

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN TEORITIS

A. Macam – Macam Perjanjian

Perjanjian dalam arti luas tercantum dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”. Sedangkan dalam arti sempit, perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.¹²

Perjanjian atau perikatan juga dapat diartikan sebagai, suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.¹³

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan

¹²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), h.289

¹³Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermedia, 2010), h.122

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.¹⁴

Dari pihak ketiga bentuk atau jenis perjanjian tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dibuat notaris atau dimuka notaris merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau yuridis.

Ada tiga fungsi dari akta notaris (Akta Autentik), yaitu;

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.

¹⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta:Sinar Grafika,2010),h.43

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan adalah sesuai dengan kehendak para pihak.¹⁵

Sehubungan dengan fungsi akta notaris tersebut diatas, adalah untuk alat bukti ketika suatu perjanjian atau kontrak mengalami suatu masalah, sehingga yang menjadi alat bukti yang autentik adalah akta notaris tersebut.

Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum. Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.
- b. Asas kebebasan kontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum yang mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak. Demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
- c. Asas *Fakta Sun Servanda*, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.
- d. Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.

¹⁵ *Ibid*, h.43

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

e. Asas obligatoir, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatan itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata.¹⁶

Asas-asas tersebut di atas merupakan asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut secara tidak langsung pasti muncul karena hakekat dari suatu kontrak adalah timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu maka semua asas tersebut diatas muncul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum.

Berlakunya asas kebebasan berkontrak tersebut dijamin oleh Pasal 1338 KUH Perdata, yang menentukan bahwa “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi semua perjanjian atau seluruh isi perjanjian, asalkan pembuatnya memenuhi syarat, berlaku bagi para pembuatnya, sama seperti perundang-undangan. Pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja dan menuangkan apa saja di dalam isi sebuah kontrak.

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada

¹⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2002), h.13

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk mengadakan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun keatas, namun sebaliknya seseorang dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.
- c. Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa kontrak ini tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.¹⁷

Dari syarat-syarat kontrak atau perjanjian tersebut dapat diketahui, bahwa segala sesuatunya yang diperjanjikan dalam suatu kontrak haruslah sesuatu yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada

¹⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Pesada,2010), h.13

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pedoman atau patokan agar tidak terjadi kesalahpahaman kedua belah pihak yang berjanji. Oleh karena itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Dari unsur-unsur subjek dan objektif dalam suatu perjanjian tersebut, maka kesemua unsur tersebut harus terpenuhi, apabila salah satu saja tidak terpenuhi maka suatu perjanjian akan menjadi pincang dan tidak sesuai dengan kehendak dari kedua belah pihak.

B. Perjanjian Kredit

Perkreditan adalah suatu penyediaan uang atau yang dipersamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pinjam-meminjam antara pihak kreditur (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitur (peminjam), yang mewajibkan pihak debitur untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu, dimana sebagai imbalan jasanya, kepada pihak kreditur (pemberi pinjaman) diberikan hak untuk mendapatkan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan selama masa kredit tersebut berlangsung.¹⁸

Kredit merupakan dasar setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.¹⁹

¹⁸Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002), h.111

¹⁹Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.19

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah²⁰:

1. Adanya persetujuan dan/atau kesepakatan;
2. Dibuat bersama antara kreditor dan debitur;
3. Adanya kewajiban debitur dan kreditor.

Kewajiban debitur adalah:

1. Mengembalikan kredit yang telah diterimanya;
2. Membayar bunga; dan
3. Biaya-biaya lainnya.

Kewajiban kreditor adalah:

1. Menyerahkan sejumlah uang sebagaimana yang diperjanjikan;
2. Menjelaskan hal-hal yang berhubungan dengan kewajiban debitur;
3. Memberitahukan kepada debitur tentang tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran.

Para ahli juga memberikan pengertian perjanjian kredit. Sutarno mengartikan perjanjian kredit adalah²¹: "perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditor dan debitur, kreditor berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit".

Definisi ini terlalu singkat karena hanya difokuskan pada hak dan kewajiban antara kreditor dan debitur, padahal dalam perjanjian kredit itu sendiri yang paling prinsip adalah kesepakatan para pihak. Pengertian lain dari

²⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata; Buku Kesatu*, (Jakarta: Rajawali Press, 2006), h. 78.

²¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), h. 6

perjanjian kredit adalah: "perjanjian bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utang-nya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan".

Ada tiga ciri perjanjian kredit, yakni sebagai berikut.

1. Bersifat konsensual (kesepakatan kedua belah pihak)

Sifat konsensual suatu perjanjian kredit merupakan ciri pertama yang membedakan dari perjanjian pinjam-meminjam uang yang bersifat nil. Perjanjian kredit adalah perjanjian peminjaman uang menurut hukum Inggris yang dapat bersifat riil maupun konsensual, tetapi bukan perjanjian peminjaman uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil. Bagi perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan yang konsensual sifatnya. Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah debitur, nasabah debitur belum berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit.

Atau sebaliknya setelah ditandatanganinya kredit oleh kedua belah pihak, belumlah menimbulkan kewajiban bagi bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Hak nasabah debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih bergantung pada terpenuhinya semua syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Penggunaan kredit tidak dapat digunakan secara leluasa

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu oleh nasabah debitur, seperti yang dilakukan oleh peminjam uang atau debitur pada perjanjian peminjaman uang biasa. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh baki debit kredit. Hal ini berarti nasabah debitur bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit itu, sebagaimana bila seandainya perjanjian kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang. Dengan kata lain, perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam atau pinjam mengganti. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan-ketentuan Bab XIII Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Untuk apa kredit tersebut digunakan

Hal yang membedakan perjanjian kredit bank dari perjanjian peminjaman uang adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindah-bukuan. Cara lain hampir dapat dikatakan tidak mungkin atau tidak diperbolehkan. Pada peminjaman uang

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditor ke dalam kekuasaan debitur dengan tidak disyaratkan cara debitur akan menggunakan uang pinjaman itu. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah debitur. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank.

Definisi di atas sebenarnya terlalu luas karena tidak hanya mengemukakan tentang hak dan kewajiban kreditor dan debitur, namun juga mengemukakan tentang ciri-ciri perjanjian kredit. Karena adanya kelemahan dari kedua definisi di atas, maka perlu dilengkapi dan disempurnakan. Menurut Salim HS, yang diartikan dengan perjanjian kredit adalah²²: "perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitur, di mana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepa-kati antara keduanya."

Unsur-unsur perjanjian kredit:

1. Adanya subjek hukum;
2. Adanya objek hukum;
3. Adanya prestasi;
4. Adanya jangka waktu.

²² Salim HS, *Op. Cit*, h.80.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Subjek dalam perjanjian kredit adalah kreditor²³ dan debitur²⁴. Sedangkan objek dalam perjanjian kredit adalah kredit. Kredit itu sendiri adalah: "penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga²⁵."

Dengan demikian, dapat disimpulkan unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian kredit, adalah sebagai berikut²⁶:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikanya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk* , yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari, semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang

²³ Kreditor adalah orang atau badan hukum yang memberikan kredit kepada debitur.

²⁴ Debitur adalah orang atau badan hukum yang menerima kredit dari kreditor.

²⁵ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

²⁶ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1990), h. 14.

menyebabkan timbulnya unsur resiko, dengan adanya unsur resiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

4. Prestasi, yaitu objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat bentuk barang atau jasa, karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi yang menyangkut uang lah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

C. Jenis – Jenis Kredit

Dalam prakteknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

1. Dilihat dari segi kegunaan, kredit dapat dibagi dua, yaitu:
 - a. Kredit Investasi

Merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar.

- a. Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Dilihat dari segi tujuan dari kredit, dapat dibagi tiga bagian yaitu:

a. Kredit Produktif

Yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.

b. Kredit Konsumtif

Yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang digunakan untuk dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit perumahan, kredit modal pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit Perdagangan

Yaitu kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangan seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.²⁷

²⁷Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), h.120

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Dilihat dari segi jangka waktu, kredit dapat dibagi tiga yaitu:
 - a. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan, misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.
 - b. Kredit jangka menengah, yaitu jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.
 - c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang, waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit, atau manufaktur, dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.
4. Kemudian dilihat dari segi jaminan, maka kredit dapat dibagi dua yaitu:
 - a. Kredit Dengan Jaminan

Yaitu kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.²⁸

D. Jaminan Kredit

Pihak kreditur (pemberi pinjaman) cenderung untuk meminta jaminan hutang yang khusus dari pihak debitur (penerima pinjaman), agar pembayaran hutangnya menjadi aman. Jaminan khusus yang bersifat kebendaan tersebut misalnya berupa hipotik, fidusia, hak tanggungan, atau gadai.

