

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Ketika seseorang atau sekelompok orang ingin membuka usaha untuk mendapatkan keuntungan atau laba, maka sudah pasti dibutuhkan dana yang cukup besar disamping tenaga kerja dan tempat usaha. Dana merupakan faktor utama dalam memulai kegiatan usaha. Dengan dana seseorang dapat membeli segala perlengkapan atau peralatan sebagai penunjang kegiatan usaha, dan dengan dana pulalah dapat digaji tenaga kerja yang akan menjalankan usaha.<sup>1</sup>

Untuk mendapatkan dana yang besarnya ditentukan oleh jenis usaha yang dijalankan, dibutuhkan dana dari berbagai sumber, ada yang bersumber dari tabungan/simpanan pribadi Pemilik usaha dan atau dari aset-aset berupa barang-barang, tanah bahkan emas. Tapi tidak jarang, sebagian Pemilik usaha sama sekali tidak mempunyai uang atau dana. Sehingga timbul permasalahan bagaimana

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal.2

mengatasi hal tersebut. Salah satu cara yang banyak ditempuh, adalah dengan meminjam pada Lembaga Keuangan/Perbankan.

Sumber dana suatu usaha terdiri atas modal dan utang (pinjaman). Modal dapat berupa barang maupun dana yang dimiliki oleh Pengusaha untuk suatu usaha. Sedangkan utang (pinjaman) merupakan sumber dana yang diperoleh dari lembaga keuangan, baik dari lembaga perbankan, lembaga keuangan bukan Bank, lembaga-lembaga pembiayaan dan pasar uang. Pihak Pemberi pinjaman disebut kreditur.

Pemberian atau peminjaman dana dapat diperoleh para Pengusaha melalui lembaga keuangan seperti yang disebutkan di atas, salah satunya adalah melalui Lembaga Perbankan. Secara sederhana Bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa Bank lainnya. Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan dimana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya.<sup>2</sup> Menurut pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan Bank adalah :

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

Dalam praktek perbankan lazim terjadi perjanjian utang piutang atau dapat disebut juga Perjanjian Kredit, yang berfungsi untuk memastikan hak dan kewajiban

---

<sup>2</sup> Ibid

masing-masing Pihak antara Kreditur dan Debitur. Dalam pemberian kredit kapasitas dan integritas Debitur harus dianalisis terlebih dahulu oleh Bank, dalam rangka menghindarkan rugi bagi Pihak Bank. Bisa saja Nasabah memberikan data-data fiktif, padahal kredit yang diminta Pihak Nasabah sebenarnya tidak layak untuk diberikan, sehingga akan menimbulkan masalah dikemudian hari, bahkan akan mengakibatkan kredit macet.

Selain memerlukan perjanjian, kreditur juga memerlukan jaminan dari debitur guna memastikan adanya pengembalian utang yang cukup terjamin dan tepat waktu.<sup>3</sup> Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah/debitur. Bank harus pula mengetahui tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan bisnisnya serta urgensi dari kredit yang diminta. Jaminan dalam pemberian kredit pada Bank adalah jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.

Petunjuk yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya<sup>4</sup>. Rumusan yang diberikan berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan”

---

<sup>3</sup> .Iming M.Tesalonika, Indonesian Security, Interests, Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2001, hal .7

<sup>4</sup> Frieda Husni Hasbulah, Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberi Jaminan, Ind-Hill-Co, Jakarta, 2005, hal.5

Sedangkan menurut Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan bahwa

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

Pada umumnya obyek-obyek yang dapat dijadikan jaminan pembayaran utang peminjam adalah berupa harta kekayaan/kebendaan milik si nasabah sendiri ataupun orang lain/pihak lain yang disetujui dan diterima oleh Bank.

Seiring dengan perkembangan perekonomian dan hukum, maka membuka peluang bagi Bank untuk menerima jaminan kredit yang objeknya berupa hak pakai atas kios pasar. Pasar merupakan kawasan bagi masyarakat untuk melakukan transaksi ekonomi, yang melibatkan banyak Pihak, baik Pihak Pemerintah dan masyarakat. Pasar adalah salah satu dari berbagai system, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur, dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang.<sup>5</sup>

Sesuai dengan judul di atas Penulis akan meneliti dan membahas tentang hak pakai kios pasar di Pasar Raya Padang yang dapat dijadikan jaminan utang pada Bank, khususnya pada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang. Keberadaan Pasar Raya Padang dikelola oleh Pemerintah yaitu Dinas Pasar Kota Padang, sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria dan atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yaitu :

“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai

---

<sup>5</sup> <http://www.wikipedia.com>, Pasar, diakses tanggal 5 Desember 2012

organisasi kekuasaan seluruh rakyat. dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat.”

