

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Los Pasar di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta

Bank sebagai lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan peranannya maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, dan jasa-jasa keuangan lainnya. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri, atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.⁷⁵

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena itu pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si debitor akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.⁷⁶

PT Bank Pembangunan Daerah ini mempunyai visi menjadi bank terpercaya, istimewa, dan pilihan masyarakat. Dan mempunyai misi menyediakan

⁷⁵Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 82

⁷⁶*Ibid.* hlm 299

solusi kebutuhan keuangan masyarakat dengan memberikan pengalaman perbankan yang berkesan, menjalankan prinsip-prinsip kehati-hatian dan menerapkan bisnis yang beretika untuk meningkatkan nilai perusahaan, mencapai Sumber Daya Manusia yang unggul, berintegritas dan profesional, mengembangkan keunggulan kompetitif dengan layanan prima dan produk yang inovatif berbasis budaya untuk menjadi *Regional Champion* yang berkelanjutan, menjalankan fungsi agen pembangunan yang fokus mengembangkan sektor Usaha Masyarakat Kecil Menengah (UMKM), mendorong pertumbuhan perekonomian daerah dan menjaga lingkungan.⁷⁷

Di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta ini mereka melindungi dirinya sendiri guna mencegah adanya kerugian. Perlindungan hukum itu sendiri merupakan suatu perbuatan untuk melindungi yang berupa peraturan-peraturan yang wajib ditaati oleh masyarakat yang bersifat memaksa dan dibuat oleh badan resmi yang wajib dan menimbulkan sanksi bagi yang melanggarnya. Jadi untuk melindungi pihak kreditor.⁷⁸

Di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pihak bank memberikan jasa kredit berupa macam jenisnya. Mulai dari kredit umum dan kredit mikro. Pembahasan yang akan dilakukan oleh penulis yaitu mengenai kredit mikro. Kredit mikro di Bank ini berupa kredit mikro makarya, kredit mikro

⁷⁷ Modul Pelatihan “*From Service to Care*”, Divisi Perkreditan Bank BPD DIY, September 2015

⁷⁸ Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Sismadi selaku Staff Divisi Kredit Bermasalah PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 05-11-2015, pukul 13.00-14.00 WIB

makarti, dan kredit mikro angkringan. Kredit ini biasanya diberikan kepada pedagang-pedagang kecil dan membutuhkan modal untuk menunjang usahanya.⁷⁹

Sebelum bank mengucurkan dananya kepada nasabah, biasanya bank melakukan analisa dengan 5C's, terutama mereka menilai jaminan (*collateral*) apa yang akan diberikan kepada pihak Bank. Dalam kredit mikro ini plafon yang diberikan biasanya hanya sekitar Rp. 1.000.000,00-Rp. 100.000.000,00 (satu juta rupiah sampai dengan seratus juta rupiah). Dalam kredit mikro ini prosesnya sangat cepat dan pihak bank tidak mendaftarkan jaminan ke lembaga jaminan karena dinilai plafonnya kecil namun mempunyai bunga yang cukup besar yaitu sekitar 24% (dua puluh empat persen) dibebankan kepada kreditor yang dibayarkan pertahun dihitung dari saldo pokok kredit secara efektif *floating rate*, atas dasar cara perhitungan yang berlaku di Bank dan dibayar setiap bulan.⁸⁰ Namun sebaiknya untuk perlindungan pihak bank sebagai kreditor lebih baik didaftarkan.

Disini penulis akan membahas mengenai kredit mikro makarya yaitu fasilitas kredit yang diberikan kepada pengusaha mikro dan kecil baik perorangan maupun kelompok, untuk membiayai usaha yang bersifat produktif terutama pedagang pasar tradisional yang menjaminkan los pasar sebagai jaminan kredit kepada pihak kreditor yang berada di Pasar Legi Kotagede Yogyakarta. Kredit mikro makarya diluncurkan sejak 24 Juni 2003 dengan tujuan untuk meningkatkan pelayanan pemberian kredit kepada sektor mikro dan kecil dengan sistem dan

⁷⁹Hasil Wawancara penulis Dengan Bapak Sismadi selaku Staff Divisi Kredit Bermasalah PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 05-11-2015, pukul 13.00-14.00 WIB

⁸⁰*Ibid.*

prosedur yang lebih sederhana tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian sekaligus sebagai alternatif agar para pedagang dapat menggunakan fasilitas kredit dengan tingkat suku bunga yang wajar (lebih rendah) serta terhindar dari ketergantungan kepada rentenir.⁸¹

Sasaran kredit mikro makarya ini adalah pedagang pasar, pedagang kelontong di dalam maupun luar pasar, dan lain-lain. Ketentuan kredit yaitu untuk penggunaan kredit untuk modal kerja, investasi, maupun pembelian kios/los pasar baru. Plafon kredit maksimal Rp 500 juta. Jangka waktu modal kerja maksimal 36 bulan dan investasi maksimal 48 bulan.⁸²

Dalam perjanjian kredit mikro makarya terdapat perjanjian pokok dan perjanjian aksesoirnya. Perjanjian aksesoirnya yaitu berupa nilai jaminan tambahan yang diberikan kepada pihak kreditor untuk dapat memberikan kredit kepada debitor. Pihak kreditor mengikat jaminan los pasar ini menggunakan Surat Kuasa Untuk Menjual (SKUM).⁸³

1. Keabsahan Perjanjian Kredit

Dalam kredit mikro ini, biasanya debitor menandatangani perjanjian pokok beserta perjanjian aksesoirnya. Di dalam Pasal 1320 KUHPdata tercantum bahwa syarat-syarat sebuah perjanjian yaitu:⁸⁴

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

⁸¹ Modul Pelatihan “*From Service to Care*”, Divisi Perkreditan Bank BPD DIY, September 2015

⁸² *Ibid.*

⁸³ Contoh Lembar Perjanjian Kredit PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta

⁸⁴ Subekti, *Op.Cit.*, hlm 17

Di dalam perjanjian, apabila debitor tidak sepakat maka perjanjian tersebut tidak akan pernah ada. Jadi kedua belah pihak harus seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.⁸⁵

Dalam hal ini antara pihak kreditor dan debitor sudah bersepakat untuk mengikatkan dirinya dengan menandatangani perjanjian kredit.

Berdasarkan hal tersebut di atas unsur sepakat sudah terpenuhi.

b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Bank sebagai pihak kreditor disini selalu memastikan bahwa nasabahnya yang akan mengajukan kredit merupakan orang yang cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.⁸⁶

Bank BPD didirikan pada tanggal 15 Desember 1961, berdasarkan akta notaris Nomor 11 Notaris R.M. Soerjanto Partaningrat. Sebagai suatu perusahaan daerah pertama kalinya Bank BPD diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 1976. Dengan berjalannya waktu dilakukan berbagai penyesuaian. Saat ini landasan hukum pendirian Bank BPD adalah Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 1993, junctis Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 1997 dan Nomor 7 Tahun 2002.⁸⁷ Artinya Bank telah memenuhi syarat cakap untuk membuat sebuah perjanjian.