Adapun hak jaminan konvensional terdiri dari hipotik, hak tanggungan, gadai benda bergerak, gadai tanah, fidusia, bank garansi, personal garansi dan sebagainya. Sedangkan jaminan yang nonkonvensional antara lain adalah cessie untuk menjamin hutang, pengalihan hak tagih asuransi, kuasa menjual yang tidak dapat dicabut kembali, jaminan menutupi kekurangan biaya dan sebagainya.

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa, “Segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan segala perikatan pribadi debitur tersebut”.²⁹

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2012), h.26

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pasal 1131 KUH Perdata tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utangnya, tanggung jawab yang mana berupa penyediaan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya. Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, dimana setiap orang yang memberikan utang kepada seorang (kreditur) percaya bahwa debitur akan melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Setiap orang wajib memenuhi apa yang telah dijanjikannya sebagai wujud dari tanggung jawab moral yang sekaligus merupakan tanggung jawab hukum.³⁰

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dikelompokkan menjadi:

1. Menurut cara terjadinya, yaitu jaminan yang lahir karena undang-undang dan perjanjian.
2. Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan bersifat perseorangan.
3. Menurut kewenangan menguasainya, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya.
4. Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.³¹

Dalam praktek perbankan, jenis jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu jaminan immaterial (perorangan) dan jaminan materil (kebendaan).

³⁰Abdul R.Saliman dkk, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan,Teori dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kecana, 2008), h.20

³¹Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), h.192

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya. Jaminan perorangan memberikan hak kepada kreditur, terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya. Adapun yang termasuk jaminan perorangan adalah penanggung, tanggung-menanggung, dan perjanjian garansi.

Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak untuk meminta pemenuhan piutangnya kepada si debitur, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Selain itu hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik yang berdasarkan atas hak yang umum maupun khusus, juga terhadap kreditur dan pihak lawannya. Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan gadai, hipotik, hak tanggungan dan jaminan fidusia.³²

Dalam prakteknya, jaminan kebendaan seperti yang diungkapkan di atas dalam masyarakat masih tetap berkembang dan dipergunakan dalam hal

³²*Ibid*, h.193

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

melakukan transaksi peminjaman uang baik di lembaga perbankan maupun di lembaga pembiayaan yang berkembang dalam masyarakat.

Adapun hubungan hutang-piutang dengan jaminan benda, maka dengan adanya benda jaminan, kreditur mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitur tidak membayar hutangnya. Benda jaminan itu dapat berupa benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak. Apabila benda jaminan itu berupa benda bergerak, maka hak atas benda jaminan itu disebut gadai. Selain gadai adalagi hak yang mirip dengan gadai yaitu retensi. Apabila benda jaminan itu berupa benda tidak bergerak, maka hak atas benda jaminan itu disebut hipotik.³³

Dari penjelasan di atas dapat dilihat, bahwa jaminan terhadap hutang dapat dilakukan terhadap benda bergerak dan tidak bergerak. Hal ini tergantung dari besarnya hutang dan kesepakatan kedua belah pihak. Jaminan yang berupa benda bergerak biasanya dikuti dengan surat-surat kepemilikan, dan jaminan terhadap benda tidak bergerak hanya dibuktikan melalui surat yang berupa sertifikat dan sebagainya.

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur adalah sebagai penguat terhadap kredit yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur, agar debitur memang benar-benar dapat menggunakan uang yang diberikan tersebut dengan sebaik-baiknya dan sesuai dengan tujuan diberikannya kredit tersebut.

Di lapangan memang sering terjadi bahwa nasabah dalam menggunakan kredit yang diberikan tersebut tidak sesuai dari penggunaan

³³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), 170

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

semula, kadang-kadang bisa saja diarahkan ke tujuan lain, seperti konsumtif dan penggunaan hal-hal yang lainnya. Oleh karena itu jaminan merupakan bentuk dari pertanggungjawaban dari pihak debitur apabila kredit tersebut tidak dapat dibayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

E. Hipotik

Mengenai pengaturan jaminan hipotik dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu pada Buku kedua Titel Kedua puluh Satu Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232. Dalam Pasal 1162 KUH Perdata disebutkan, bahwa “Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan”.³⁴

Dari ketentuan Pasal 1162 KUH Perdata jo Pasal 1167 KUH Perdata dapat diketahui, bahwa hipotik hanya dapat diberikan atas benda tidak bergerak. Terhadap benda bergerak tidak dapat diberikan hipotik sebagai jaminan dalam bentuk hipotik, ketentuan tersebut bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi.³⁵

Cara untuk mengadakan hipotik harus memenuhi syarat-syarat tertentu.