Mengenai Hak Menguasai bagi Negara menurut Budi Harsono tidak dapat dipindahkan kepada Pihak lain. Tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi. Segala sesuatunya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah, dalam medebewind itu pada hakekatnya akan terbatas pada apa yang disebutkan dalam huruf pasal 2 ayat 2 huruf a Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria, yaitu :

“Wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah. Wewenang mengatur misalnya bersangkutan dengan perencanaan pembangunan daerah”<sup>6</sup>

Pengertian Hak Pakai menurut Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 08 tahun 2002 tentang Pengelolaan dan Restribusi Pasar dalam Bab I, Pasal 1 angka 7 adalah :

“Hak yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada seseorang atau badan untuk menempati/memakai dan atau menikmati petak toko, kios, los, meja batu dan pelataran yang berada dalam lokasi pasar.”

Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Pasar berwenang dalam mengelola Pasar Raya Padang untuk kepentingan masyarakat kota Padang. Dalam hal ini Dinas Pasar dapat mengalihkan kepada masyarakat atau pedagang untuk mendapatkan suatu los atau toko/kios dengan izin dan membayar sejumlah

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 278

retribusi. Bukti kepemilikan kios tersebut oleh Dinas pasar dituangkan dalam sebuah buku atau kartu (kartu kuning) yang berisikan para pihak dan klausul mengenai hak pakai yang diberikan kepada Pedagang.

Adapun hak pakai yang diterima Pedagang dari Pemerintah Kota Padang adalah dalam bentuk Perjanjian antara Pemerintah Kota Padang (dalam hal ini diwakili oleh Dinas Pasar Kota Padang) dengan Pedagang yang terdapat dalam Kartu Kuning atau Perjanjian Hak Pakai untuk mendapatkan hak pakai dalam pemakaian tempat/kios menurut Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor.8 tahun 2002 tentang Pengelolaan dan Restribusi Pasar yaitu :

“Setiap orang atau badan yang memakai/memanfaatkan fasilitas pasar yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah harus mendapatkan izin tertulis dari Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk. Pemakaian toko, kios, los dan meja batu oleh Pedagang kepada Dinas Pasar”

dengan melampirkan :

- 1.Photo copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pedagang yang bersangkutan.
- 2.Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 3.Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Kartu Keluarga.

Setelah itu Pedagang diberikan dan menandatangani kartu kuning yang merupakan perjanjian hak pakai yang berisikan ketentuan selama mendapatkan hak pakai. Kartu kuning itu merupakan bukti bagi Pedagang atas pemegang hak pakai terhadap toko, kios, los atau meja batu yang ditempati Pedagang nantinya.

Pemerintah Kota Padang mengusulkan untuk membatasi masa berlakunya kartu kuning (KK) atau bukti kepemilikan hak guna/hak pakai kedai, kios atau toko di kawasan Pasar Raya Padang bagi Pedagang selama 25 tahun. Pada dasarnya :

1. Hak pakai ada pada lahan, sedangkan bangunan dimiliki oleh Pedagang baik untuk dipakai sendiri, atau disewakan pada orang lain.

2. Ada data yang dimanipulasi oleh pihak Pemerintah Kota, lahan dan atau bangunan di atasnya diperoleh oleh Pedagang dengan membeli kepada pihak sebelumnya, bukan kepada Pemerintah Daerah.

Pembatasan tersebut perlu dilakukan agar pasar tetap menjadi milik Pemerintah Kota Padang dan Pedagang memiliki hak pakai selama 25 tahun, juga untuk menghapus anggapan bahwa hak pakai atau Kartu Kuning bisa diturunkan oleh Pedagang kepada ahli warisnya, padahal kartu itu hanyalah bukti hak guna/pakai kios, sedang kepemilikannya ada pada Pemerintah Kota Padang.<sup>7</sup> Jangka waktu yang cukup panjang tersebut juga menjadi alasan bagi Bank untuk menerima pengajuan kredit dari pedagang dengan jaminan izin pemakaian kios pasar.

