

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Di zaman yang semakin berkembang ini peningkatan laju ekonomi di Indonesia semakin tinggi. Kegiatan ekonomi ini berpengaruh pula kepada dana yang harus dikurangkan oleh masyarakat, karena dana tersebut adalah suatu dasar untuk melakukan suatu bisnis. Tanpa dana maka seseorang tidak dapat membangun usaha atau bisnisnya. Dari sini biasanya pelaku ekonomi membutuhkan modal dengan cara berhutang kepada lembaga keuangan. Sumber dana tersebut didapatkan dari lembaga keuangan, lembaga perbankan, dan lembaga-lembaga pembiayaan uang.

Peminjaman dana untuk modal suatu usaha atau bisnis, pelaku ekonomi dapat meminjam kepada salah satunya lembaga keuangan yaitu lembaga perbankan. Secara sederhana bank 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 di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Ed. Revisi, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hlm. 3-4

Kemudian menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan 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.<sup>2</sup>Jadi dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat lainnya, perbankan mempunyai kegiatan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dengan adanya jasa kredit.

Tahapan ini dibutuhkan suatu perjanjian guna memastikan hak dan kewajiban para pihak.Selain itu, di dalam praktek perbankan kreditor membutuhkan suatu jaminan atau agunan untuk mengikat perjanjian tersebut dan memastikan bahwa jaminan tersebut cukup dan terjamin.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian.Untuk itu sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap pelbagai aspek. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang diubah, yang mesti dinilai oleh bank sebelum melakukan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan,

---

<sup>2</sup>Lihat Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor, yang kemudian terkenal dengan sebutan “*the five C of credit analysis*” atau prinsip 5 C’s.<sup>3</sup>

Dari 5 C’s tersebut salah satu unsur yang terpenting dari pemberian kredit yaitu unsur jaminan atau agunan (collateral), untuk menanggung pembayaran kredit macet calon debitor pada umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitor tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.<sup>4</sup>

Ketentuan mengenai jaminan dalam pemberian utang ini diatur Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa :

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

Kemudian dalam Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan :

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 di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

---

<sup>3</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, ctk. Pertama, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 246

<sup>4</sup>*Ibid*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, dapat diketahui pembedaan (lembaga hak) jaminan berdasarkan sifatnya, yaitu :

- a. Hak jaminan yang bersifat umum;
- b. Hak jaminan yang bersifat khusus.<sup>5</sup>

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditor dan mengenai segala kebendaan debitur. Setiap kreditor mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjualan segala kebendaan yang dipunyai debitur. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditornya mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lain (kreditor *konkuren*), tidak ada kreditor yang diutamakan, diistimewakan dari kreditor lain. Para kreditor tersebut tidak mendapatkan hak preferensi. Karenanya pelunasan utang mereka dibagi secara “seimbang” berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur. Hak jaminan yang bersifat umum ini dilahirkan atau timbul karena undang-undang, sehingga hak jaminan yang bersifat umum tidak perlu diperjanjikan sebelumnya. Ini, berarti kreditor konkuren secara bersamaan memperoleh hak jaminan yang bersifat umum dikarenakan oleh undang-undang.

Dalam praktik perkreditan, jaminan umum ini tidak memuaskan bagi kreditor, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan umum tersebut, kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada di

---

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 73

kemudian hari, serta kepada siapa saja debitor itu berutang, sehingga khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu, kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk bagi kredit atau pinjaman tersebut. Dengan lain perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya, baik yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.