Hipotik itu hanya dapat diadakan dengan akte autentik, dalam hal ini yang

³⁴Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h.298. lihat pula M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.14

³⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotek*, (Jakarta: Kencana, 2007), h.209. lihat juga Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Kebendaan pada Umumnya*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.208

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dimaksudkan ialah akte notaris, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1171 KUH Perdata.³⁶

Dalam Pasal 1168 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Hipotik tidak dapat diletakkan selain oleh siapa yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani”.³⁷ Dalam Pasal 1171 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan, bahwa “Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang”.

Selanjutnya dalam Pasal 1175 ayat (1) KUH Perdata menyatakan, bahwa “Hipotik hanya dapat diletakkan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal”. Kemudian dalam Pasal 1176 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan, yaitu “Suatu hipotik hanyalah sah, sekedar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan adalah tentu dan ditetapkan di dalam akta”.³⁸

Jadi hipotik adalah hak kebendaan atas benda tidak bergerak (benda tetap), untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. Sebagai hak kebendaan yang memberi jaminan atas kebendaan tidak bergerak, maka sifat-sifat yang melekat pada jaminan hipotik itu, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian hipotik bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok tertentu, artinya bahwa perjanjian hipotik merupakan perjanjian ikutan atau tambahan dari

³⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 2008), h.107

³⁷Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), h.20

³⁸*Ibid*, h.298

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang sebagai perjanjian pokoknya.

2. Sifat tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa hak hipotik membebani atau menindih secara utuh atau keseluruhan kebendaan jaminan dan setiap bagiannya untuk sisa utang yang belum dilunasi.
3. Sifat tetap mengikuti kebendaannya, dimana hak hipotik tetap mengikuti kebendaannya yang dijaminan di dalam tangan siapa pun kebendaan jaminan itu berada atau dipindah, artinya hak hipotik tetap melekat pada kebendaannya walaupun benda yang dibebani dengan hipotik berpindah tangan atau dialihkan kepada pihak lain.
4. Sifat terbuka untuk umum, artinya bahwa segala ikatan hak hipotik harus didaftarkan dalam register umum, agar setiap orang dapat mengetahuinya. Hal ini dalam rangka pemenuhan atas publisitas dalam pembebanan hipotik.
5. Sifat mengandung pertelaan, artinya bahwa hipotik hanya dapat dibebani terhadap kebendaan yang ditunjuk secara khusus untuk itu.
6. Sifat mengenal pertingkatan/peringkat, artinya bahwa hak hipotik dapat dibebani lebih dari satu utang.
7. Sifat mengandung hak didahulukan, artinya bahwa hipotik mengandung hak untuk lebih didahulukan dalam pelunasan utang tertentu yang diambil dari hasil pendapatan eksekusi benda yang menjadi objek hipotik.³⁹

Ketentuan dalam Pasal 1164 KUH Perdata menyebutkan, bahwa benda-benda (objek) yang dapat dibebani dengan hipotik adalah:

³⁹*Ibid*, h.299. Lihat pula Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2008), h.19

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Benda-benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan, beserta segala perlengkapannya.
2. Hak memungut hasil atas benda-benda tidak bergerak beserta segala perlengkapannya.
3. Hak *opstal* (hak numpang karang) dan hak *erfpacht* (hak usaha).
4. Bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan hasil tanah dalam wujudnya.
5. Pasar-pasar yang diakui oleh pemerintah, beserta hak-hak istimewanya yang melekat padanya.⁴⁰

Hipotik hanya dapat diberikan oleh pemilik yang mempunyai wewenang menguasai benda jaminan. Apabila pemilik tidak mempunyai wewenang yang demikian atas terbatasnya wewenang untuk memberikan hipotik, maka akan lahir hipotik yang cacat. Oleh karena itu, sebelum hipotik diberikan maka dilakukan penyelidikan yang teliti terhadap wewenang pembeli hipotik.