⁸⁵ *Ibid.* hlm 18

⁸⁶ *Ibid*

⁸⁷ <http://www.bpddiy.co.id/index.php?page=profile&sub=sejarah> , diakses pada tanggal 03-02-2016, pukul 06.00 WIB

Untuk kecakapan suatu nasabah, Bank memberikan syarat bahwa yang dapat melakukan perjanjian kredit dengan Bank yaitu yang telah berusia 21 tahun.⁸⁸ Artinya sudah dapat melakukan perjanjian karena telah cakap hukum dan dewasa.

Berdasarkan hal tersebut di atas unsur cakap untuk membuat suatu perjanjian sudah terpenuhi.

c) Mengenai suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu yaitu apa yang telah diperjanjikan dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban antara kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.⁸⁹

Dalam perjanjian Kredit Mikro Makarya suatu hal tertentu yang diperjanjikan para pihak yaitu tercantumnya berapa jumlah nominal yang debitor ajukan, kredit yang diajukan ini berguna untuk menunjang usaha debitor agar lebih berkembang dan dalam jangka waktu 3 (tiga tahun) dengan bunga 24% (persen) pertahun dibayar setiap bulannya.⁹⁰

Berdasarkan hal tersebut di atas unsur suatu hal tertentu sudah terpenuhi.

d) Suatu sebab yang halal;

Yang dimaksudkan dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Isi dari perjanjian kredit tersebut berisi tentang hak-hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh kreditor dan debitor, dan perjanjian

⁸⁸ Hasil Wawancara Penulis dengan Fathir Arya selaku Staff AO Bagian Kredit Umum, di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 02-02-2016, pukul 10.00 WIB

⁸⁹ *Ibid*

⁹⁰ Modul Pelatihan “*From Service to Care*”, Divisi Perkreditan Bank BPD DIY, September 2015

accesoirnya mengikuti dalam perjanjian pokok. Dikatakan sebab yang halal yaitu tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁹¹

Adapun perjanjian kredit yang telah disepakati Bank BPD dengan nasabah, telah memenuhi sebab yang halal mengingat perjanjian kredit tersebut digunakan nasabah untuk menunjang prospek usahanya dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Berdasarkan hal tersebut di atas unsur suatu hal tertentu sudah terpenuhi.

Perjanjian kredit yang diberikan kepada debitor menurut penulis, tidak ada masalah dalam ke empat unsur tersebut. Di dalam perjanjian apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka dapat dibatalkan, dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat batal demi hukum.⁹²

Setelah terjadinya perjanjian kredit tersebut maka Bank melakukan survey terhadap jaminan yang diberikan kepada pihak Bank. Survey tersebut bertujuan untuk menilai seberapa besar nilai jaminan yang diberikan. Setelah terjadinya survey maka terjadilah penandatanganan perjanjian kredit yang telah berisi klausula-klausula baku yang harus dipenuhi oleh pihak kreditor dan debitor. Klausula yang diberikan dalam perjanjian kredit harus sesuai standar kebijakan kredit Bank BPD yang telah disusun dalam bentuk SOP/Peraturan Pelaksanaan Pemberian Kredit.

⁹¹ *Ibid*

⁹²Subekti, Op.Cit, hlm 20

Yang dilakukan oleh pihak Bank mereka melakukan perjanjian kredit dengan jaminan los pasar ini menggunakan akta di bawah tangan.⁹³

Di dalam perjanjian terdapat Asas Pacta Sunt Servanda, yaitu adalah asas kepastian hukum dimana para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum. Sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian.

2. Keabsahan Pengikatan Jaminan

Di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta ini ketentuan kredit mikro makarya yaitu dengan mengajukan jaminan/agunan berupa kios/los pasar. Sistem angsuran jempot bola, bisa harian, mingguan, bulanan atau pasaran. Kemudian debitur berhak memperoleh pengembalian angsuran tepat waktu (PATW) jika angsurannya lancar selama 6 bulan berturut-turut.⁹⁴

Benda yang dijaminan kepada kreditor yaitu berupa los pasar, los pasar yaitu lahan dasar berbentuk bangunan tetap, beratap tanpa dinding yang penggunaannya terbagi dalam petak-petak. Satu petak los berukuran minimal 2m² dan maksimal 16m².⁹⁵

Pihak debitur menjaminkan atau menyerahkan bukti jaminan berupa Kartu Bukti Pedagang (KBP) kepada kreditor. KBP yang diserahkan ini berupa kartu

⁹³ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Sismadi selaku Staff Divisi Kredit Bermasalah PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 05-11-2015, pukul 13.00-14.00 WIB

⁹⁴ Modul Pelatihan "From Service to Care", Divisi Perkreditan Bank BPD DIY, September 2015

⁹⁵ Lihat Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2009 tentang Pasar

bukti bahwa dia memakai los pasar tersebut, didalam KBP tersebut tercantum nama pedagang, luas los pasar tersebut, serta barang dagangannya. Di dalam KBP tersebut tercantum segala syarat yang harus dipenuhi oleh pedagang yaitu:⁹⁶

- a. Pedagang wajib mengajukan permohonan perpanjangan KBP selambat-lambatnya 15 hari sebelum habis masa berlakunya
- b. Pedagang dilarang memangkakkan kios/los/lapak atau tidak melakukan aktifitas jual beli pada kios/los/lapak yang menadi haknya selama 2 bulan berturut-turut atau 180 hari dalam setahun secara komulatif
- c. Pedagang dilarang memperjualbelikan barang atau jasa yang tidak sesuai dengan jenis dagangan yang tercantum dalam KBP dan dilarang memperjualbelikan barang atau jasa yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perubahan jenis dagangan dan perubahan lahan dasaran kios/los/lapak wajib mengajukan permohonan
- d. Pedagang dilarang menyewakan kios/los/lapak pada pihak lain
- e. Pedagang dilarang mengalihfungsikan kios/los/lapak
- f. Pedagang yang menunggak retribusi dikenakan denda 2% setiap bulan. Selambat-lambatnya 15 hari setelah menerima surat tagihan, tunggakan harus telah terbayar.

Jadi los pasar ini termasuk benda tidak bergerak artinya, kebendaan ini dikategorisasikan sebagai kebendaan tetap.⁹⁷ Di dalam hak kebendaannya, maka los pasar ini termasuk Hak Pakai atas los pasar atau Hak Pengelolaan untuk

⁹⁶ Contoh Kartu Bukti Pedagang (KBP) Pemerintah Kota Yogyakarta Dinas Pengelolaan Pasar

⁹⁷Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm, 70

memanfaatkan tempat tersebut. Karena tanah dan bangunannya bisa saja dimiliki oleh Pemerintah Kota, Sultan Ground yang disekat-sekat dan dibagi-bagi kepada pedagang berbentuk Hak Pakai walaupun realitanya mereka membeli los tersebut. Hak Miliknya ada pada kekuasaan Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta.⁹⁸ Di dalam KBP tercantum bahwa kios/los/lapak dilarang dialihfungsikan artinya untuk menjaminkan los pasar tersebut ke pihak kreditor itu sudah menyalahi aturan karena melanggar apa yang telah tercantum di dalam KBP.

Dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada Lurah Pasar Legi Kotagede Yogyakarta, menyatakan bahwa los pasar yang dijaminkan kepada pihak kreditor biasanya hanya sebagai pendamping saja, dan dari pihak Banknya menjelaskan jaminan utama yang diberikan debitor biasanya berupa Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB). BPKB ini pun tidak diikat menggunakan jaminan fidusia dan tidak didaftarkan maka tidak ada jaminan fidusianya. Lurah Pasar Legi Kotagede Yogyakarta mengatakan bahwa sebenarnya los pasar sebagai bukti jaminannya berupa KBP ini sudah tidak boleh dijaminkan karena KBP tersebut harus diperpanjang setiap 3 tahun sekali dan proses untuk memperpanjang tersebut harus melalui Dinas Pengelolaan Pasar Pusat yaitu Pasar Beringharjo, jadi setiap perpanjangan KBP harus ada di tangan pedagang.⁹⁹

⁹⁸Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Antoni selaku Lurah Pasar Dinas Pengelolaan Pasar Legi Kotagede Yogyakarta, pada tanggal 10-12-2015, pukul 09.00-10.00 WIB

⁹⁹Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Antoni selaku Lurah Pasar Legi Kotagede Yogyakarta, pada tanggal 28-01-2016, pukul 10.00 WIB

Sebenarnya hak pakai ini bisa digunakan sebagai jaminan, asalkan hak pakai tersebut hak pakai privat atau hak pakai perorangan.¹⁰⁰ Realita yang terjadi hak pakai ini merupakan hak pakai yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Yogyakarta otomatis hak pakai atau hak pengelolaan ini dikelola oleh Pemerintah bukan personal/perorangan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:¹⁰¹

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Apabila menggunakan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan, di dalam objek Hak Tanggungan tercantum adanya Hak Pakai atas Negara yang telah didaftarkan namun los pasar ini merupakan hak pakai atas los pasar tersebut. Los pasar tersebut bangunan dan tempat yang digunakan untuk berdagang merupakan milik Pemerintah daerah kota Yogyakarta. Benda objek yang dapat dijamin hanya hak pakai privat perorangan karena los pasar ini merupakan hak pakai publik yang dikelola oleh pemerintah daerah. Tercantum dalam hukum tata Negara terdapat asas desentralisasi yaitu ada penyerahan wewenang sepenuhnya dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah tentang urusan tertentu, sehingga pemerintah dapat mengambil prakarsa sepenuhnya baik menyangkut kebijakan,

¹⁰⁰Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Masyhud Ashari selaku Dosen Agraria di Fakultas Hukum UII, pada tanggal 01-12-2015, pukul 10.00 WIB

¹⁰¹ Lihat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

perencanaan, pelaksanaan, dan pembiayaan.¹⁰² Jadi los pasar ini diberikan sepenuhnya kepada pihak pemerintah daerah yang menguasainya.

Apabila diikat menggunakan jaminan fidusia, objek jaminan fidusia dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia yakni benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, yang terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak dan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan dan hipotik.¹⁰³ Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis di Kantor Pendaftaran Fidusia, Los pasar ini tidak dapat diikat dengan fidusia, karena los pasar bukan hak milik yang dimiliki oleh pedagang melainkan dimiliki oleh pemerintah daerah kota Yogyakarta.

Namun banyak notaris yang dapat saja menyalahgunakan bahwa los pasar tersebut diikat menggunakan fidusia. Karena pendaftaran jaminan fidusia pada saat ini sudah online, apabila nanti diterbitkan dengan akta jaminan fidusia otomatis timbul hak-hak dan kewajiban yang ada. Apabila nanti ada kesalahan di akhir otomatis yang bersalah adalah notarisnya bukan kementerian hukum dan HAM. Menurut Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia, apabila diikat dengan jaminan fidusia lalu keluar akta, maka akan terjadi cacat hukum dan tidak ada hak privilege, tidak dapat mem-parate executie dan hak pakai ini bukan hak kebendaan.¹⁰⁴

¹⁰² <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-desentralisasi-dekonsentrasi-.html?m=1>, diakses pada tanggal 22-01-2016, pukul 19.53 WIB

¹⁰³ Lihat Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

¹⁰⁴ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Haryanto Staff Bagian Pendaftaran Fidusia, di Kantor Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, pada tanggal 04-02-2016, pukul 10.00 WIB

Di dalam gadai, benda-benda yang dapat diikat dengan gadai merupakan benda-benda bergerak yang tidak berwujud.¹⁰⁵ Los pasar ini merupakan benda berwujud dan benda tetap karena los pasar memiliki dasaran, walaupun los pasar ini mempunyai suatu bukti yaitu Kartu Bukti Pedagang. Tetapi los pasar tidak dapat diikat dengan gadai karena bukan merupakan benda bergerak yang tidak berwujud.

Di dalam pengikatan hipotik, dijelaskan bahwa hipotik hanya dapat dibebankan dengan suatu akta otentik kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh Undang-Undang.¹⁰⁶ Pengertian dari hipotik itu sendiri adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Sedangkan los pasar ini wujudnya merupakan benda tidak bergerak, bisa dijaminkan dengan hipotek namun pihak kreditor memberikan akta berupa akta di bawah tangan bukan akta otentik yang didaftarkan alasannya karena kreditor tidak ingin mempersulit debitornya.

Sehubungan dengan informasi yang terbatas terkait Surat Keterangan Kios/Los Pasar, maka kami mengambil asumsi bahwa Kios/Los Pasar tersebut merupakan izin untuk memakai bangunan, tidak ada hak kepemilikannya. Sehingga, penjelasan dari keempat lembaga jaminan di atas, dapat diberikan suatu kesimpulan bahwa sebuah Kios/Los Pasar yang diberikan oleh pemerintah setempat, tidak dapat dijaminkan menggunakan keempat bentuk lembaga jaminan di atas.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit*, Pasal 1153

¹⁰⁶ Lihat Pasal 1171 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹⁰⁷ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50f0fb89f1e18/kios-pasar-sebagai-jaminan-utang> , diakses pada tanggal 08-02-2016, pukul 06.00 WIB

3. Cara Pengikatan Jaminan Yang Dilakukan Oleh Kreditor Terhadap Jaminan

Los Pasar

PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta ini, memberikan pengikatan terhadap jaminan los pasar ini menggunakan Surat Kuasa Untuk Menjual (SKUM) dan adanya surat kuasa pengalihan hak dari debitor sebagai bukti untuk pihak kreditor yaitu dengan adanya KBP. Pihak kreditor hanya menggunakan akta di bawah tangan saja karena alasan dari pihak kreditor, mereka tidak mau mempersulit nasabahnya dan plafon yang diajukan biasanya kecil. Jadi pihak kreditor tidak mau membuang waktunya untuk mengurus untuk pengikatan jaminan yang lainnya. Dari pihak debitornya itu sendiripun mereka biasanya tidak mau untuk menggunakan notaris.¹⁰⁸

Yang dimaksud dengan surat kuasa ialah, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹⁰⁹ Di dalam pemberian kuasa ini dapat berakhir dengan si pemberi kuasa menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.¹¹⁰ Artinya, si pemberi kuasa dapat mencabut atau menarik kuasanya kepada penerima kuasa kapan saja tidak ditentukan oleh waktu. Mengenai hal tersebut mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap berpendapat bahwa seandainya pun surat kuasa dibuat dan ditandatangani oleh penerima kuasa, pencabutan sepihak pada dasarnya tak

¹⁰⁸ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Fathir Arya selaku Staff AO Divisi Kredit di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 12-12-2015, pukul 09.00 WIB

¹⁰⁹ Subekti dan R. Tjitrosudibio, Buku ke III KUHPdata BAB 16 Pasal 1792

¹¹⁰ *Ibid.* Pasal 1814 KUHPdata

bertentangan. Karena undang-undang sendiri mengatakan surat kuasa bisa dicabut secara sepihak, demikian Yahya Harahap menjelaskan.¹¹¹ Dari hal tersebut, penulis menganalisis bahwa pemberian kuasa ini tidak memberikan kepastian hukumnya.

