Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu [26] Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana kepada masyarakat, sebagai lembaga intermediasi harus dapat men jalankan fungsinya dengan baik dan maksimal. Disamping itu berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana di ubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 selanjutnya di sebut UU Perbankan, perbankan Indonesia ber tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Pemberian kredit membantu masyarakat semakin berkembang khususnya pada sektor riil yang diusahakan oleh pengusaha kecil, dan akan men ciptakan kesempatan kerja bagi masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakat akan meningkat.[27]

Beberapa karakteristik yang paling melekat pada sebagian besar usaha kecil antara lain, rendahnya kualitas sumber daya manusia (SDM) sehingga berpengaruh terhadap manajemen pengelolaan usahanya, rendahnya produk fitas dan kualitas barang yang dihasilkan kurang komperhesif. Umumnya usaha kecil tumbuh secara tradisional, kurangnya inovasi dan sulit dalam mengadopsi teknologi baru, serta sulitnya akses pemasaran ke pasar yang potensial.

---

[26] A. Q. S. Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 25

[27] *Ibid*

Terutama sekali kendala yang dihadapi usaha kecil adalah lemahnya struktur permodalan dan kurangnya akses untuk menguatkan struktur modal tersebut.

Untuk mengatasi hambatan kekurangan modal untuk kegiatan usahanya, usaha kecil meng akses pembiayaan melalui perbankan, khususnya kredit perbankan. Pelaku usaha kecil dengan karak teris knya yang sedikit menyulitkan itu, karena sangat memerlukan dana untuk pengembangan usahanya sehingga menyetujui apa yang diper janjikan dalam perjanjian kredit menerima saja syarat-syarat yang diberikan oleh pihak Bank walaupun hal itu sangat memberatkan, karena jika dak demikian pelaku usaha kecil dak akan men dapatkan pinjaman kredit.

Pemberian kredit dari bank kepada nasabah debitur didasarkan pada perjanjian kredit, per janjian kredit berisi kesepakatan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak antara bank dengan nasabah debitur, yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang mem buatnya. Asas ini membentuk suatu hubungan konraktual serta meletakan hak dan kewajiban ter hadap para pihak sesuai dengan yang disepaka bersama. Dalam praktek perbankan perjanjian kredit di buat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku. Perjanjian baku sudah lama digunakan dalam berbagai kontrak, penggunaan perjanjian baku ber kaitan erat dengan kemajuan dibidang ekonomi yang menuntut efisiensi dalam pengeluaran biaya, waktu dan tenaga. Perjanjian baku merupakan perjanjian yang syarat-syaratnya dibakukan atau ditentukan oleh salah satu pihak saja.[28]

Pihak lainnya hanya dapat menyetujuinya saja. Secara ekonomi penggunaan klausula baku dalam perjanjian baku mempunyai keuntungan prak s, mengurangi negosiasi yang bertele-tele dan peng hematan biaya, namun secara hukum memberi kedudukan yang dak seimbang bagi para pihak karena salah satu pihak biasanya terpaksa me nerima persyaratan yang sudah dibakukan oleh pihak lain. [29]Adanya ke dakseimbangan kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian, sering menyebabkan pihak yang kedudukan lebih rendah akan meng alami keadaan yang kurang menguntungkan. Ke

[28] Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan lainnya, Rajawali Pers, Jakarta: 2012, hlm. 45
[29]Op. Cit. Hlm. 26

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

dakseimbangan dalam perjanjian dapat diman faatkan oleh pihak yang dominan, yang menga kibatkan pihak bank memiliki potensi untuk melakukan penyalahgunaan keadaan misalnya dalam perjanjian kredit memuat klausula ekso nerasi/eksemsi berupa menambah hak dan/atau mengurangi kewajiban bank, atau mengurangi hak dan/atau menambah kewajiban nasabah debitur.