Perkembangan hukum di bidang penjaminan kredit merupakan suatu hal yang meminta perhatian lebih, khususnya dalam rangka pembangunan ekonomi di Indonesia. Namun demikian, ketentuan peraturan hukum di Indonesia baru mengatur mengenai status hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berikut dengan peraturan mengenai bentuk penjaminan dari hak-hak atas tanah tersebut,

---

<sup>7</sup> [www.antarasumbar.com](http://www.antarasumbar.com), diakses tanggal 12 Desember 2012

sedangkan obyek jaminan dalam bentuk hak pakai atas kios pasar belum memiliki dasar hukum yang jelas.

Undang-undang Fidusia tidak secara tegas mengatur mengenai hak pakai sebagai obyek jaminan Fidusia dan hal ini menimbulkan kesimpang siuran di lapangan mengenai kemungkinan hak pakai sebagai obyek jaminan Fidusia. Akan tetapi pada prakteknya beberapa Bank menggunakan lembaga jaminan Fidusia untuk pengikatan Jaminan hak pakai dan Kantor Pendaftaran Fidusia dapat menerima akta jaminan Fidusia atas Hak Pakai untuk didaftarkan ke dalam Buku Daftar Fidusia seperti yang disyaratkan dalam pasal 11 ayat 1 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Ketentuan mengenai benda tak bergerak yang dapat dijamin dengan menggunakan lembaga jaminan fidusia terdapat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yaitu :

“ Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap Kreditor lainnya.”

Pada tahun 2005 Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor.C.HT.01.10-22 tertanggal 15 Maret 2005 tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia, pada angka 2 berbunyi :

“ Khusus tentang pengecekan data atas benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia harus dapat membedakan antara Hak kebendaan dan Hak Perorangan. Oleh karena obyek jaminan Fidusia bersifat kebendaan/agnan atas kebendaan atau jaminan kebendaan. Sehingga termin

proyek sewa/hak pakai, kontrak atau pinjam pakai serta hak perorangan lainnya bukan merupakan pengertian Benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia.”

Salah satu contoh bangunan yang tergolong bangunan yang dapat dijadikan jaminan adalah kios pasar. Kios pasar yang diteliti dalam penelitian ini adalah kios pasar yang berdasarkan izin pemakaian tempat secara tertulis dari Kepala Dinas Pasar Kota Padang atas nama Walikota Padang, yang disebut izin pemakaian tempat. Izin pemakaian inilah yang kemudian dijadikan jaminan utang debitur kepada kreditur. Secara teori hak pakai adalah hak perseorangan, demikian pula dengan izin pemakaian kios pasar, sehingga tidak dapat dijadikan obyek jaminan Fidusia. Namun pada prakteknya, izin pemakaian kios pasar ini berupa Buku Pemegang Hak Pakai Toko/Kios (disebut juga Kartu Kuning) sebagai dokumen atas Pemegang Hak Pakai yang dikeluarkan oleh instansi Pemerintah (Dinas Pasar) dan masih berlaku dapat dipergunakan sebagai jaminan atas kredit Perbankan, terutama pada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang, berdasarkan Keputusan Direksi PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang, Nomor.SK/062/DIR/01-2009 tanggal 30 Januari 2009 tentang Agunan Kredit dan Bank Garansi seperti yang telah Penulis teliti,<sup>8</sup> dengan Surat Pra Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, Program Studi Magister Kenotariatan, tertanggal 11 September 2012, No.286/UN.16.4/PP-MKn/2012.

Berdasarkan hal di ataslah, maka Penulis tertarik untuk memilih judul

**“PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN KIOS**

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Wendra Afdal, Spt, Staf Administrasi Kredit PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya – Padang pada tanggal 25 September 2012, jam 11.00 WIB.

## **PASAR PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT CABANG PASAR RAYA PADANG”**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan paparan yang disampaikan dalam latar belakang di atas, maka terdapat beberapa permasalahan yang ingin diketahui dalam penelitian nantinya. Permasalahan tersebut adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Pakai atas kios pasar dalam Perjanjian Kredit pada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang?
2. Bagaimana penyelesaian kredit bermasalah atau wanprestasi dengan jaminan hak pakai atas kios pasar pada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan jaminan hak pakai atas kios pasar pada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang.
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kredit bermasalah atau wanprestasi dengan jaminan hak pakai atas kios pasar pada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang?