Biasanya yang memakai SKUM, objek yang dikuasakan kepada kreditor berupa tanah-tanah yang belum bersertifikat beserta bangunan-bangunan yang terletak di atasnya. Debitor memberikan kuasa secara khusus untuk menjual barang-barang tersebut kepada kreditor apabila dalam waktu yang ditentukan debitor tidak dapat mengembalikan utangnya. Di samping itu diperjanjikan pula bahwa pemberian kuasa dimaksud merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya dan pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam asal 1813 KUHPerdara dan kuasa tersebut merupakan cara pembayaran kembali (*betalingsregeling*) dilaksanakan segera setelah utang debitor dapat ditagih oleh siapapun juga, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa debitor telah melalaikan kewajibannya sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat serupa itu tidak diperlukan lagi.¹¹²

Klausula menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan harus secara tegas diperjanjikan, memang pada prinsipnya orang bebas untuk memperjanjikan apa saja dalam perjanjian yang ditutup olehnya asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang bersifat memaksa, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal

¹¹¹ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d09825f048e0/keabsahan-surat-kuasa> , diakses pada tanggal 03-02-2016, pukul 06.00 WIB

¹¹² Effendi Peranginangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hlm 157-158

1320 jo Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPer). Namun perjanjian seperti itu justru terkena pembatasan Pasal 1315 dan Pasal 1340 ayat (2) KUHPer justru karena janji ex Pasal 1178 ayat (2) tersebut di atas tercantum dalam akta hipotek dan didaftarkan maka ia mempunyai daya yang menyimpangi ketentuan Pasal 1315 jo Pasal 1340 ayat (2) KUHPer. Berkaitan dengan penyimpangan terhadap perjanjian yang diatur kedua pasal tersebut, maksudnya yang diperjanjikan Pasal 1178 ayat (2) KUHPer para pihak yang membuat perjanjian tersebut.¹¹³

Sudah dapat diduga bahwa janji ex Pasal 1178 ayat (2) KUHPer potensial untuk menimbulkan masalah karena di satu pihak kewenangan sebagai yang disebutkan disana diberikan berdasarkan “kuasa”. Mengenai sifat daripada janji penjualan atas kuasa sendiri, demikianlah disebut janji dari Pasal 1178 ayat (2) KUHPer Indonesia (Pasal 1223 ayat (2) KUHPer Belanda), senantiasa ada perbedaan pendapat. Perbedaan mana meskipun ada keputusan-keputusan dari *Hoge Raad* yang akan disebut kemudian di dalam dunia Ilmu Hukum merupakan sebuah persoalan yang dapat dianggap sebagai hal yang belum terselesaikan. Mengenai perbedaan dua pendapat tersebut yaitu pendapat yang mengatakan bahwa menurut janji ex Pasal 1178 ayat (2) KUHPer Indonesia (Pasal 1223 ayat (2) KUHPer Belanda) pemegang hipotik memperoleh sebuah hak berdasarkan kuasa penuh yang diperlehnya dari pemilik tersebut dan hak yang mandiri untuk menjual benda yang diikatkan disebut ajaran tentang eksekusi yang disederhanakan.¹¹⁴

¹¹³ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm 168

¹¹⁴ *Ibid.* hlm 171

Berdasarkan hasil wawancara penulis, menurut Notaris Agung Iip Koeswanto SH., M.Kn, SKUM ini hanya kuasa jadi bisa dicabut kapan saja dan mempunyai kelemahan yang banyak. Biasanya notaris pun juga tidak mau membuat SKUM ini, karena SKUM ini tidak punya titel eksekutorial selama tidak ada yang mempermasalahkannya. Perjanjian kredit dengan SKUM ini sebenarnya pun tidak ada hubungan apabila diuji secara materiil pun dapat dibatalkan.¹¹⁵

Menurut analisis penulis, SKUM bukan merupakan lembaga jaminan dan tidak memiliki titel eksekutorial, jadi tidak memiliki hak preferensi dan menjadikan kreditor tersebut menjadi kreditor separatis.

Los pasar tersebut dimiliki pedagang atau debitor sebagai Hak Pakai/Hak Pengelolaan bukan Hak Milik jadi mereka hanya berhak untuk memakainya, memanfaatkannya, serta mengelolanya. Sedangkan los pasar ini tidak dapat diikat dengan menggunakan lembaga jaminan seperti Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai maupun Hipotik. Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dengan wawancara kepada notaris Bapak Agung Iip Koeswartomo, S.H alternatif yang dapat digunakan untuk mengikat jaminan Hak Pakai atas Los Pasar tersebut yaitu dengan menggunakan pengikatan cession.¹¹⁶

Selain itu, dalam praktek perbankan, dikenal juga lembaga jaminan yang dilakukan dengan cara cession piutang atas nama dengan maksud sebagai jaminan

¹¹⁵Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Agung Iip Koeswanto selaku Notaris dan PPAT di Kantor Notaris Agung Iip Koeswanto, pada tanggal 10-12-2015, pukul 11.00-12.00 WIB

¹¹⁶Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Agung Iip Koeswanto selaku Notaris dan PPAT di Kantor Notaris Agung Iip Koeswanto, pada tanggal 10-12-2015, pukul 11.00-12.00 WIB

(tambahan jaminan) untuk memperoleh kredit. Solusi yang dapat dijadikan sebagai pengikatan jaminan atas los pasar ini dapat menggunakan *cessie*. *Cessie* yaitu menurut Pasal 613 KUHPerdara yaitu: ¹¹⁷

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

Kita juga bisa menyebut *cessie* tagihan atas nama sebagai jaminan hak gadai semu (*oneigelijke pandrecht*). Posisinya sama dengan penyerahan dengan *constitutum possessorium*, tetapi pada *cessie* tagihan sebagai jaminan tidak ada *constitutum possessorium*. Tujuannya juga berbeda dan mempunyai dua segi. ¹¹⁸

Penggunaan *cessie* sebagai jaminan tidak bertentangan dengan asas-asas hukum jaminan, sebagaimana ternyata bahwa *cessie* piutang atas nama memiliki ciri-ciri sebagai gadai piutang atas nama. Tetapi dikarenakan piutang atas nama tersebut telah memiliki nilai atau harga tertentu, maka penerima *cessie* (*cessionaris*) dapat langsung menguasai piutang atas nama tersebut (tidak bertentangan dengan Pasal 1154 KUHPer) dan karenanya kreditor (*cessionaris*) tidak harus melakukan penjualan atas piutang atas nama itu secara di muka umum atau lelang, di pasar atau bursa atau cara lain yang lazim dilakukan (sebagaimana Pasal 1555 KUHPer) melainkan *cessionaris* dapat langsung mengeksekusi piutang atas nama tersebut dari *cessus*. ¹¹⁹

¹¹⁷ Gatot Supramono, *Op.Cit*, hlm 104

¹¹⁸ J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm 102

¹¹⁹ *Ibid.* hlm 46

Para pihak yang terdapat dalam cessie yaitu :¹²⁰

1. *Cedent*, yaitu merupakan kreditor awal (orang yang menyerahkan tagihan atas nama)
2. *Cessionaris*, yaitu merupakan kreditor baru
3. *Cessus*, yaitu merupakan debitor atas piutang yang dialihkan.