Syarat sahnya sebuah perjanjian merupakan pilar fundamental dalam hukum kontrak di Indonesia yang secara eksplisit diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Keempat syarat ini dibagi menjadi dua kategori besar, yakni syarat subjektif dan syarat objektif, yang masing-masing memiliki implikasi hukum yang sangat berbeda jika tidak terpenuhi. Syarat pertama adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, yang berarti kedua belah pihak harus memberikan persetujuan secara bebas tanpa adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), maupun penipuan (*bedrog*); di mana pertemuan kehendak ini menjadi dasar moral dan hukum utama dalam sebuah perikatan. Syarat kedua, yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan, menuntut bahwa para pihak yang terlibat haruslah subjek hukum yang dianggap dewasa secara hukum (umumnya berusia 21 tahun atau sudah menikah) dan tidak berada di bawah pengampuan, seperti orang yang mengalami gangguan jiwa atau mereka yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Jika salah satu dari kedua syarat subjektif ini dilanggar, maka perjanjian tersebut tidak serta-merta batal demi hukum, melainkan dapat dibatalkan (*voidable/vernietigbaar*) melalui permohonan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan.[30]

Unsur-unsur kredit dalam sebuah perjanjian merupakan elemen-elemen esensial yang harus hadir agar suatu hubungan hukum dapat dikategorikan sebagai pemberian kredit, di mana elemen-elemen ini mencerminkan hakikat ekonomi sekaligus aspek yuridis dari kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Unsur pertama dan yang paling fundamental adalah kepercayaan, yaitu keyakinan dari pihak kreditur (bank) bahwa debitur memiliki kemampuan dan integritas untuk mengembalikan pinjaman beserta bunganya di masa depan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat; tanpa

[30] Hetty Hassanah, Hukum Perdata, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung.2008 hlm.76

adanya kepercayaan ini, transaksi kredit tidak mungkin terjadi karena bank memikul risiko atas dana masyarakat yang disalurkan. Unsur kedua adalah kesepakatan, yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sebagai perwujudan dari pertemuan kehendak antara bank dan nasabah mengenai seluruh syarat dan ketentuan kredit, mulai dari jumlah plafon hingga prosedur pelunasan. Unsur ketiga adalah jangka waktu, yang membedakan kredit dari transaksi tunai, di mana terdapat tenggang waktu tertentu antara penyerahan dana oleh bank dengan pengembaliannya oleh nasabah, yang mana durasi ini telah diperhitungkan berdasarkan tujuan penggunaan kredit dan kemampuan bayar nasabah.[31]

Selanjutnya, unsur keempat adalah risiko, yang secara inheren selalu melekat pada setiap pemberian kredit karena adanya ketidakpastian di masa depan yang mungkin menyebabkan debitur mengalami gagal bayar, baik karena faktor internal maupun eksternal; untuk memitigasi risiko inilah bank biasanya mempersyaratkan adanya agunan atau jaminan seperti Hak Tanggungan. Terakhir, unsur kelima adalah balas jasa atau prestasi, yang dalam sistem perbankan konvensional umumnya diwujudkan dalam bentuk bunga, provisi, dan biaya administrasi sebagai imbalan atas penggunaan dana bank sekaligus sebagai sumber pendapatan bagi bank untuk menjaga keberlangsungan operasionalnya. Kelima unsur ini saling berkaitan dan membentuk satu kesatuan yang utuh, di mana jika salah satu unsur goyah misalnya kepercayaan hilang akibat adanya indikasi wanprestasi sebagaimana yang sering menjadi pemicu sengketa dalam putusan-putusan pengadilan nmaka seluruh struktur perjanjian kredit tersebut akan terancam dan memicu langkah hukum penyelamatan atau eksekusi jaminan.

Adanya ke dakseimbangan kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian, sering menyebabkan pihak yang kedudukan lebih rendah akan meng alami keadaan yang kurang menguntungkan. Ke dakseimbangan dalam perjanjian dapat diman faatkan oleh pihak yang dominan, yang menga kibatkan pihak bank memiliki potensi untuk melakukan penyalahgunaan keadaan misalnya dalam perjanjian kredit memuat klausula eksonerasi/eksemsi berupa

[31] *Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

menambah hak dan/atau mengurangi kewajiban bank, atau mengurangi hak dan/atau menambah kewajiban nasabah debitur. Ada berbagai klausula dalam perjanjian kredit antara bank dengan pelaku usaha kecil dalam praktek yang mencerminkan asas kesi mbangan antara lain adalah: "…..Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh debitur, untuk sewaktu-watu tanpa persetujuan debitur untuk mendebet rekening tabungan/giro dan atau rekening-rekening lainnya milik debitur yang ada pada bank untuk pembayaran utang…". Isi klausula tersebut menunjukan bahwa bank diberi ke kuasaan yang luas untuk mendebet rekening milik debitur. Kemudian ada klausula yang menyatakan: "….Besarnya bunga, jadwal angsuran, denda dan biaya-biaya lain dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketetapan bank …." klausula tersebut debitur dinyatakan mengiku ketentuan yang akan ditentukan kemudian oleh bank

Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.[32]

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

1. **Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan.**

   Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan

[32] *Op.Cit Hlm. 29*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya.[33]Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu. Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap kalusul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untukmelakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur.7Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah:

a. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimbil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
b. Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.[34]

[33] Gatot Supramono, Perjanjian Utang Piutang, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.2015, hlm 23

[34]Ibid

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

2. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : " Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya" Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

a. Pertama: yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam siding pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dala membuat peraturan.
b. Kedua: akta autentik dibedakan dalam yang dibuat "oleh" dan yang dibuat " di hadapan" pejabat umum. Dalam hal "membuat proses verbal akta", maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (handeling) dan kejadian (daadzaken), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksidi luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta partij, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.
c. Ketiga: isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua "perjanjian" dan "penguasaan" yang dikehendaki oleh mereka yangberkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu "perbuatan hukum" yang diwajibkan oleh undang undang atau perjanjian yang dikehendki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
d. Keempat: akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tetang penanggalan pada

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.[35]

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah "DEMIKEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari. Dalam hal tersebut di atas, jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996.

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan dan Hukum Jaminan

Jaminan dalam sistem hukum perdata Indonesia merupakan perwujudan dari asas tanggung jawab atas pemenuhan perikatan yang secara fundamental diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Berdasarkan Pasal 1131 BW, terdapat prinsip jaminan umum yang menyatakan bahwa segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di

[35] C.S.T. Kansil, , PT. Pradnya Paramita, Jakarta. 2006, Hlm 114

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangannya.[36]Pasal ini memberikan perlindungan hukum otomatis bagi kreditur bahwa seluruh harta kekayaan debitur pada dasarnya adalah jaminan bagi utang-utangnya, sehingga debitur tidak dapat menyembunyikan asetnya dari sitaan pengadilan jika ia gagal memenuhi kewajiban. Namun, jaminan umum ini memiliki kelemahan bagi kreditur karena aset tersebut harus dibagi secara proporsional dengan kreditur lainnya (kreditur konkuren) jika harta debitur tidak mencukupi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1132 BW.

Pasal 1132 BW kemudian menjelaskan lebih lanjut mengenai kedudukan para kreditur, yang menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutangkan padanya, dan hasil penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan piutang masing-masing, kecuali jika di antara para penagih itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Di sinilah muncul urgensi dari jaminan khusus, seperti Hak Tanggungan yang Anda teliti, karena alasan sah untuk didahulukan tersebut hanya lahir dari hak istimewa (*privilege*), gadai, atau hipotek (termasuk Hak Tanggungan dalam hukum modern).

Tanpa adanya pengikatan jaminan khusus melalui lembaga seperti Hak Tanggungan, maka bank hanya berstatus sebagai kreditur konkuren yang kedudukannya lemah dan harus berbagi rata dengan kreditur lain.[37] Sebaliknya, dengan merujuk pada Pasal 1132 BW, bank yang memegang jaminan khusus akan menjadi kreditur preferen yang memiliki hak untuk didahulukan pelunasannya dari hasil penjualan aset jaminan tersebut, meskipun debitur memiliki banyak utang kepada pihak-pihak lainnya.

Hak jaminan merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peran krusial dalam hal melindungi kepastian bagi para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan utang-piutang.[38] Dalam sistem hukum perdata, hak jaminan berfungsi untuk memberikan perlindungan kepada kreditur dengan

[36] Achmad, Andyna Susiawati, and Astrid Athina Indradewi. "*Kedudukan Dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan Yang Tidak Diperbaharui Dengan Perjanjian Pokoknya."* Jurnal Ilmu Hukum dan Politik (JIHHP) 4, no. 6 (2024): 2042–2053.