### **D. Manfaat Penelitian**

Dari hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis, yaitu :

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan secara akademis dalam kaitannya dengan perjanjian kredit dengan menggunakan hak pakai (baik kios maupun toko) sebagai obyek jaminannya, dan diharapkan dapat menambah khasanah kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Jaminan.
- b. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pemikiran-pemikiran baru bagi kalangan Notaris dalam berpraktek sehari-hari maupun bagi Pihak Perbankan dalam menghadapi persoalan yang berhubungan langsung dengan perjanjian kredit.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran Penulis, terdapat penelitian yang pernah dilakukan mengenai topik yang relatif sama dengan apa yang akan Penulis teliti, yaitu yang ditulis oleh :

1. **Adelina Lestari Ginting**, mahasiswa Program Pascasarjana Jurusan Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, tahun 2009, dengan judul penelitian “Perjanjian Sewa Menyewa Kios sebagai Jaminan Kredit” yang memfokuskan penelitiannya pada bagaimana akibat hukum terhadap penerimaan perjanjian sewa menyewa kios sebagai jaminan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.
2. **Lila Meutia,SH**, mahasiswa Program Pascasarjana Jurusan magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara – Medan, tahun 2011, dengan

judul penelitian “ Penyerahan Hak Sewa Sebagai Jaminan Hutang Pada Bank (Studi pada Bank di Kota Medan) “ dengan fokus penelitian pada bagaimana cara pelaksanaan Pengikatan Kredit dengan jaminan berupa Kios Pasar.

Dari kedua penelitian di atas berbeda dengan penelitian yang akan Penulis lakukan, karena Penulis akan membahas hak pakai kios pasar, bukan hak sewa atas kios pasar, karena hak sewa kios pasar jelas berbeda pengertiannya dengan hak pakai kios pasar, terutama jangka waktu sewanya, pada hak sewa kios, jangka waktunya sesuai dengan kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, sedangkan pada hak pakai kios pasar, jangka waktunya cukup lama yaitu 25 tahun, begitu juga akta yang digunakan untuk pengikatan jaminan utang di Bank pada penelitian di atas dilakukan dengan akta fidusia, sedangkan berdasarkan pra penelitian yang Penulis lakukan di PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang, biasanya hanya menggunakan Perjanjian Kredit dengan surat di bawah tangan yang dibuat berdasarkan Surat Rekomendasi/Izin dari Dinas Pasar Kota Padang.

#### **F. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah<sup>9</sup>. Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga

---

<sup>9</sup>Prof.Dr.H.Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal.96

diperlukan defenisi-defenisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.<sup>10</sup>

Kios menurut Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 08 tahun 2002, dalam Bab I, Pasal 1 angka 11 adalah :

“Bangunan semi permanen yang sebahagian dibuat dari kayu dan beton dengan ukuran luas maksimal 30 m2.”

Semi permanen dari pengertian kios di atas adalah untuk kios yang sebahagian dibuat dari beton dan sebahagian lagi dari beton

Hak pakai menurut Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 08 tahun 2002, Bab I, Pasal 1 angka 7 adalah :

“Hak yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada seseorang atau badan untuk menempati/memakai dan atau menikmati petak toko, kios, los, meja batundan pelataran yang berada dalam lokasi pasar. “

Hak pakai menurut ketentuan pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah :

“ Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Perjanjian menurut pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah :

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

---

<sup>10</sup> Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984, hal.133.

Perbankan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998, tentang Perbankan adalah :

“Segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.”

Bank menurut pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan adalah :

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Kredit menurut pasal 1 ayat (18) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan adalah :

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan Pihak Peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Nasabah Debitur menurut pasal 1 ayat (23) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan adalah :

“Nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan Nasabah yang bersangkutan.”

Agunan menurut pasal 1 ayat (23) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan adalah :

“Jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Piutang menurut pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah hak untuk menerima pembayaran.

Benda menurut pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah :

“Segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik.”

Utang menurut pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah :

“Kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinen.”

Kreditur menurut pasal 1 ayat (8) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah Pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang.

Debitur menurut pasal 1 ayat (9) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah Pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang.

Kebendaan menurut pasal 499 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah tiap-tiap barang dari tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh Hak Milik.

### **G. Kerangka Teoritis**

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk “ menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam,

sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.<sup>11</sup>

Jelaslah kiranya bahwa seorang ilmuwan mempunyai tanggung jawab sosial yang terpikul dibahunya.<sup>12</sup>

“ Bukan karena dia warga masyarakat yang kepentingannya terlibat secara langsung dimasyarakat melainkan juga karena dia mempunyai fungsi tertentu dalam kelangsungan hidup masyarakat.”