Pada dasarnya dalam suatu akta Cessie harus memuat, Hak Tagih yang dialihkan, nama-nama dari para pihak diantaranya *cedent*, *cessionaris*, dan *cessus* atau debitor, keterangan atau pernyataan biasanya dalam akta cessie ini diatur pula hak dan kewajiban masing-masing pihak, perlu digaris bawahi apabila dalam akta ini tidak sekaligus disetujui atau diakui secara tertulis oleh *cessus* maka ditentukan pula siapa yang akan melakukan pemberitahuan, dengan tidak ditentukan siapa yang melakukan pemberitahuan atau meminta pengakuan secara tersebut, maka masing-masing pihak berhak untuk melakukannya adalah debiturnya.¹²¹

Orang pada umumnya tidak menghendaki diketahui, bahwa ia mempunyai utang dan karenanya atas dasar itu dan di samping itu juga atas dasar adanya ongkos-ongkos yang perlu dikeluarkan biasanya tidak dilaksanakan pemberitahuan penjaminan tagihan kepada debitornya. Jadi cessie tagihan atas nama sebagai jaminan pada umumnya tidak diketahui oleh pihak ketiga, terutama terhadap bagian terbesar dari tagihan-tagihan yang dicerder oleh nasabah kepada Bank “dengan alas hak umum” dalam arti tanpa menyebutkannya secara khusus/rinci tagihan yang dijaminan. Di samping itu cessie memberikan kepada *cessionaris* hak untuk menagih tagihan yang di-*cedeer* kepadanya, suatu hak yang

¹²⁰ <http://www.gultomlawconsultants.com/cessie-sebagai-jaminan-kebendaan/>, diakses pada tanggal 22-01-2016, pukul 20.43 WIB

¹²¹ *Ibid.*

tidak dipunyai oleh seorang pemegang gadai dan hanya bisa dipunyai oleh pemegang gadai dengan memperjanjikan kuasa (mutlak) untuk itu, sehingga gadai saja kurang aman dibanding dengan *cessie* sebagai jaminan.¹²²

Cessie termasuk bagian dari hukum kebendaan karena *cessie* merupakan tagihan dan merupakan benda yang disamakan dengan benda yang tidak berwujud yang merupakan tagihan, selain itu *cessie* juga memiliki keterkaitan dengan hukum perjanjian, sebab kebendaan *cessie* didasari oleh adanya perjanjian antara kreditor dengan debitor dan demikian juga antara kreditor dengan penerima *cessie*. Oleh karena *cessie* merupakan benda maka proses peralihan atas *cessie* dilaksanakan dalam bentuk perjanjian kebendaan yang mana perjanjian kebendaan memberikan konsekuensi akan melahirkan, mengalihkan maupun menghapus hak-hak kebendaan. Terkait dengan hak kebendaan pada *cessie* maka kepemilikan terhadap *cessie* bersifat absolut yang memberikan hak kepada *cessionaris* untuk melaksanakan *cessie* itu kepada *cessus*.¹²³

Menurut analisis penulis, Bank dengan nasabah melakukan perjanjian kredit berdasarkan kesepakatan. Pihak nasabah mengajukan kredit mikro makarya dengan menjaminkan Kartu Bukti Pedagang, otomatis yang dijaminkan adalah los pasar tempat dimana usaha mereka. Pedagang mempunyai hak pakai atas los pasar tersebut, jadi yang seharusnya di *cessie* oleh bank adalah hak pakai atas los pasar tersebut. Karena los pasar ini diterbitkan atas nama pedagang tersebut karena kebendaan atas nama. Untuk dijadikan benda jaminan maka seharusnya pihak bank mengikatnya dengan *cessie*. Dari *cessie* ini dibuatkan akta baru bukan lagi

¹²² J.Satrio, *Op.Cit*, hlm 103

¹²³ Rachmad Setiawan dan J.Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hlm 55

atas nama nasabah/pedagang/debitor tersebut melainkan atas nama pihak bank, karena bank atas pihak kreditornya. Apabila akta *cessie* sudah keluar, Hak pakai atas los pasar yang semula semuanya atas nama nasabah telah berganti menjadi atas nama pihak bank sebagai kreditor.

Menjadi pertanyaan apabila debitor belum wanprestasi saja belum, tetapi kreditor sudah menarik benda jaminan tersebut dan kreditor disini menjadi serta merta pemilik. J.Satrio mengatakan bahwa untuk piutang yang hak tagih yang nominalnya sudah diketahui berapa nominalnya tidak masalah, contohnya seperti bilyet deposito yang sudah jelas tercantum disitu berapa nominalnya jadi dapat mengcover jaminan tersebut.¹²⁴ Hak pakai atas los pasar ini setiap tahun atau setiap bulannya tidak dapat dipastikan bahwa harganya selalu tetap, jadi kita tidak dapat mengetahui apabila harga naik nominalnya tidak dapat diketahui dari nilai jaminan tersebut. Apabila di *cessie* menurut penulis juga tidak fear, karena apabila nanti sudah di *cessie* bank serta merta menjadi pemilik dari nilai jaminan ini, dan tidak tahu nominal jaminan tersebut untuk mengcover kreditnya. Jadi sebelum debitor wanprestasi, kreditor tidak merasa rugi karena merasa terlindungi dengan adanya *cessie* ini. Hak pakai atas los pasar apabila telah di *cessie* sudah menjadi atas nama bank, jadi debitor hanya menggunakan, memakai, serta memanfaatkannya.

Setelah di *cessie* maka kreditor menjual kepada pihak lain, jadi perjanjian jual beli yang terjadi antara kreditor dan pihak ketiga (pedagang dari luar maupun dalam pasar) dengan nominal yang telah disetujui. Disini dalam mengalihkan los

¹²⁴ J.Satrio, *Op.Cit*, hlm 105

pasar kepada pihak ketiga dengan sejumlah nominal yang telah disetujui apabila nominalnya melebihi tagihan kredit kepada debitor lama maka kreditor disini akan mengembalikan hak debitor untuk mendapat kelebihan uangnya. Tetapi biasanya debitor yang lama kabur dari pihak kreditor dan pihak dinas pengelolaan pasar.