Agar seorang kreditor mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditor konkuren, utang kreditor dapat diikat dengan hak jaminan yang bersifat khusus, sehingga kreditornya memiliki hak preferensi dalam pelunasan piutangnya. Apabila kita perhatikan klausul terakhir dalam Pasal 1132 KUH Perdata, yaitu kata-kata “....., kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”, maka memberi kemungkinan sebagai pengecualian adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor. Adapun kreditor yang diutamakan tersebut, yaitu kreditor yang mempunyai hak jaminan yang bersifat khusus, dinamakan pula kreditor *preferent*.<sup>6</sup>

Dengan demikian kedudukan kreditor terhadap pelunasan piutangnya tergantung dan ditentukan oleh hak jaminan yang dipegangnya. Kreditor yang memegang hak jaminan yang bersifat khusus akan jauh lebih baik kedudukannya dibandingkan dengan kreditor yang memegang hak jaminan yang bersifat umum. Kreditor yang mempunyai jaminan bersifat khusus adalah kreditor yang piutangnya ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan

---

<sup>6</sup>*Ibid.*

dan piutang yang diikat dengan kebendaan tertentu atau dijamin oleh seseorang. Hak jaminan bersifat khusus ini timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitor dan kreditor.<sup>7</sup>

Pada dasarnya jaminan di Indonesia ini pengikatannya sudah diatur secara tersendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang sering disebut Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak tanggungan berlaku sebagai pengganti lembaga hipotik dan *credietverband*. Definisi dari hak tanggungan itu sendiri merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lain. Jaminan yang diberikan yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi debitor.

Dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) Buku III KUHPerdara telah dicabut sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang tersebut.

Menurut Pasal 1162 KUHPerdara hipotik itu adalah : ‘ suatu kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi penglunasan suatu perikatan”. Suatu perjanjian untuk mengadakan hipotik seperti

---

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, *Op. cit*, hlm 76

halnya dengan perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan suatu perjanjian”accesoir”. Perjanjian tersebut harus diadakan dengan akte otentik (notaris) Pasal 1171 sedangkan yang dapat dibebani dengan hipotik adalah tanah-tanah *eigendom*, *postal* dan *erfpacht* (Pasal 1164).<sup>8</sup>

Pasal 1150 KUHPerdara mendefinisikan gadai sebagai suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu kebendaan bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitor atau seorang lain atas nama debitor, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditor untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari para kreditor lainnya.<sup>9</sup>

Fidusia atau pemindahan milik secara kepercayaan (*“fiduciaire eigendomsoverdracht”* atau sering disingkat F.E.O.). Perkataan fiduciair yang berarti “secara kepercayaan” ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara bertimbang-balik oleh satu pihak kepada yang lain, bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya (kedalam, intern) hanya suatu jaminan saja untuk suatu utang.<sup>10</sup>

Fidusia mulai disebut secara resmi oleh Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun, yang dalam Pasal 12 dan 13, yang menyebutkan bahwa rumah atau satuan rumah susun (“apartemen”) dapat dibebani dengan hipotik jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan atau dengan fidusia jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

---

<sup>8</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Ctk. Kedua, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm. 47-48

<sup>9</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Ctk. Kedua, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 87-88

<sup>10</sup>*Ibid.* hlm 75-76

Realita yang terjadi di dunia perkreditan yaitu los pasar sekarang ini dijadikan sebagai jaminan kredit. Pengertian jaminan dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan sebagai sesuatu benda atau barang yang dijadikan sebagai tanggungan guna memberikan kepercayaan kepada kreditor dalam memberikan pinjaman uang kepada debitor.

Biasanya di dalam perjanjian kredit dicantumkan bahwa pengikatan jaminan biasanya dilakukan dengan Hak Tanggungan dan Fidusia. Namun di dalam perjanjian kredit mikro ini jaminannya tidak dijamin dengan Hak Tanggungan maupun Fidusia.