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. “ Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.”<sup>13</sup>

Menurut Teori Konvensional Tujuan Hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*) kemanfaatan (*rechts utilitied*) dan kepastian hukum (*rechts zekerheid*).<sup>14</sup>

Dalam literatur dikenal beberapa teori tentang tujuan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian karena menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau

---

<sup>11</sup> W.Friedman, *Teori dan Filsafat Umum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hal.2

<sup>12</sup> Jujun S.Suryasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999, hal.237.

<sup>13</sup> W.Friedman, *op cit*, hal.6

<sup>14</sup> Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hal.85.

menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Selanjutnya dalam penelitian ini mempergunakan teori :

1. Teori Economic Analysis of Law dari Richard Posner yang merupakan kelanjutan dari Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham dan John Stuart Mill yang mengutamakan Azas Kebergunaan Sesuatu/*tool*. Jadi sesuatu/*esse* harus memberikan manfaat/nilai Utilities bagi *esse* yang lain (*social welfare*). Ide analisis ekonomi dalam hukum berkembang mencakup *transaction cost economy*, *economy institution* dan *public choice*. *Transaction of economy* berkaitan dengan efisiensi peraturan hukum yang sebagian besar berkenaan dengan hukum privat. *Economy institution* berkaitan dengan tindakan manusia termasuk peraturan hukum formal, kebiasaan formal, tradisi dan aturan *social* serta *Public Choice* berkaitan dengan proses memutuskan secara demokratis dengan mempertimbangkan Metode Micro Ekonomy dan Perdagangannya. Melalui prinsip ekonomi, Richard Posner berharap dapat meningkatkan efisiensi hukum termasuk efisiensi dalam meningkatkan kesejahteraan sosial masyarakat (seperti yang terdapat dalam artikel yang ditulis oleh Yantho Jehadu tanggal 12 Januari 2013).<sup>15</sup>

Teori Richard Posner dalam kerangka teori ini digunakan untuk menganalisis hak pakai sebagai jaminan kredit dengan alasan bahwa dengan mempergunakan teori ini Penulis ingin mengkaji seberapa besar peranan hak pakai yang sebagai jaminan kredit ini dapat membantu Pemegang Hak pakai

---

<sup>15</sup> [www.yanthojehadu.wordpress.com](http://www.yanthojehadu.wordpress.com), diakses tanggal 24 April 2013

tersebut yang memerlukan fasilitas pembiayaan modal kerja, sehingga dengan pemberian kredit tersebut dapat bermanfaat bagi kehidupan ekonomi dan pengembangan usaha.

2. Teori yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch tentang 3 substansi hukum yakni keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum, yang orientasinya adalah untuk menciptakan harmonisasi pelaksanaan hukum termasuk salah satunya adalah di Indonesia tentunya. Sebagaimana yang menjadi tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusia dalam proses yang berlangsung secara wajar. Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas upaya yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak secara tidak adil. Usaha mewujudkan pengayoman ini termasuk di dalamnya diantaranya adalah mewujudkan ketertiban dan keteraturan, mewujudkan kedamaian sejati, mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat, mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat.<sup>16</sup>

Dalam mencapai kebutuhan hidupnya manusia memerlukan kerjasama dengan orang lain.<sup>17</sup> Sifat kebendaan Hak Pakai sebagai benda tidak berwujud yang dapat dialihkan atau beralih, perjanjian hak pakai tidak dapat memberikan hak-hak kebendaan kepada kreditur sebagaimana layaknya jaminan kebendaan, dengan kata lain hak pakai merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) atau perjanjian

---

<sup>16</sup> [www.lapatuju.blogspot.com](http://www.lapatuju.blogspot.com) tentang Keadialan, Kemanfaatan dan Kepastia Hukum serta hubungan diantara ketiganya, diakses tanggal 26 April 2013

<sup>17</sup> . C.S.T Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan tata Hukum Indonesia, Cetakan ke-8, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hal.246.

yang dibuat karena adanya perjanjian pokok , yaitu Perjanjian Kredit berdasarkan ketentuan Pasal 499 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan kebendaan ialah “ tiap-tiap barang dari tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.” Dari pasal ini dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian benda meliputi segala sesuatu yang dapat dihaki atau dijadikan objek hak milik, yang memiliki cakupan sangat luas, meliputi benda (zaak), barang (goed) dan hak (recht).