Menurut Bapak Agung Iip Koeswartomo, S.H sebagai notaris, untuk menjamin hak kebendaan yang dijaminan oleh debitor, sebaiknya kreditor mengikat jaminan tersebut menggunakan *cessie*.¹²⁵ Walaupun kesannya *cessie* sebagai tagihan atas nama namun *cessie* dapat menjamin kekuatan hukum yang pasti setelah dikeluarkannya akta *cessie*. Apabila mengikatnya menggunakan SKUM banyak hal yang melatarbelakanginya, SKUM termasuk tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, tidak mempunyai nilai ekonomis, tidak memiliki asas publisitas dan spesialisitas.

Selain *cessie*, untuk menjamin keamanan kreditor pihak Bank dapat juga melakukan atau menerapkan hal ini sebagai berikut :¹²⁶

- a) Surat izin pemakaian dalam Pasar yang masih berlaku;
- b) Surat keterangan/ surat rekomendasi dari dinas pasar;
- c) Kemudian Bank melakukan peninjauan langsung terhadap los pasar tersebut;
- d) Bank meminta surat-surat asli berkaitan dengan los pasar;

¹²⁵ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Agung Iip Koeswantoro selaku Notaris dan PPAT di Kantor Notaris Agung Iip Koeswantoro, pada tanggal 10-12-2015, pukul 11.00-12.00 WIB

¹²⁶ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50f0fb89f1e18/kios-pasar-sebagai-jaminan-utang>, diakses pada tanggal 01-01-2016, pukul 13.00 WIB

Kemudian dilakukan Perjanjian Kredit di bawah tangan diikuti dengan pembuatan akta pengakuan utang dan pemberian jaminan di hadapan Notaris, yang oleh Bank diminta dibuatkan Grosse Aktenya. Grosse akte disini adalah grosse akte pengakuan utang menurut J.Satrio grosse akte adalah salinan akte otentik yang pada bagian atasnya diberikan judul “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang dapat dieksekusi layaknya suatu keputusan pengadilan yang telah mendapat kekuatan hukum yang pasti. Grosse akte berbentuk akte otentik dan mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan. Diberikannya kekuatan tersebut atas dasar bahwa pejabat yang menetapkan hak yang ada dalam akte yang bersangkutan mempunyai integritas tinggi. Namun grosse akte pengakuan utang ini titel eksekutorialnya harus memakai fiat eksekusi dari pengadilan.¹²⁷

B. Eksekusi Los Pasar Sebagai Jaminan Kredit Apabila Debitor Wanprestasi di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta

Pemberian kredit oleh Bank memiliki risiko kemacetan walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama, seorang analis kredit tidak dapat memprediksi bahwa kredit selalu berjalan dengan baik, banyak faktor penyebabnya diantaranya kesalahan penggunaan kredit, manajemen yang buruk, dan kondisi perekonomian mempunyai pengaruh yang besar terhadap kesehatan keuangan debitor dan atas kerugian kredit bank. Persoalan pokok kredit bermasalah adalah ketidak-sediaan debitor untuk melunasi atau ketidak-

¹²⁷ J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1993, hlm 2

sanggupan untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk melunasi kredit seperti yang telah disepakati.¹²⁸

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa fungsi utama lembaga jaminan adalah di satu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil risiko dalam menyalurkan kredit. Di sisi lain, jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut. Selama kewajiban memenuhi prestasinya yang dijamin dengan jaminan benda bergerak maupun benda tidak bergerak dipenuhi oleh debitor dengan baik, maka benda jaminan tidak nampak perannya tetapi manakala debitor tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan kreditor, dalam hal demikian debitor dikatakan telah cidera janji dengan demikian fungsi benda jaminan baru nampak kegunaannya.¹²⁹

Dalam menyalurkan dananya pihak Bank mengalokasikannya dengan menyalurkan dananya ke debitor dengan cara mengkreditkannya. Biasanya debitor mengajukan kredit ke Bank dengan plafon tertentu. Pihak Bank memberikan perjanjian pokok beserta perjanjian aksesoirnya, dengan menyerahkan jaminan untuk mengcover kreditnya apabila suatu saat si debitor tidak dapat membayar utangnya yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet.

¹²⁸ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung, Refika Aditama, 2004, hlm 109

¹²⁹ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hlm 149

Jaminan yang diberikan kreditor dalam kredit mikro makarya ini berupa Los Pasar.¹³⁰

Di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta ini, kreditor mengikat suatu jaminan los pasar menggunakan SKUM. Artinya dengan surat kuasa menjual yang dibuat akta di bawah tangan. Di dalam eksekusinya, cara ini dipandang cukup menguntungkan kreditor, karena prosesnya sederhana dan tidak sulit di eksekusi. Namun dalam hipotik Prof. Boedi Harsono, S.H. mengemukakan bahwa konon penggunaan lembaga “*beding van eigenmachtige verkoop*” yang disediakan oleh Pasal 1178 ayat (2) KUHPer dalam praktek menjumpai kesulitan, sehubungan dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3210 K/ pdt/ 1984 yang mengharuskan pelaksanaan lelang harus didasarkan pada Pasal 224 HIR; atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Maka para Kepala Kantor Lelang kemudian baru bersedia melaksanakan, jika ada perintah dari Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga masalahnya apakah dengan adanya surat kuasa menjual tersebut juga akan disamakan seperti pada hipotik. Tentunya tidak demikian, karena tidak semua persoalan dapat disamaratakan.¹³¹

Adapun pemberian kuasa menjual sebagai jaminan utang merupakan salah satu kenyataan yang timbul dalam praktek. Meskipun demikian apabila kita melihat maksud dan tujuan pemberian kuasa dalam Pasal 1729 KUHPerdata, disebutkan bahwa pemberian kuasa untuk menyelenggarakan suatu urusan. Bukan untuk dipergunakan sebagai jaminan utang. Jadi pemberian kuasa dimaksudkan

¹³⁰ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Fathir Arya selaku Staff AO Divisi Kredit Umum di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 12-12-2015, pukul 09.00 WIB

¹³¹ *Ibid.* hlm 104

karena adanya sesuatu halangan seseorang tidak dapat mengerjakan sendiri kepentingannya sehingga ia memberikan kekuasaan kepada orang lain yang bertindak atas untuk dan atas namanya. Penerima kuasa berdasarkan Pasal 1800 KUHPerdara diwajibkan melaksanakan kepentingan pemberi kuasa selama ia belum dibebaskan dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakan itu.¹³²

Melihat kenyataan di atas, kami memandang bahwa penggunaan pemberian kuasa sebagai jaminan utang merupakan perbuatan yang dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, karena lembaga pemberian kuasa tidak dipergunakan sebagaimana maksud dan tujuannya. Lembaga ini bukan lembaga jaminan utang yang sifatnya aksesoir. Tanpa ada perjanjian yang mendahuluinya, maka perjanjian pemberian kuasa dapat dilakukan para pihak. Berhubung sebagai perbuatan penyelundupan hukum, menyarankan bahwa sebaiknya tanah-tanah yang belum dilakukan pendaftarannya yang disediakan untuk jaminan utang diikat dengan mempergunakan lembaga fidusia.¹³³

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 H.I.R. pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan. "Hak menjalankan putusan hakim" sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang yang dapat dipergunakan untuk memaksa seseorang yang dikalahkan tidak melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan

¹³² *Ibid.* hlm 105

¹³³ *Ibid.* hlm 105

tidak melakukannya secara sukarela maka pihak yang dimenangkan dengan mengajukan dapat melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat-alat paksa.¹³⁴

Tidak semua kredit yang diberikan oleh bank dapat berjalan dengan lancar dan mulus. Meskipun sebelum memutuskan memutuskan untuk memberikan kredit telah dilakukan analisa finansial maupun analisa yuridis yang sangat teliti, namun banyak faktor-faktor yang tidak diduga sebelumnya dapat menyebabkan kemacetan kredit yang telah diberikan.¹³⁵

Debitor dinyatakan lalai yaitu apabila si berutang dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa yang berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.¹³⁶

Jadi pernyataan lalai adalah upaya hukum dengan mana kreditor memberitahukan, menegur, memperingatkan pihak debitor saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampaui maka debitor dinyatakan ingkar janji (wanprestasi). Biasanya kelalaian debitor diberikan dalam bentuk peringatan pernyataan lalai sebelum debitor dinyatakan wanprestasi, dengan bentuk surat peringatan.¹³⁷

Dalam hal terjadinya wanprestasi, kreditor menuntut ganti rugi (*remedies*) dan pembatalan (*rescission*) yaitu:¹³⁸

1. Ganti rugi (*remedies*)

¹³⁴ Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hlm 101

¹³⁵ Johannes Ibrahim, *Op.Cit*, hlm 52

¹³⁶ Johannes Ibrahim, *Op.Cit*, hlm 53

¹³⁷ *Ibid.* hlm 53

¹³⁸ *Ibid.* hlm 56

Ketentuan ganti rugi yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum dalam Pasal 1236 KUHPerdara menetapkan:

“Si berhutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Sedangkan dalam Pasal 1239 KUHPerdara mengatur tentang perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, menetapkan:

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Berdasarkan Pasal 1236 dan 1239 KUHPerdara, bila debitur wanprestasi wajib memberikan biaya, rugi dan bunga. Di dalam perjanjian kredit mikro makarya ini debitur menyerahkan jaminan berupa los pasar, biasanya untuk menggantikan kerugiannya kreditor menyita jaminan untuk dapat dialihkan kepada pihak lain karena los pasar tersebut tidak dapat diperjualbelikan.

2. Pembatalan (*recission*)

Ketentuan tentang pembatalan terhadap perjanjian timbal balik tercantum dalam Pasal 1267 KUHPerdara menegaskan bahwa:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”.

Jadi berdasarkan ketentuan di atas kreditor diberikan hak untuk memilih apakah akan menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Namun apabila si debitornya masih mempunyai prospek usaha yang masih dapat diusahakan maka pihak kreditor melakukan upaya atau langkah-langkah sebagai berikut:¹³⁹

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

a. Memperpanjang jangka waktu kredit

Dalam hal ini debitor diberi keringana dalam masalah jangka waktu kredit misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga debitor mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

b. Memperpanjang jangka waktu angsuran

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya pun misal dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan jumlah pembayaran angsuran.

2. Penyesuaian Kembali (*Reconditioning*)

Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti :

a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok

b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu

¹³⁹ Johanes Ibrahim, *Op.Cit*, hlm 116

Dalam hal penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

c. Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga per tahun sebelumnya dibebankan 20% diturunkan menjadi 18%. Hal ini tergantung dari pertimbangan bank yang bersangkutan. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.

d. Pembebasan bunga

Dalam pembebasan bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3. Restrukturisasi (*Restructuring*)

- a. Dengan menambah jumlah kredit
- b. Dengan menambah *equity*, dilakukan dengan menyetor uang tunai atau tambahan dari pemilik.

Di dalam perjanjian kredit pasti tercantum klausula mengenai jaminan atau *collateral* yang termuat. Dicantumkannya klausula tersebut adalah sebagai upaya Bank meminimalisir risiko kredit dengan mempertimbangkan agunan atau jaminan yang diserahkan oleh debitor, objek jaminan dijelaskan secara terperinci.

Dalam merumuskan akhir dari klausula tentang jaminan harus dirumuskan secara tegas pemberian jaminan tersebut di atas untuk Bank diikat dalam suatu akta pemberian jaminan tersendiri sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia yang tidak terlepas dari perjanjian ini dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Akta pemberian jaminan yang disebutkan sesuai dengan hukum positif, berupa hak tanggungan, fidusia, gadai maupun cession piutang.¹⁴⁰ Berhubung los pasar ini tidak dapat diikat menggunakan lembaga jaminan seperti Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai maupun Hipotik solusi yang paling baik diikat menggunakan cession sebagai pengalihan hak kebendaan dan menjamin kepentingan atau perlindungan terhadap kreditor.

Namun yang dimuat dalam perjanjian kredit antara kreditor dan debitor tersebut jaminan diikat menggunakan SKUM, bukan dengan lembaga jaminan yang ada. Sebelum memberikan jaminan ternyata Pihak kreditor memberikan formulir berupa Surat Keterangan Pengalihan Hak dari Debitor dari Dinas Pasar dan Surat Kuasa Untuk Menjual pada pihak debitor.¹⁴¹

Di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta ini, pihak kreditor memberikan keterangan bahwa di dalam pemberian kredit terhadap debitor banyak yang telah melanggar kewajibannya termasuk wanprestasi. Biasanya debitor utangnya sudah jatuh tempo dan prospek usahanya menurun drastis. Sehubungan dengan hal itu pihak kreditor biasanya melakukan hal atau langkah yang harus ditempuh dengan cara sebagai berikut:

¹⁴⁰ *Ibid.* hlm 104

¹⁴¹ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Andy selaku Staff Kredit Mikro di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 29-12-2015, pukul 13.00 WIB

Pelaksanaan eksekusi apabila debitur wanprestasi tidak langsung menarik jaminan tersebut tapi dengan cara memberikan Surat Peringatan 1 sampai Surat Peringatan 3, dan pihak kreditor disini untuk menagih tidak menggunakan debt collector. Karena pihak kreditor masih mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan masalah penagihan ini. Apabila pihak debitur tetap tidak ada itikad baik untuk melunasi utangnya maka pihak kreditor akan melakukan penyitaan terhadap los pasar tersebut. Sebelum melakukan penyitaan terhadap jaminan los pasar, maka pihak kreditor atas sepengetahuan dan seijin lurah pasar mengalihkan hak pakai atas los pasar tersebut ke pedagang lain di pasar tersebut atau calon pedagang dari luar pasar tersebut. Tetapi lurah pasar menyatakan bahwa los pasar ini artinya bukan disita oleh kreditor melainkan dialihkan karena ini milik pemerintah daerah kota Yogyakarta.¹⁴² Los pasar tersebut dialihkan karena tidak dapat diperjualbelikan, tetapi pengalihan tersebut tetap menggunakan jual beli karena pengalihan kebendaan kepemilikan hanya dapat dengan jual beli, hibah, dan waris. Kalau los pasar tersebut tetap ada hubungan jual beli dengan debitur yang baru tidak mungkin dihibahkan maupun diwariskan, karena nanti pihak kreditor akan rugi. Namun jual belinya tidak melalui lelang, agar biaya yang dikeluarkan oleh pihak kreditor tidak banyak. Jadi hanya melalui bawah tangan saja. Menurut notaris Agung Iip Koeswartomo, S.H SKUM ini tidak mempunyai