Dalam sistem KUH Perdata diperkenankan juga dibuat kuasa memasang hipotik, dengan suatu surat kuasa untuk itu. Kuasa memasang hipotik ini dilakukan dengan alasan:

1. Untuk menyingkat waktu bagi kreditur.
 2. Untuk menghemat biaya, karena pengikatan hipotik membutuhkan biaya.
- Oleh karena itu, pengikatan hipotik tidak dilakukan kecuali karena terpaksa.

⁴⁰*Ibid*, h.300

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Kuasa memasang hipotik sangat cocok diterapkan untuk utang-utang bernilai kecil.
4. Untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi, berhubung karena sesuatu dan lain hal benda objek jaminan hipotik belum memenuhi syarat untuk dipasang hipotik.⁴¹

Dalam suatu akta hipotik, dapat dibuat janji-janji khusus, yaitu:

1. Janji untuk memberi kuasa kepada kreditur untuk menjual sendiri benda jaminan hipotik dengan kekuasaan sendiri, atau yang disebut juga dengan istilah “janji lelang”.
2. Janji untuk membatasi pihak debitur dalam menyewakan benda objek jaminan hipotik.
3. Janji agar uang asuransi atas benda objek jaminan utang diberikan kepada kreditur.
4. Janji untuk tidak dibersihkan.⁴²

Tentu saja hipotik sebagai salah satu jenis jaminan utang juga harus memiliki unsur-unsur cepat, murah, dan pasti. Model-model eksekusi jaminan hipotik, yaitu:

- a. Secara fiat eksekusi (dengan memakai titel eksekutorial), yakni melalui suatu penetapan pengadilan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR, setiap angka yang mempunyai title eksekutorial dapat dilakukan fiat eksekusi. Pasal 224 HIR tersebut menyatakan bahwa grosse dari akta

⁴¹Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (jakarta: Erlangga, 2013), h.166

⁴²*Ibid*, h.167-168

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di indonesia dan yang kepalanya berbunyi “Demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa” Memiliki kekuatan yang sama dengan suatu putusan hakim.

- b. Secara parate eksekusi, yakni dengan menjual (tanpa perlu penetapan pengadilan) di depan pelelangan umum, apabila diperjanjikan. Parate eksekusi melalui pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali, apabila diperjanjikan dalam akta hipotik (Pasal 1178 *Juncto* Pasal 1211 KUH Perdata).
- c. Pihak kreditur dapat menempuh prosedur eksekusi biasa lewat gugatan biasa ke pengadilan. Sekalipun tidak disebutkan dalam KUH Perdata, tentunya pihak kreditur dapat menempuh prosedur eksekusi biasa melalui gugatan biasa ke pengadilan, sebab keberadaan model-model eksekusi Khusus KUH Perdata dimaksudkan bukan untuk meniadakan hukum acara yang umum, tetapi untuk menambah ketentuan yang ada dalam hukum acara umum tersebut.
- d. Eksekusi hipotik dengan jalan mendaku dilarang secara tegas oleh KUH Perdata (Pasal 1178). Eksekusi secara mendaku adalah eksekusi dengan pengambilan langsung benda objek jaminan hipotik oleh kreditur untuk menjadi miliknya manakala debitur tidak membayar utang yang dijamin dengan hipotiknya.⁴³

Istilah mendaku disini kurang lebih dimaksudkan sebagai membuat menjadi ‘aku’ yang mempunyainya. Jadi yang dimaksud dengan eksekusi

⁴³*Ibid*, h.174

hipotik secara mendaku adalah eksekusi hipotik dengan cara mengambil barang hipotik untuk menjadi milik kreditur secara langsung, tanpa melalui suatu transaksi apapun. Apakah eksekusi hipotik secara mendaku ini dapat dibenarkan oleh hukum ? KUH Perdata, melalui Pasal 1178 KUH Perdata, secara tegas melarang eksekusi hipotik secara mendaku ini.

Dari hal tersebut di atas dapat dipahami, bahwa hipotik merupakan perjanjian sebagai jaminan hutang debitur kepada kreditur. Apabila terjadi kredit macet, maka kreditur dapat menggunakan jaminan tersebut untuk pelunasan hutang debitur.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.