Mariam Darus Badruzaman membagi hak kebendaan menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

1. Hak Kebendaan yang sempurna adalah hak yang memberikan kenikmatan yang sempurna (penuh) bagi si Pemilik. Oleh karena itu, hak yang demikian dinamakannya hak kepemilikan. Salah satu wujud pengakuan dan hak kebendaan yang sempurna itu adalah diperkenankannya oleh Undang-undang hak kebendaan itu beralih atau dialihkan oleh si Pemilik.
2. Hak Kebendaan terbatas adalah hak yang memberikan kenikmatan yang tidak penuh atas suatu benda.

Apabila dibandingkan dengan hak milik maka hak kebendaan terbatas tersebut tidak penuh atau kurang sempurna jika dibandingkan dengan hak milik. Peraturan tentang sewa menyewa, berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal.<sup>18</sup> Akibat peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Hukum jaminan mempunyai peranan penting dalam praktek perkeditan, karena hukum jaminan mempunyai 5 (lima) azas yaitu :<sup>19</sup>

1. Azas Publicited.

yaitu azas yang mewajibkan agar seluruh hak-hak yang dijaminakan didaftarkan pada instansi yang memiliki otoritas untuk pendaftaran hak-hak tersebut.

2. Azas Specialited.

Yaitu azas yang menyatakan bahwa objek jaminan yang dijaminakan adalah menunjuk kepada barang tertentu yaitu yang telah tercantum dalam uraiannya dalam perjanjian accesoir.

3. Azas tidak dapat dibagi-bagi.

yaitu azas yang menyatakan dapat dibaginya hak-hak yang dijaminakan walaupun dilakukan pembayaran sebagian.

---

<sup>18</sup> Wirjono Projodikoro, Azas-azas Hukum Perjanjian, Cetakan 8-Mandar Maju, Bandung, 2000, Hal.4

<sup>19</sup> H.Salim,HS,SH,MS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Cetakan 5, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.hal.9-10

4. Azas Inbezitstelling, yaitu azas yang menyatakan bahwa barang jaminan berupa gadai mewajibkan barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai.

5. Azas Horizontal.

yaitu azas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah bukan satu kesatuan.

Jaminan dalam pemberian kredit pada bank adalah jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam tata hukum Indonesia dapat digolongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut objeknya, menurut kewenangan menguasainya dan lain-lain.<sup>20</sup>

Sedangkan menurut Frieda Husni Hasbullah, jaminan umum mempunyai cirri-ciri sebagai berikut :

- a) Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama/seimbang, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur kongkuren.
- b) Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur kongkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
- c) Jaminan umum timbul karena adanya undang-undang, artinya para Pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur

---

<sup>20</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hal.43

kongkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.<sup>21</sup>

Hubungan hukum dalam perjanjian perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukanlah merupakan perikatan.<sup>22</sup>

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan, karenanya berarti perjanjian juga merupakan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, maka para Pihak yang mengadakan perjanjian secara suka rela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari Pihak yang terhadap siapa telah berjanji atau mengikatkan diri. Dengan sifat suka rela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.<sup>23</sup>

Pengertian perikatan dapat dilihat dari defenisi Hoftmann dalam bukunya “ R.Setiawan, “ Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang dari padanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut

---

<sup>21</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op.Cit*, hal.10

<sup>22</sup> R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan 4, Binacipta, Bandung, 1987, hal.3

<sup>23</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan 1, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.2

cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.<sup>24</sup>

Notaris sebagai Pejabat Publik mempunyai kewenangan untuk membuat alat bukti yang sempurna, sehingga Pihak yang mengikatkan diri tidak dapat menyangkal telah terjadi suatu perjanjian, memastikan terjadinya perjanjian dan siapa para pihak yang membuat perjanjian, hal ini akan memberi perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Defenisi Notaris ini sangat berhubungan dengan akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang.
3. Akta tersebut dibuat di tempat kewenangan Pejabat Umum.

Terpenuhinya syarat-syarat tersebut di atas maka suatu akta akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dan alat bukti otentik tersebut dalam hukum pembuktian merupakan suatu alat yang mengikat dan sempurna.

