminan tambahan sehingga bank memiliki proteksi atas kredit yang telah dikeluarkan<sup>17</sup>. Adanya jaminan yang diberikan oleh debitur (nasabah) kepada kreditor dalam hal ini pihak bank merupakan bentuk proteksi/pengaman bagi pihak bank, bank menjadi memiliki keyakinan bahwa debitur akan melaksanakan prestasi sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan antara debitur dan pihak bank. Namun demikian secara teori sebenarnya jaminan bukanlah syarat utama dalam pelaksanaan perjanjian kredit perbankan tersebut banyak faktor yang akan dinilai oleh pihak bank sebelum bank mengucurkan dananya pada pihak debitur.

Dalam hukum perjanjian kredit dapat kita lihat bahwa pada dasarnya jaminan memiliki fungsi sebagai sarana perlindungan yang diberikan pada dana yang dikelola bank, dimana dana yang dikelola bank tersebut adalah dana masyarakat sehingga bank memerlukan proteksi-proteksi khusus terhadap dana yang dikelola. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa fungsi pokok jaminan antara lain, meliputi :<sup>18</sup>

- a. Untuk menjaga dana bank yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit, dengan adanya jaminan yang diberikan oleh pihak debitur pada pihak bank selaku kreditor maka bank memiliki hak khusus dari penjualan obyek/benda jaminan tersebut;
- b. Dengan adanya jaminan yang diberikan maka akan memberikan tanggungjawab kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya yaitu pelaksanaan prestasi.

Benda tidak bergerak menurut ajaran yang termuat dalam KUHPerdara salah satu bentuknya adalah piutang, proses penyerahan benda tidak bergerak menurut KUHPer diantaranya :

1. Surat Piutang Atas Nama, "surat piutang atas bawa pembayaran hanya dapat diterima oleh orang dimana namanya tersebut dalam surat tersebut"<sup>19</sup>. Proses penyerahan piutang atas nama ini dilakukan dengan cara "cessie" Pasal 613 (1) BW, cessie dapat dibuat dengan dua cara yaitu secara akta otentik (dibuat Notaris), atau dapat dibuat bawah tangan

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2000. *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11, hlm. 12

<sup>17</sup> Remy Sutan Sjahdeini, 2004. *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Ynag dihadapi Perbankan*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 65.

<sup>18</sup> Moch. Isnaeni, 2016. *Hukum Jaminan Kebendaan*, LaksBang, Jakarta, hlm. 51.

<sup>19</sup> Frieda Husni Hasbullah, 2005. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jilid I, Ind- Hill-Co, Jakarta, hlm. 127

dimana dinyatakan bahwa piutang telah dipindahkan pada orang lain. :<sup>20</sup>

2. Surat Piutang Atas Bawa, “dalam surat piutang atas bawa pembayaran dapat diberikan kepada siapa saja yang membawa surat tersebut. <sup>21</sup> Penyerahannya surat piutang atas bawa ini dilakukan dengan cara penyerahan nyata yaitu penyerahan dari pemilik lama ke pemilik baru”.
3. Surat Piutang Atas Tunjuk, “merupakan surat yang menyatakan tentang pembayaran uang kepada orang yang namanya telah ditunjuk untuk menerima pembayaran tersebut”. <sup>22</sup> Dalam surat piutang atas tunjuk penyerahan dilakukan dengan cara penyerahan surat itu dan disertai dengan endossement.

Dalam ketentuan yang ada di Pasal 1152 (1) jo. Pasal 1152 bis dan Pasal 1153 KUHPdt dapat disimpulkan bahwa piutang dapat dipergunakan sebagai jaminan atas suatu hutang. Piutang yang dapat berupa surat piutang atas bawa dan surat piutang atas tunjuk yang merupakan bentuk dari benda tidak bergerak tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti saja namun juga memiliki fungsi sebagai alat tagih terhadap pembayaran sejumlah uang. Jadi tanpa adanya surat tersebut seseorang tidak dapat mengatakan bahwa dirinya memiliki hak tagih “*aan tooder atau aan order*”. Ketentuan tersebut mensyaratkan bahwa debitur menggadaikan piutang berupa surat dan hak tagih atas piutang tersebut. Namun untuk tagihan dalam surat “*aan order*” agar surat tersebut dapat dipindahkan terhadap orang lain harus melalui endossement, tanpa endossement hak tagih dalam surat tersebut tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian sudah tentu jika surat tagihan “*aan order*” penyerahannya kepada pemegang gadai harus disertai dengan endossement. <sup>23</sup>