Objek dari Hak Tanggungan itu sendiri menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindatangkan dapat juga dibebani Hak Tanggungan;
- 5) Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
- 6) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan tanah tersebut, dan yang merupakan mili



pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan; dan

- 7) Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Objek dari Jaminan Fidusia itu sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 hanya berupa Hak Milik dari pihak yang menjaminkan. Sedangkan objek dari Hipotik sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 kelembagaan hipotek diberlakukan hanya untuk objek kapal. Untuk objek gadai yaitu merupakan benda bergerak, benda bergerak ini dibagi menjadi dua yaitu benda bergerak berwujud dan tidak berwujud.<sup>11</sup>

Di PT Bank BPD Cabang Senopati Yogyakarta ini terdapat perjanjian kredit mikro dengan jaminan los pasar.<sup>12</sup> Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat dan mendorong melakukan kajian dari latar belakang di atas dalam bentuk skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Los Pasar di PT Bank BPD Cabang Senopati Yogyakarta.”

---

<sup>11</sup> [m.hukumonline.com/klinik/detail/lt50f0fb89f1e18/kios-pasar-sebagai-jaminan-utang](http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt50f0fb89f1e18/kios-pasar-sebagai-jaminan-utang), diakses pada tanggal 25 Oktober 2015, pukul 13.00 WIB

<sup>12</sup> Wawancara dengan Sismadi selaku Divisi Kredit Bermasalah PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, 05-10-2015, 13.00-14.00 WIB

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pada perjanjian kredit dengan jaminan los pasar di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta?
2. Bagaimana eksekusi los pasar sebagai jaminan kredit apabila debitor wanprestasi di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pada perjanjian kredit dengan adanya jaminan los pasar
2. Untuk mengetahui cara eksekusi los pasar sebagai jaminan kredit apabila si debitor melakukan wanprestasi

## **D. Tinjauan Pustaka**

Di Indonesia perjanjian dituangkan di dalam buku III KUHPerdara Bab II , disebutkan di dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam pemberian definisi, para ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai definisi perjanjian. Dikarenakan masing-masing orang

memiliki sudut pandang yang berbeda. Seperti halnya definisi perjanjian ada berbagai pendapat salah satunya yaitu :

Menurut Prof. Subekti, SH, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari 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.<sup>13</sup>

Dikatakan bahwa Hukum Benda mempunyai suatu sistem tertutup, sedangkan Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya, macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>14</sup>

Adapun syarat sah perjanjian, diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato mengatur tentang empat syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian yaitu :

1. Kata sepakat dari kedua belah pihak yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

---

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Keenam, PT Intermasa, Jakarta, 1976, hlm. 1

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 13

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>15</sup>

Di dalam perjanjian adanya asas kebebasan berkontrak, asas konsensualitas, asas personalia. Dapat dibahas satu persatu yaitu asas kebebasan berkontrak seperti telah dapat kita lihat dari uraian di atas, Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan hak kepada para pihak untuk membuat dan melaksanakan kesepakatan apa saja dengan siapa saja, selama mereka memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata tersebut. Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat kita temukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dipertegas kembali dengan ketentuan ayat (2)nya yang menyatakan bahwa :

Perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian, atau dalam hal-hal dimana oleh undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.

Asas konsensualitas merupakan pengejawatan dari sistem terbuka Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan sistem terbuka yang dianut oleh Buku III KUHPerdata, Hukum Perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak. Suatu kesepakatan lisan di antara para pihak

---

<sup>15</sup>Subekti, *Op. cit.*, hlm. 17

telah mengikat para pihak yang bersepakat secara lisan tersebut. Dan oleh karena ketentuan umum mengenai kesepakatan lisan ini diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka rumusan Pasal 1320 KUHPerdara dianggap sebagai dasar asas konsensualitas dalam Hukum Perjanjian.

Selain kedua asas tersebut (asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualitas) yang merupakan dasar dari Hukum Perjanjian, dalam ilmu hukum berdasarkan pada sifat perorangan dari Buku III KUHPerdara juga dikenal asas personalia.