## **H. Metode Penelitian**

---

<sup>24</sup> R.Setiawan, Op.Cit, hal.2

## - Pendekatan Masalah

Dalam penelitian yang Penulis lakukan ini menggunakan pendekatan dengan metode yuridis sosiologis (sociological research), yaitu suatu penelitian yang lebih menekankan pada praktek di lapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku, berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku, yang dihubungkan dengan kenyataan atau fakta-fakta hukum yang terdapat dalam kehidupan masyarakat atau yang terdapat di lapangan.

Untuk melakukan metode penelitian di atas tersebut dapat dipakai :

### 1. Sifat Penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu merupakan metode penelitian yang meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu system pemikiran, ataupun suatu “peristiwa pada masa sekarang dengan tujuan untuk membuat gambaran secara sistematis, factual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.”<sup>25</sup>

Selain itu berupaya mendiskripsikan, mencatat, menganalisis dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang terjadi pada saat itu.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan dari gejala-gejala subjek suatu kelompok yang menjadi objek penelitian atau bersifat fenomenologis, yang berusaha memahami arti peristiwa dan kaitannya terhadap orang-orang biasa dalam situasi tertentu.<sup>26</sup>

### 2. Jenis dan Sumber Data.

---

<sup>25</sup> Muh.Nasir, Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, hal.63

<sup>26</sup> Burhan Bungin, Metode Penelitian Sosial-Format-format Kuantitatif dan Kualitatif, Airlangga University Press, Surabaya, 2011, hal.143

Adapun jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Data Primer

Data yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan dan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan dengan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pasar Raya Padang, antara lain dengan Seksi Administrasi Kredit, Pihak Bank lain yang dibutuhkan dalam penelitian ini, Pihak-pihak yang berwenang pada Dinas Pasar Kota Padang dan pihak nasabah pada Bank tersebut di atas.

b. Data Sekunder.

Data yang merupakan data penunjang dari data primer yang diperoleh dari literatur atau studi kepustakaan yang diperoleh dari bahan-bahan hukum :

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma-norma atau kaidah-kaidah yang berlaku, peraturan-peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, diantaranya :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
6. Surat Edaran Pemerintah Nomor.C.HT.01.10-22 tertanggal 15 Maret 2005 tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia.
7. Peraturan Daerah Kota Padang, Nomor 8 tahun 2002 tentang Pengelolaan dan Restribusi Pasar.
8. Peraturan Daerah Kota Padang, Nomor 20 tahun 2002 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pasar.

b. Bahan Hukum Sekunder :

yaitu bahan penelitian yang didapat dari literatur, hasil-hasil penelitian, karya tulis dan ahli hukum serta teori-teori dan pendapat-pendapat para sarjana.

Data sekunder ini diperoleh dari :

- Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas-Padang.
- Perpustakaan daerah Propinsi Sumatera Barat.

- Bahan bacaan dan bahan kuliah yang Penulis miliki.

c. Bahan Hukum Tertier :

yaitu bahan yang memberikan maupun menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris. jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet yang relevan dengan penelitian.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian dan pengumpulan data Penulis lakukan pada Bank Nagari Padang, dengan teknik :

a. Studi dokumen

Data yang Penulis dapatkan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang ada di lapangan.

b. Wawancara.

Wawancara Penulis lakukan dengan pihak-pihak Bank dan pihak nasabah Bank yang terkait dengan tesis Penulis, dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan sedemikian rupa dan tersusun, tetapi apabila ada pertanyaan yang penulis rasakan sangat dibutuhkan karena ada perkembangan isu dari pertanyaan sebelumnya maka, Penulis akan tanyakan langsung pada responden Penulis.

### 4. Pengolahan data dan analisis data.

a. Pengolahan Data.

Pengolahan data disusun secara sistematis melalui proses editing yang akan dirapikan kembali data yang diperoleh dengan memilih data yang sesuai dengan keperluan dan tujuan penelitian sehingga didapat kesimpulan akhir secara umum yang nantinya akan dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan.

b. Analisis Data.

Setelah data yang diperoleh diseleksi, kemudian akan dianalisa secara metode kuantitatif yaitu analisa yang bukan berbentuk angka-angka tetapi dideskriptifkan kualitatif (secara kalimat-kalimat) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan Pengikatan Kredit atas Perjanjian Hak Pakai Kios Pasar yang dijadikan jaminan utang pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat, dihubungkan dengan kenyataan di lapangan, sehingga memudahkan para Pembaca untuk memahaminya.