Dalam hal jaminan gadai yang berupa piutang atas nama maka orang yang memiliki hak atas gadai tersebut harus mengetahui adanya gadai dalam hal ini harus ada pemberitahuan secara tertulis dan izin dari pemberi gadai. Dalam praktek pengikatan jaminan atas suatu piutang cession lebih disukai oleh lembaga perbankan, dengan cession pihak bank/kreditur sebagai cessionaris akan menerima seluruh akibat hukum

yang muncul dari diterbitkannya cession. Keuntungan yang didapat adalah dalam cession untuk peralihannya debitur tidaklah perlu diberi tahu berbeda dengan gadai apabila ada peralihan maka debiturnya harus mengetahui.

Dalam perkembangan kredit perbankan khususnya dalam hal kredit lembaga gadai sudah mulai tergeser oleh cession. Pemegang benda gadai ketika terjadi penyerahan cession bukanlah memberikan hak padanya sebagai pemilik benda gadai tersebut, cession merupakan suatu upaya dalam pengalihan piutang atas nama. Jaminan benda bergerak tidak berwujud dalam hal ini piutang sebagai jaminan dalam lembaga gadai sesuai dengan aturan yang berlaku bahwa obyek piutang dalam lembaga gadai berupa surat piutang atas nama, surat piutang atas bawa serta surat piutang atas tunjuk. Dalam perjanjian gadai antara pihak kreditur dan debitur tidak disyaratkan secara tegas bentuk perjanjian yang harus digunakan oleh para pihak, disini para pihak bebas memilih apakah perjanjian mereka dibuat dalam bentuk akta autentik maupun dalam bentuk akta dibawah tangan.

Dalam lembaga jaminan fidusia dimana aturannya termaktub dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dalam hal ini terhadap jaminan fidusia tersebut dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan benda termasuk juga terhadap piutang baik yang telah ada saat ini ataupun yang baru akan ada kemudian hari. Jadi selain lembaga gadai lembaga fidusiapun mengcover jaminan atas benda bergerak tidak berwujud. Tidak seperti aturan yang dijelaskan dalam lembaga gadai yang menjelaskan secara jelas piutang mana yang dapat dibebani dengan gadai, namun dalam perjanjian fidusia tidak ditentukan secara jelas piutang apa yang dapat dibebani jaminan fidusia. Yang menjadi standart umum adalah bahwa piutang sebagai benda bergerak tidak berwujud haruslah memenuhi standart bahwa benda yang dapat dijadikan jaminan adalah benda tersebut harus mempunyai nilai ekonomi dan dapat dialihkan/dipindah tangankan. Jaminan fidusia dalam proses penyerahan hak milik, adalah penyerahan hak secara yuridis dengan maksud sebagai jaminan atas adanya perjanjian pokok antara kreditur dan debitur yaitu perjanjian kredit. jadi dalam perjanjian fidusia yang diserahkan hanyalah hak atas benda sebagai jaminan atas hutang, tidak menyerahkan hak kepemilikan benda tersebut dari pihak debitur (pemberi fidusia) dan kreditur (penerima fidusia).

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.128.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.129.

<sup>22</sup> Wiryono Projodikoro, 1998. *Hukum Wesel, Aksep dan Cek di Indonesia*, Bale Bandung, Bandung, hlm. 15

<sup>23</sup> Munir Fuady, 1999. *Hukum Perbankan Modern*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 106