Asas personalia ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1315 KUHPerdara yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara. Dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi pihak ketiga kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal yang demikianpun penanggung tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggung dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan). Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.<sup>16</sup>

Sehubungan dengan pengertian hukum jaminan, tidak banyak literature yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Menurut J.Satrio hukum jaminan itu

---

<sup>16</sup>Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Op. cit*, hlm. 18-20

diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor. Sementara itu Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>17</sup>

Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan hipotik, atau *credietverband*, gadai fiducia, dan lain-lain. Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Dalam praktek perbankan nampak bahwa perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (perjanjian *accessoir*) itu tercantum dalam formulir (model) atau akte yang terpisah.<sup>18</sup>

Di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, untuk mengajukan kredit berupa kredit mikro makarya maka debitor wajib menyerahkan jaminan tambahan. Jaminan tambahan yang diberikan dalam kredit mikro makarya salah satunya yaitu berupa jaminan los pasar. Los pasar adalah sebuah bangunan berupa kios yang berada di dalam pasar yang dipergunakan untuk

---

<sup>17</sup> Racmadi Usman, *Op. cit*, hlm. 1

<sup>18</sup> Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 37

berjualan, dan setiap bulan mereka wajib membayar retribusi kepada pihak pasar.<sup>19</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

- a. Perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan los pasar
- b. Eksekusi jaminan los pasar apabila debitur melakukan wanprestasi

### **2. Subjek Penelitian**

- a. Bpk. Sismadi Divisi Bagian Kredit Bermasalah PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta
- b. Bpk. Fathir Arya Divisi Bagian Kredit Umum PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta
- c. Bpk. Andy Divisi Bagian Kredit Mikro PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta
- d. Dinas Pasar Legi Kotagede Yogyakarta
- e. Debitor X
- f. Notaris Bpk. Agung Iip Koeswanto, S.H., M.H
- g. Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Kota Yogyakarta

### **3. Sumber Data**

- a. Sumber Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara di lokasi penelitian PT. Bank Pembangunan Daerah Kantor Cabang Senopati.

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Fathir Arya Dimas selaku Divisi Kredit Umum PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, 08-10-2015, 13.00-14.00 WIB

b. Sumber Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi literatur dan bahan hukum terkait dengan penelitian yang meliputi:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian pada umumnya dan perjanjian kredit khususnya yaitu berupa :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

c) Undang-Undang Nomor No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

d) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang mendukung bahan primer, yang berupa :

a) Buku-buku literatur

b) Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagaiberikut :

a. Wawancara atau interview. Wawancara yang akan dilakukan penulis adalah wawancara bebas terpimpin yaitu wawancara dengan berpedoman pada bahan untuk mengadakan wawancara secara lisan mengenai



perlindungan hukum terhadap kreditor dengan jaminan los pasar di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta.

- b. Studi pustaka yaitu dengan menelusuri dan mengkaji peraturan perundang-undangan atau literature yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

#### 5. Pendekatan Yang Digunakan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 6. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian kemudian dianalisis dengan metode kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilih yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Berdasarkan analisis tersebut diharapkan nantinya akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan fakta-fakta yang terjadi di lapangan.

### **F. Kerangka Skripsi**

#### BAB I   PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Tinjauan Pustaka, dan Metode Penelitian.

#### BAB II   TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, KREDIT, WANPRESTASI, JAMINAN DAN KEBENDAAN

Bab ini terdiri dari 5 (lima) sub bab yaitu mengenai perjanjian, tinjauan umum mengenai Perjanjian, Kredit, Wanprestasi, Jaminan dan Kebendaan.

**BAB III** **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR  
PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN  
LOS PASAR DAN EKSEKUSI APABILA DEBITOR  
WANPRESTASI**

Bab ini merupakan penyajian data primer dan sekunder mengenai hasil penelitian di lapangan berupa : Uraian tentang perlindungan hukum bagi kreditor dengan adanya jaminan los pasar dan uraian apabila debitor melakukan wanprestasi kepada pihak kreditor.

**BAB IV** **PENUTUP**

Dalam bab ini disajikan kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan atas materi penelitian sesuai dengan permasalahan yang dituangkan dalam bab sebelumnya dan saran-saran dari pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan dan dibahas dari bab-bab sebelumnya.

Daftar Pustaka

Lampiran