¹⁴² Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Antoni selaku Lurah Dinas Pengelolaan Pasar Legi Kotagede Yogyakarta, pada tanggal 28-01-2016, pukul 10.00 WIB

kekuatan eksekutorial, SKUM ini bila diuji secara materiil tidak sah. Sepanjang para pihak tidak mempermasalahkannya.¹⁴³

Dikarenakan bangunan dan tanah yang berada di dalam pasar tersebut dimiliki oleh pemerintah daerah kota Yogyakarta bukan milik pribadi, dalam perihal eksekusi terhadap los pasar ini eksekusinya tidak melalui lelang jadi yang memindahtangankan pihak kreditor dan lurah pasar istilahnya jual bawah tangan.¹⁴⁴

Pihak kreditor dapat memindahtangankan los pasar tersebut berdasarkan SKUM dan surat kuasa pemindahtanganan dari debitor terhadap los pasar. Setelah itu pihak kreditor dengan seijin dan dengan memberitahukan lurah pasar bahwa bank akan memindahtangankan los pasar tersebut dengan nomor ini atas dasar perjanjian kredit dan, SKUM, dan surat kuasa.¹⁴⁵ Jadi di dalam eksekusi los pasar ini, pihak kreditor mempunyai bukti yang ditujukan kepada dinas pasar berupa perjanjian kredit, SKUM, dan surat kuasa. Karena debitor telah menyetujui semua syarat yang berlaku maka los pasar tersebut otomatis akan beralih ke pihak kreditor, namun dapat juga dialihkan kepada pedagang lain di dalam maupun luar pasar tersebut. Sebenarnya debitor dalam hal ini hanya memakai hak pakai saja terhadap los pasar tersebut dan tidak diperbolehkan untuk mengalihfungsikan los pasar tersebut. Pihak kreditor sendiri disini tidak mendaftarkan ke Kantor Lelang karena mereka menyebutnya dengan istilah jual di bawah tangan.

¹⁴³ Hasil Wawancara Penulis dengan Agung Iip Koeswartomo, S.H selaku Notaris dan PPAT di Kantor Notaris Agung Iip Koeswantoro, pada tanggal 10-12-2015, pukul 11.00-12.00 WIB

¹⁴⁴ Hasil Wawancara Penulis dengan Sismadi selaku Divisi Kredit Bermasalah di PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Senopati Yogyakarta, pada tanggal 05-11-2015, pukul 13.00-14.00 WIB

¹⁴⁵ *Ibid.*

Lurah pasar memberikan pernyataan berkaitan eksekusi terhadap los pasar yang dilakukan oleh pihak perbankan tidak semudah yang mereka kira. Jadi otomatis apabila los pasar tersebut dialihkan kepada debitor yang baru maka pihak kreditor wajib mengurus syarat sebagai pengalihan hak penggunaan:¹⁴⁶

1. Mengajukan surat permohonan pengalihan hak dengan cara mengisi formulir yang disediakan oleh lurah pasar
2. Surat permohonan dilampiri:
 - a. Surat kesepakatan pengalihan hak (SKPH) bermaterai cukup, blanko SKPH telah disediakan oleh lurah pasar
 - b. Menyerahkan KBP
 - c. Fotocopy kedua belah pihak yang telah dilegalisir atau fotocopy KTP dengan menunjukkan KTP aslinya.
 - d. Pas foto terbaru kedua belah pihak ukuran 3x4 : 4 lembar
3. Surat permohonan beserta lampiran diserahkan ke kantor lurah pasar
4. Setelah surat permohonan diterima dan disetujui, maka akan diterbitkan KBP paling lama 24 (dua puluh empat) hari sejak permohonan pengalihan hak.
5. KBP dapat diambil di kantor lurah pasar dengan menunjukkan bukti penerimaan berkas.

Dengan adanya pengalihan hak ini otomatis eksekusi yang dilakukan oleh pihak kreditor sudah jelas sesuai dengan prosedur dan tidak mengalihkan sendiri tanpa sepengetahuan siapapun. Dari pihak dinas pengelolaan pasar menyatakan

¹⁴⁶ Pedoman Pelayanan Pasar 2013, Pemerintah Kota Yogyakarta Dinas Pengelolaan Pasar, Seri Sosialisasi

bahwa setelah terjadinya pengalihan hak kepada debitor yang baru, biasanya mereka akan tetap mengejar debitor yang lama karena mereka yang memegang seluruh berkas serta dokumen yang berkaitan dengan los pasar tersebut.¹⁴⁷

Pembentuk Undang-Undang dengan memberikan kemudahan kepada kreditor untuk memenuhi pelunasan kembali piutangnya secara relatif mudah, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat dipergunakan selaku senjata berupa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri benda jaminan guna mengambil pelunasan pinjaman agar kreditor terlindungi dari ulah debitor yang tak pantas. Ketentuan yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang agar para pihak menjaga nilai benda jaminan tak merosot dicanangkan pula agar yang bersangkutan berhati-hati. Pengaturan *parate executie* dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang merupakan sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap tuntutan kebutuhan ekonomi.¹⁴⁸

Dalam eksekusi los pasar ini pihak kreditor sama saja melakukan *parate executie* yaitu menurut Subekti *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. *Parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri.¹⁴⁹

¹⁴⁷ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Antoni selaku Lurah Pasar Legi Kotagede Yogyakarta, di Kantor Dinas Pengelolaan Pasar Beringharjo, pada tanggal 28-01-2016, pukul 10.00 WIB

¹⁴⁸ Herawati Poesoko, *Op.Cit*, hlm 186

¹⁴⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm 69

Apabila jaminan tersebut diikat dengan cession dapat ditarik kesimpulan bahwa antara kreditor dan debitor terjadi perjanjian lain dengan pihak ketiga yang disebut cessionaris. Cessionaris tersebut adalah pihak ketiga yang bertanggungjawab pada tagihan debitor awal, jadi karena los pasar ini hanya dapat dialihkan dengan jual beli maka apabila debitor wanprestasi kreditor sudah terjamin kepastian dan perlindungan hukumnya. Karena dari awal cession sudah otomatis pindah ke tangan kreditor dan untuk dialihkan kepada pihak ketiga untuk mengalihkan los pasar tersebut.

Dengan mengalihkan los pasar tersebut kepada pihak lain kreditor wajib memenuhi syarat-syarat yang diberikan oleh Dinas Pasar, karena di dalam realitanya los pasar ini sudah tidak boleh dijadikan benda objek jaminan kredit. Namun dalam praktek perkreditan masih saja dapat ditemui los pasar dijadikan objek jaminan, biasanya dari Dinas Pengelolaan Pasar Legi Kotagede Yogyakarta ini apabila debitor wanprestasi dan menyerahkan bukti jaminan los pasar berupa KBP, mereka akan tetap berusaha mengejar pedagang tersebut karena berkas dan dokumen asli tentang los pasar tersebut masih berada di tangannya.