Dalam lembaga jaminan fidusia proses perjanjian jaminan kebendaan dalam hal ini piutang haruslah dibuat secara autentik dan didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia sehingga akan terbit akta jaminan fidusia. Pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan definisi bahwa "piutang adalah hak untuk menerima pembayaran". Sedangkan mengenai jenis-jenis piutang yang dapat dijadikan sebagai obyek jaminan fidusia tidak diatur secara detail dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Dari berbagai teori hukum mengenai hukum jaminan, dapat dikemukakan bahwa maksud utama diadakannya jaminan dalam perjanjian kredit adalah sebagai jaminan pelunasan atas hutang debitur kepada kreditur. Dalam jaminan kebendaan penerima jaminan tidak serta merta sebagai pemilik atas obyek/benda yang dijadikan jaminan atas hutang debitur, ketika debitur wanprestasi tidak serta merta benda tersebut menjadi milik kreditur namun akan melalui proses penjualan benda obyek jaminan dan hasil atas penjualan tersebut akan diperhitungkan guna melunasi hutang-hutang debitur. Demikian dalam jaminan dengan obyek benda tidak bergerak dalam hal ini piutang maka ketika debitur mengalami wanprestasi maka obyek jaminan yang berupa piutang tersebut akan dicairkan dan digunakan sebagai pelunasan atas hutang debitur.

#### **B. Kegunaan Jaminan Dalam Pemberian Kredit**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* ini mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Agunan adalah: "Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah." Agunan dalam konteks ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur agunan ini meliputi:

1. Jaminan tambahan;
2. diserahkan oleh debitur kepada bank;

3. untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.<sup>24</sup>

Pada pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam penjelasan pasal ini menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.<sup>25</sup>

Pada dasarnya, terdapat 2 (dua) asas pemberian jaminan jika ditinjau dari sifatnya, yakni:

1. Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling Untuk memperoleh keyakinan dalam pemberian kredit kepada debitur, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Karena agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit maka jika berdasarkan unsur-unsur lain dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dengan demikian, jaminan tersebut dapat berarti material maupun immaterial. Hal ini diperkuat dengan melihat ketentuan pasal 1131 KUHPdata yang menentukan bahwa segala kebendaan pihak yang berutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.
2. Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur privilege (hak preverent). Yang dimaksud dengan jaminan itu sendiri

<sup>24</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 21-22.

<sup>25</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 161

adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur memiliki suatu kepentingan bahwa debitur harus memiliki kewajibannya dalam suatu perikatan.

Dari pengertian ini dapat dikemukakan bahwa:

- a. Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut, baik berupa hak kebendaan maupun hak perorangan. Hak kebendaan ini berupa benda berwujud dan benda tak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Sedangkan hak perorangan adalah penanggungan utang, yang diatur dalam pasal 1820-1850 KUHPerdato.
- b. Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut, dapat diberikan oleh debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang disebut juga penjamin atau penanggung. Jaminan perorangan atau penanggungan utang selalu diberikan oleh pihak ketiga kepada kreditur. Penanggungan tersebut diberikan baik dengan sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan debitur yang bersangkutan.
- c. Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut, untuk keamanan dan kepentingan kreditur, haruslah diadakan dengan suatu perikatan khusus, mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lainnya.

Pentingnya keberadaan jaminan dalam pemberian kredit oleh bank ini tidak lain adalah suatu upaya dalam mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Adapun dalam pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 2001 tentang Jaminan Pemberian Kredit, menyebutkan pengertian jaminan dalam pemberian kredit yakni keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>26</sup> Dengan demikian jaminan kredit itu merupakan hak dan kekuasaan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur/bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kredit.

Dalam praktik perbankan khususnya dalam pemberian kredit, pada umumnya jenis-jenis jaminan terdiri dari: Jaminan perorangan (*Personal Guarantee*) adalah jaminan berupa

pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Namun saat ini, bukan saja jaminan perorangan yang dikenal tetapi bank sudah sering menerima jaminan serupa yang diberikan oleh perusahaan yang dikenal dengan istilah *Corporate Guarantee*. Adapun jaminan ini pada dasarnya adalah penanggungan utang yang pengaturannya dalam KUHPerdato terdapat dalam pasal 1820 sampai dengan pasal 1850 (termasuk pula pasal 1316). Pada pasal 1820 KUHPerdato memberikan pengertian penanggungan utang sebagai suatu persetujuan dengan mana seseorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

Dari pengertian tersebut dapat ditemukan unsur-unsur dalam suatu penanggungan utang, yaitu:

- a. Adanya hubungan utang piutang (antara si berutang dengan si berpiutang);
- b. Disepakatinya persetujuan penanggungan utang dengan masuknya pihak ketiga (penanggung) dalam hubungan hukum tersebut diatas;
- c. Masuknya pihak ketiga dinyatakan dalam suatu persetujuan yang berisi kesanggupan penanggung untuk memenuhi perikatan debitur jika ia melakukan *wanprestasi*.

Demi kepentingan bank, apabila penanggungan utang ini diterima sebagai jaminan atas kredit yang akan dilepasnya, agar terhindar dari berbagai resiko yang merugikan dan tidak diinginkan maka bank haruslah memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Perjanjian penanggungan utang adalah perjanjian *accessoir*, artinya harus ada perjanjian utang piutang yang diikutinya. Sebagaimana diatur dalam pasal 1821 ayat 1 KUHPerdato, yang menegaskan bahwa tiada penanggungan jika tidak ada perikatan pokok yang sah. Dalam hal ini sekaligus berarti kualitas dari perjanjian utang piutang haruslah benar-benar sempurna tanpa cacat sedikitpun, karena cacatnya perjanjian utang piutang akan berpengaruh terhadap cacatnya pula penanggungan utang sebagai perjanjian *accessoir*.
- b. Apabila penanggungan utang tersebut adalah *Personal Guarantee*, atau dengan kata lain penanggung utang (*guarantor*)-nya adalah

---

<sup>26</sup> Muhamad Djumhana, *Op.cit*, hlm. 510

perorangan, maka diperlukan persetujuan istri (atau bantuan suami) dalam melakukan perjanjian penanggungan utang tersebut. Filosofinya terletak pada pasal 1826 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perikatan-perikatan papra penanggung berpindah kepada ahli warisnya.

- c. Apabila penanggungan utang tersebut adalah *Corporate Guarantee*, atau dengan kata lain penanggung utang (guarantor)-nya adalah perusahaan (biasanya Perseroan Terbatas), maka yang pertama-tama harus diperhatikan dalam Anggaran Dasar/Akta Pendirian Perseroan, tentang siapa-siapa yang berhak mewakili perseroan tersebut.
- d. Dalam perjanjian penanggungan utang, hendaknya dimasukkan klausula yang menyebutkan bahwa penanggung utang (guarantor) melepaskan hak-hak istimewa yang diatur dalam KUHPerdara, sehingga kreditur (bank) dapat juga menagih si penanggung tanpa adanya kewajiban menagih terlebih dahulu si berutang (debitur). Mengenai hal ini pengaturannya dimuat pada pasal 1831 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selainnya jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya. Sedangkan pada pasal 1832 antara lain menyebutkan pengecualiannya bahwa si penanggung tidak dapat menuntut supaya benda-benda si berutang lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya, apabila ia telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut supaya benda-benda si berutang lebih dahulu disita dan dijual.
- e. Debitur tidak dibenarkan menjadi penanggung utang (guarantor), baik berupa Personal Guarantee maupun Corporate Guarantee. Filosofinya, bahwa debitur atau orang yang berutang, secara yuridis formal menjadikan seluruh harta bendanya – baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari – menjadi jaminan atas utang-utangnya (pasal 1131 KUHPerdara).
- f. Apabila diadakan tambahan kredit dan atau perpanjangan masa perjanjian kredit atau utang piutang, yang dijamin oleh penanggungan utang, maka haruslah dengan sepengetahuan dan persetujuan penanggung utang (guarantor) yang bersangkutan.

Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini

terbagi atas 2 (dua), yaitu: jaminan dengan benda berwujud (material) dan jaminan dengan benda tidak berwujud (immaterial). Benda berwujud, dapat berupa benda/barang bergerak dan atau barang tidak bergerak. Sedangkan benda tidak berwujud yang lazim diterima bank sebagai jaminan kredit adalah berupa hak tagih. Barang bergerak yang lazim diterima sebagai jaminan kredit oleh bank, dapat berupa kendaraan bermotor, logam mulia, stok barang, dan sebagainya yang dapat dinilai baik secara kuantitatif maupun kualitatif. Sedangkan barang tidak bergerak yang lazim diterima sebagai jaminan kredit oleh bank, dapat berupa tanah, bangunan, kapal berukuran 20 meter kubik keatas, dan lain-lain termasuk mesin-mesin pabrik yang melekat dengan tanah.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga bank dituntut kemampuan dan efektivitasnya dalam mengelola resiko kredit.

Asas-asas perkreditan yang sehat juga harus sejalan dengan asas-asas hukum jaminan yang objeknya benda, sebagai berikut:

1. Asas hak kebendaan (*real tight*) Sifat hak kebendaan adalah absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang hak benda berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya. Sifat lain dari hak kebendaan adalah *drot de suite*, artinya hak kebendaan mengikuti bendanya didalam tangan siapapun dia berada. Didalam karakter ini terkandung asas hak yang tua didahulukan dari hak yang muda (*droit de preference*). Jika beberapa kebendaan diletakkan di atas suatu benda, berarti kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktunya. Sifat kebendaan itu sendiri adalah memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya, hak itu dapat dinikmati, dialihkan, dijamin, dan disewakan.
2. Asas asesor Artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), tetapi ada dan hapusnya bergantung (*accessorium*) kepada perjanjian pokok.
3. Hak yang didahulukan Artinya hak jaminan yang didahulukan pemenuhannya dari piutang lain.
4. Objeknya adalah benda yang tidak bergerak, terdaftar atau tidak terdaftar.
5. Asas ases yaitu perlekatan antara benda yang ada di atas tanah dengan tapak tanahnya.
6. Asas pemisahan horizontal Yaitu dapat

dipisahkan benda yang ada di atas tanah dengan tanah yang merupakan tapaknya.

7. Asas terbuka Artinya ada publikasi sebagai pengumuman agar masyarakat mengetahui adanya beban yang diletakkan di atas suatu benda.
8. Asas spesifikasi/pertelaan dari benda jaminan.
9. Asas mudah dieksekusi.<sup>27</sup>

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur adalah:

1. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup;
2. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.<sup>28</sup>

Bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Keamanan modal adalah bahwa kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditur kepada debitur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Memberikan kepastian hukum adalah memberikan kepastian bagi pihak kreditur dan debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan. Disamping itu, bagi debitur adalah adanya kepastian dalam berusaha. Karena dengan modal yang dimilikinya maka dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut. Apabila debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan.

Fungsi jaminan kredit tersebut meliputi:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar utangnya kembali pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;

- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.<sup>29</sup>

Sehingga dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya. Untuk melindungi uang yang dikururkan lewat kredit dari resiko kerugian tersebut maka pihak perbankan membuat "pagar pengamanan". Hal ini dikarenakan dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan ini adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban sehingga si nasabah akan bersungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambilnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa jaminan kredit tersebut berfungsi untuk memberi keamanan bagi pihak perbankan terutama apabila terjadi kredit macet maka jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk menutupi utang debitur tersebut.<sup>30</sup>

Untuk kepentingan bank, dalam hal menjamin pengembalian kredit yang diberikan, maka terhadap jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan. Mengenai pengikatan jaminan atau lembaga jaminan ini bahwa untuk benda-benda bergerak dipakai lembaga jaminan fidusia dan atau gadai, dan untuk benda-benda tidak bergerak dipakai lembaga jaminan hipotik dan atau dengan pembebanan hak tanggungan. Kemudian dalam SE BI No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991, disebutkan bahwa pengikatan agunan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Hak Tanggungan sebenarnya menyangkut

<sup>27</sup> Tan Kamello, *Op.cit*, hlm. 19-20

<sup>28</sup> H. Salim HS, *Op.cit*, hlm. 28

<sup>29</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 286

<sup>30</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 113.

tiga aspek sekaligus yaitu berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, berkaitan dengan kegiatan perkreditan, dan juga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait. Hak tanggungan jika dikaitkan dengan Pasal 4 UUHT maka berakibat sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas hak atas tanah tidak hanya menyangkut benda-benda yang telah ada saja, tetapi juga benda-benda yang akan ada (pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan jo. pasal 1175 KUHPerdato).
2. Dimungkinkan pula pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah (dimiliki oleh orang lain) dengan syarat pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu dengan akta otentik (Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 UUHT).

Adapun yang dapat dijadikan objek hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat antara lain:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin adalah berupa uang.
- b. Termasuk hak yang wajib didaftar dalam Daftar Umum karena harus memenuhi syarat spesialisitas dan publisitas.
- c. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum.
- d. Memerlukan penunjukkan oleh undang-undang.

Maka sesuai dengan syarat diatas objek hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 jo Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Penjelasan Umum angka 5 adalah hak atas tanah dengan status sebagai berikut:

1. Yang ditunjuk oleh UUPA sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) a, b, c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu: Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39).
2. Yang ditunjuk oleh Undang-Undang Rumah Susun (Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 12 dan 13 Undang-Undang Rumah Susun).
3. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak

Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 12 ayat (1) a Undang-Undang Rumah Susun jo. Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjelasannya).

4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 13a Undang-Undang Rumah Susun jo. Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjelasannya).
5. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, namun dalam pemberian kredit pada umumnya bank hanya mau menerima benda jaminan dalam konteks tanah dan benda diatasnya yang telah memiliki sertifikat.

Subjek hak tanggungan menurut Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, baik pemberi maupun pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbevoegdheid*) terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan; sedangkan pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur). Adapun untuk benda tak bergerak yang akan dijadikan jaminan dalam pemberian kredit sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa untuk benda tak bergerak yang tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan maka pengikatannya sebagai jaminan dilakukan dengan fidusia. Misalnya rumah susun yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1985 menyatakan bahwa hak pakai atas rumah susun dapat dijadikan utang dalam hal ini dijadikan jaminan kredit, dilakukan dengan dibebani fidusia.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Secara umum dasar dari pemberian kredit adalah adanya kepercayaan, namun untuk menjamin kredit yang diberikan oleh pihak kreditur tidak mengalami masalah, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan perjanjian jaminan kebendaan terhadap dana yang dikucurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam aturan yang termuat dalam KUHPerdato perjanjian kebendaan dapat berupa

perjanjian benda tidak bergerak dan benda bergerak, lebih lanjut benda bergerak dibagi kembali menjadi benda bergerak berwujud dan benda bergerak tidak berwujud. Dalam hal ini yang termasuk dalam benda tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan atas suatu hutang adalah piutang dimana lembaga jaminan yang dapat digunakan adalah lembaga gadai dan lembaga jaminan fidusia. Dalam proses perjanjian piutang sebagai jaminan hutang debitur dalam lembaga jaminan perjanjian haruslah dibuat secara autentik dan didaftarkan

2. Kegunaan jaminan dalam pemberian kredit oleh bank maka mengingat peran penting jaminan dalam pemberian kredit yang dapat memperkecil resiko bagi bank dalam pemberian kredit hendaknya bank sebagai pihak kreditur yang memberikan dana kepada pihak yang kekurangan dana (debitur) lebih selektif dalam memberikan kredit, yakni dengan melihat kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya selama jangka waktu tertentu dan juga dalam menentukan apa yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit tersebut.

#### **B. Saran**

1. Masyarakat perlu diberdayakan untuk memahami hukum secara utuh khususnya di bidang hukum jaminan benda tidak bergerak agar proses pemberian jaminan benda tak bergerak tidak menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak terutama bagi kreditur sebagai pemilik dana
2. Hendaknya para pihak dalam menjalankan perjanjian kredit dapat memahami betapa pentingnya jaminan dalam perjanjian kredit untuk melindungi kreditur dari kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Badruzaman Mariam Darus, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Djumhana Muhammad, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 1996, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Echols J.M. dan H. Sadily, 2003, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta.

Fuady Munir, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Harahap M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung.

Hasbullah Frieda Husni, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Ind-Hil-Co, Jakarta.

Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.

Idroes Ferry N, 2008, *Memahami Resiko Perbankan; Pemahaman Pendekatan 3 Pola Kesepakatan Basel Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Rajawali Pres. Jakarta.

J. Satrio, 1999, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti.

Kamelo Tan, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT Alumni, Bandung.

Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta

Marzuki Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Masjchun Sri Soedewi, 2001. *Himpunan Karya Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.

Rahman Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.

Suharnoko, 2011, *Hukum Perjanjian, Teori Analisa dan Kasus*, Kencana, Jakarta.

Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.