[37]*Op. Cit. Hlm. 33*

[38] Rayno Dwi Adityo. "*Tipologi Jaminan: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Jaminan Keperdataan.*" Jurnal Yuridis 2, no. 1 (2017): 28–42.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

memberikan hak prioritas atas aset yang dijadikan jaminan dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Dalam sistem hukum perdata, ketentuan perihal jaminan telah teratur secara eksplisit dalam berbagai regulasi,Cotohnya islah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Hak Tanggungan, serta peraturan terkait jaminan fidusia dan gadai. [39]Setiap jenis hak jaminan ini memiliki karakteristik tersendiri, baik dari segi objek yang dapat dijaminkan, mekanisme pengikatan, maupun prosedur eksekusi apabila terjadi wanprestasi.
Penggolongan jaminan berdasarkan sifatnya terdiri atas:

1.Jaminan umum

Jenis jaminan yang diatur oleh undang-undang tanpa memerlukan kesepakatan terlebih dahulu antara pihak-pihak terkait adalah Jaminan umum. Dengan ini, kreditur secara otomatis mendapatkan hak verhaal atas seluruh aset yang dimiliki oleh debitur. Jaminan ini mencakup baik benda bergerak maupun tidak bergerak, termasuk yang sudah ada maupun yang akan diperoleh di masa depan. Dalam sistem ini, kreditur berada dalam posisi sebagai kreditur konkuren, artinya mereka memiliki hak yang setara tanpa ada pihak yang diutamakan.

Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi), seluruh asetnya akan dilelang, dan hasil penjualannya akan dibagikan secara proporsional kepada para kreditur sesuai dengan besarnya piutang masing-masing, berdasarkan prinsip (ponds-ponds gelijk). Jika jumlah kreditur lebih dari satu dan nilai aset yang dilelang mencukupi untuk melunasi seluruh utang, maka tidak diperlukan prioritas dalam pembayaran. Jaminan umum merupakan jaminan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan undang-undang. Pengaturannya tercantum dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, serta yang telah ada maupun yang akan ada di masa mendatang,menjadi anggungan untuk semua perikatan perseorangan".[40]

[39]*Ibid*
[40]*Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

2. Jaminan Khusus

Jaminan khusus adalah jenis jaminan yang dibuat sebagai konsekuensi dari perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Kreditur meminta jaminan khusus karena jaminan umum dianggap tidak memberikan perlindungan yang memadai.[41] Jaminan khusus terbatas pada aset debitur tertentu (konsep spesialisasi) dan hanya menguntungkan kreditur tertentu. Kreditur yang memiliki hak atas jaminan khusus diberikan kedudukan khusus (sebagai kreditur separatis), yang menyiratkan bahwa klaim mereka atas pembayaran didahulukan daripada kreditur lainnya. [42]

Jaminan khusus ini dapat bersifat kebendaan (zakelijk recht), yang berkaitan dengan benda-benda tertentu, atau bersifat perorangan (persoonlijk recht), yang mengikat orang-orang tertentu secara pribadi. Dalam hukum perdata, hak didahulukan yang disepakati para pihak merupakan bentuk jaminan khusus yang memiliki keunikan tersendiri dalam mengatasi keterbatasan jaminan umum. Secara garis besar, jaminan khusus ini terbagi menjadi dua jenis utama yaitu hak jaminan kebendaan dan hak jaminan perorangan. [43]

Keberadaan jaminan khusus ini memberikan perlindungan lebih kuat bagi kreditur dibandingkan jaminan umum, terutama dalam hal prioritas pembayaran. Dasar hukum mengenai hak prioritas ini diatur dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pada dasarnya pembayaran utang harus dilakukan secara merata kepada semua kreditur, kecuali terdapat alasan sah yang memberikan hak prioritas kepada kreditur tertentu. Ketentuan ini diperjelas dalam Pasal 1133 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa hak untuk didahulukan dalam pembayaran dapat berasal dari tiga sumber yaitu hak istimewa, gadai, dan hipotek. Dengan demikian, pasal ini mengakui bahwa hak prioritas dapat timbul baik

[41] Saliman, Abdur Rasyid. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori Dan Contoh Kasus. Ed. 8, Cet.* Jakarta: Prenada Media Grup, 2021, Hlm. 67

[42] Supianto. *Hukum Jaminan Fidusia : Prisip Publisitas Pada Jaminan Fidusia.* Jember: Garudhawaca, 2015. Hlm 90

[43] *Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

berdasarkan ketentuan undang-undang maupun melalui kesepakatan antara para pihak.

Hak jaminan kebendaan atau zakelijke zekerheidsrechten merupakan salah satu bentuk jaminan khusus yang memberikan kedudukan kuat kepada kreditur. Hak ini muncul ketika debitur menyerahkan benda tertentu sebagai jaminan utang melalui berbagai mekanisme seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, atau hipotek. Hak jaminan kebendaan memiliki karakteristik khusus dimana sifatnya mutlak sehingga mengikat siapa pun yang berurusan dengan benda itu. Hak ini memberikan preferensi kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan utang dan menganut prinsip yang memberikan peluang hak kreditur tetap mengikuti benda jaminan meskipun benda tersebut telah dialihkan biasa disebut droit de suite. Selain itu, hak ini juga menerapkan asas prioritas dimana hak yang terdaftar lebih dahulu memiliki kedudukan lebih tinggi, serta dapat dialihkan bersama dengan piutang yang dijamin.

Keberadaan hak didahulukan dalam sistem jaminan berfungsi sebagai instrumen penting untuk menyeimbangkan kepentingan antara kreditur dan debitur. Selain itu, hak ini juga memberikan kepastian hukum dalam berbagai transaksi keuangan, sekaligus menjadi solusi atas keterbatasan yang ada pada jaminan umum. Dengan pengaturan yang jelas dalam peraturan perundang-undangan, hak didahulukan ini dapat melindungi hukum yang memadai untuk semua pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian utang-piutang.[44] Jadi , "hak didahulukan" yang disepakati bareng-bareng antara para pihak itu sebenarnya termasuk bentuk jaminan khusus. Pertama, jaminan kebendaan atau zakelijke zekerheidrechten. Ini muncul waktu kreditur (pihak yang ngasih pinjaman) minta barang-barang tertentu dari debitur (pihak yang ngutang) buat dijadiin jaminan. Barang-barang itu bisa dijaminkan lewat beberapa cara kayak gadai, fidusia, hak tanggungan, atau hipotek.

Kreditur punya hak yang kuat banget atas benda yang dijaminkan. Misalnya, haknya itu mutlak (nggak bisa diganggu gugat), dia punya

[44]*Op. Cit. Hlm. 37*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

hubungan langsung sama bendanya, dan hak itu bakal terus nempel ke bendanya walau pindah tangan ke orang lain (droit de suite). Selain itu, ada juga prinsip prioritas, artinya siapa yang punya hak lebih dulu, dia yang didahulukan. Kreditur juga punya hak istimewa alias preferensi, jadi bisa diutamakan saat pelunasan utang. [45] Hak ini bisa dilindungi dari siapa pun yang melanggar dan bahkan bisa dipindah tangankan ke orang lain. Kedua, ada jaminan perorangan. kalau yang ini cakupannya lebih sempit. Biasanya haknya cuma berlaku buat pihak-pihak tertentu aja, jadi nggak sekuat jaminan kebendaan tadi. Tapi tetap penting, apalagi buat situasi tertentu yang lebih fleksibel. Selaras sesuai ketentuan yang ada dalam Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Sampai sekarang pun tidak ada peraturan yang mengatur mengenai kedudukan kreditur separatis yang lebih tinggi. Meskipun piutang pajak dan gaji buruh dalam keadaan pailit dapat dianggap sebagai hak istimewa, namun Pasal 1134 KUH Perdata menegaskan bahwa gadai, hipotek, fidusia, dan hak tanggungan memiliki posisi yang unggul dari hak-hak istimewa tersebut.

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan zakerheidesstelling (Belanda) atau security of law (Inggris). Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan jaminan lainnya, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

"Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus

[45] Sanusi, Kus Rizkianto, and Imam Asmarudin. *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Fidusia.* Tegal: Diya Media Group, 2017. Hlm.83

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah".[46]

Hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang[47]

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan ini adalah:

1) Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat;
2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan;
3) Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
4) Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank[48]

Objek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Objek itu dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu objek materiil dan objek forma. Objek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materiil hukum jaminan adalah manusia. Objek forma yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi objek forma hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.[49]

---

[46] M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.2019, Hlm 77

[47] *Ibid*

[48] *Ibid*

[49] Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2017, Hlm 35

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Sedangkan ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi borg, tanggung-menanggung (tanggung renteng) dan garansi bank

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (clossed system), yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. [50]Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum di dalam KUH Perdata.

[50]Ibid

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri