BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Salah satu fungsi utama bank adalah fungsi *intermediary* yaitu menghimpun dana-dana dari pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dalam bentuk tabungan, deposito atau bentuk-bentuk simpanan lainnya untuk kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pemberian fasilitas kredit[1]. Harapan kepada dunia perbankan untuk menjalankan fungsi *intermediary*-nya kepada masyarakat, khususnya untuk usaha kecil dan menengah semakin tinggi. Bank Indonesia (BI) sebagai otoritas perbankan di Indonesia mentargetkan pertumbuhan kredit usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) mencapai Rp 60,4 triliun[2]. Pemerintah melalui Menteri Negara Urusan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah juga ikut mendorong pembentukan unit perbankan khusus usaha mikro, kecil dan menengah untuk menggerakkan sektor riil yang selama ini terbukti mampu bertahan dan melewati masa-masa krisis ekonomi[3].

Para pengusaha pada tingkat usaha kecil dan menengah pada umumnya tidak selalu dapat menyediakan sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam usaha, sehingga mereka berupaya untuk memperoleh pinjaman dari pihak lain. Bank sebagai salah satu lembaga pemberi kredit tentunya memiliki beberapa

---

[1] Muhdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, ed. 2 (Jakarta: Bumi Aksara, 1993), hal. 3.

[2] "BI: Target Penyaluran Kredit UMKM Rp 60,4 triliun," <http://www.tempointeraktif.com/hg/ekbis/2005/09/15/brk,20050915-66648,id.html>, diakses 14 April 2009.

[3] "Perlu Dibentuk Bank UMKM," <http://www.depkop.go.id/index.php/20081023207/Berita/Media-Massa/perlu-dibentuk-Bank-umkm.html>, diakses 14 April 2009.Universitas Indonesia

Kedudukan hak ..., Donny Ramdhon, FH UI, 2009

keunggulan dibanding lembaga-lembaga pembiayaan lainnya, antara lain pemberian suku bunga yang lebih kompetitif dan juga ikut aktif memantau kegiatan usaha dari nasabah peminjamnya, termasuk memberikan pelatihan-pelatihan manajemen dan kewirausahaan.

Di sisi lain bank juga memerlukan kepastian atas pengembalian dana dari fasilitas kredit yang telah dicairkan kepada nasabah peminjamnya karena kredit yang diberikan kepada nasabah peminjam mengandung resiko[4]. Untuk menjamin pembayaran yang lunas, penuh, tertib dan dengan cara sebagaimana mestinya atas setiap jumlah uang yang sekarang telah dan atau di kemudian hari akan terhutang dan wajib dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank, baik berupa hutang pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan lain-lain jumlah uang yang wajib dibayar nasabah berdasarkan perjanjian kredit, maka nasabah diwajibkan untuk memberikan jaminan kepada bank.

Pada umumnya, obyek-obyek yang dapat dijadikan jaminan pembayaran hutang nasabah peminjam adalah berupa harta kekayaan / kebendaan milik si nasabah peminjam sendiri ataupun orang lain/pihak lain yang disetujui dan diterima oleh bank. Berdasarkan ketentuan pasal 46 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan PBI No. 11/2/PBI/2009, agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) ditetapkan sebagai berikut :

a) Surat berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara Gadai;
b) tanah, rumah tinggal dan gedung yang diikat dengan Hak Tanggungan;
c) pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek; dan atau
d) kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia.

Agunan sebagaimana dimaksud diatas wajib :

[4] Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal.246.

Kedudukan hak ..., Donny Ramdhon, FH UI, 2009

a) dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah;
b) diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memberikan hak preferensi bagi bank; dan
c) dilindungi asuransi dengan *banker's clause* yaitu klausula yang memberikan hak kepada bank untuk menerima uang pertanggungan dalam hal terjadi pembayaran klaim.

Untuk jaminan berupa tanah atau tanah dan bangunan, pengikatan jaminannya dapat dilakukan melalui pranata Hak Tanggungan[5]. Adapun untuk benda-benda bergerak seperti benda dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor, pengikatan jaminannya dapat dilakukan melalui pranata jaminan secara fidusia[6] ataupun Gadai[7].

Apabila di kemudian hari kredit nasabah peminjam bermasalah (*non-performing loan*), dan bank telah melakukan langkah-langkah penyelamatan kredit bermasalah berupa:

---

[5] Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, ps. 4 ayat (4).

[6] Hak jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya. Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Jaminan Fidusia*. UU No. 42 Tahun 1999, LN No. 168 Tahun 1999, TLN No. 3889, ps. 1 angka 2.

[7] Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai Gadai dan yang harus didahulukan. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.XXI, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), ps. 1150.

Kedudukan hak ..., Donny Ramdhon, FH UI, 2009

- *rescheduling* (penjadwalan kembali)[8],
- *reconditioning* (persyaratan kembali)[9] atau
- *restructuring* (penataan kembali)[10],

sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Direksi Bank Indonesia Nomor 30/16/UPPB tertanggal 27 Pebruari 1998, maka bank berwenang atas kekuasaannya sendiri untuk mengeksekusi atau menjual obyek jaminan tersebut melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (*parate executie*).

Akhir-akhir ini pemberian kredit oleh bank kepada pengusaha kecil dan menengah guna membiayai sewa tempat usahanya berupa kios semakin berkembang. Hal ini dapat dimaklumi mengingat biaya untuk sewa kios, khususnya kios-kios yang lokasinya di gedung pusat perbelanjaan (*mall/plaza*) yang berada di tengah kota cukup tinggi, ditambah dengan jangka waktu sewa yang lama, antara 10 (sepuluh) hingga 20 (dua puluh) tahun. Tidak sedikit pula pengembang (developer) ataupun pengelola gedung pertokoan/kios yang menawarkan kerjasama dengan bank sehubungan dengan pembiayaan penyewaan kios melalui fasilitas kredit perbankan kepada para calon penyewanya. Namun demikian, ketentuan peraturan hukum di Indonesia baru mengatur mengenai status hak atas tanah dan bangunan kios seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berikut dengan

---

[8] *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*) dan perubahan jumlah angsuran. Bilamana perlu disertai pula dengan penambahan kredit.

[9] *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak hanya terbatas kepada perubahan jadwal angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja. Akan tetapi perubahan persyaratan yang dilakukan tersebut tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

[10] *Restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning.*

Kedudukan hak ..., Donny Ramdhon, FH UI, 2009

peraturan mengenai bentuk penjaminan dari hak-hak atas tanah tersebut, sedangkan obyek jaminan dalam bentuk hak sewa atas kios/rumah toko (ruko) yang terdapat pada gedung pusat perbelanjaan (*mall/plaza*) belum diatur secara khusus. Beberapa bank pada prakteknya menggunakan pranata Jaminan Fidusia untuk pengikatan jaminan hak sewa atas kios.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, tesis ini berjudul **"Kedudukan Hak Sewa Atas Kios Sebagai Obyek Jaminan Kredit."** Adapun pokok-pokok permasalahan tulisan ini adalah:

1. Bagaimanakah kedudukan hak sewa atas kios dan apakah dapat diperlakukan sebagai suatu hak kebendaan?
2. Apakah hak sewa kios dapat dijadikan obyek jaminan fasilitas kredit dan dapat diikat dengan suatu pranata jaminan kebendaan? Dokumen-dokumen apa saja yang perlu diperhatikan oleh bank sebagai kreditur untuk dapat menerima hak sewa atas kios sebagai jaminan?

1.3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum yang digunakan di dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis. Penulisan tesis ini dilakukan melalui analisis terhadap asas-asas hukum, baik asas-asas hukum umum maupun khusus, juga terhadap asas-asas yang terkandung di dalam peraturan perundang-undangan[11]. Penelitian ini juga mengkaji hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dapat dikaitkan dengan kedudukan hak sewa atas kios sebagai obyek jaminan fasilitas kredit.

Penulisan tesis ini dilakukan berdasarkan penelitian kepustakaan (*library research*) serta melalui pengamatan/observasi. Penelitian kepustakaan dilakukan melalui pengumpulan data sekunder di bidang hukum, berupa data dalam: (i)

[11] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986), hal. 252-264. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 61-88.

Kedudukan hak ..., Donny Ramdhon, FH UI, 2009

bahan-bahan hukum primer, (ii) bahan-bahan hukum sekunder, dan (iii) bahan-bahan hukum tersier[12]. Sumber bahan hukum primer yang dipergunakan berupa undang-undang, keputusan, peraturan, surat edaran, petunjuk pelaksanaan yang mengatur atau terkait dengan perkreditan, hak sewa dan pranata jaminan kebendaan. Sumber bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, makalah, dan artikel ilmiah yang berhubungan dengan penulisan tesis ini. Sumber bahan tersier yang merupakan data pendukung diperoleh melalui kamus[13]. Sedangkan pengamatan/observasi dilakukan di tempat kerja penulis sendiri, yaitu salah satu bank swasta nasional yang berkedudukan di Jakarta dan saat ini memberikan fasilitas pembiayaan untuk sewa kios. Dengan studi dokumen atau bahan pustaka serta pengamatan/observasi sebagai alat pengumpulan data, maka pengolahan, analisis dan konstruksi data dilakukan secara kualitatif[14]. Adapun tipologi penelitian yang dipilih dari segi tujuannya adalah penelitian *preskriptif* dalam rangka *problem identification* dan *problem solution*, dengan demikian klasifikasi permasalahan yang ditelusuri untuk mempertegas hipotesa yang ada kemudian diberikan proses analisis dan penarikan kesimpulan sehingga dapat ditemukan suatu jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.[15]

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan tesis ini terbagi atas 3 (tiga) bab, yaitu:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan mengenai alasan-alasan serta pemaparan yang melatarbelakangi permasalahan yang disesuaikan dengan judul penelitian, kemudian identifikasi terhadap permasalahan yang merupakan pembatasan masalah yang diteliti, diuraikan pula metode penelitian dan sistematika

[12] Soenaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20,* (Bandung : Alumni, 1994), hal. 150-151.

[13] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, cet. VII (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 24

[14] Soerjono Soekanto, *loc cit*, hal. 66-68.

[15] Sri Mamudji et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4-5.

Kedudukan hak ..., Donny Ramdhon, FH UI, 2009

penulisan.

BAB 2 : KEDUDUKAN HAK SEWA ATAS KIOS SEBAGAI OBYEK JAMINAN KREDIT

Pembahasan dalam bab ini dibagi menjadi 4 (empat) bagian, yaitu :

2.1. TINJAUAN UMUM PERKREDITAN

Membahas pengertian kredit, regulasi terkait pemberian kredit oleh bank, dan jaminan kredit

2.2. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK KEBENDAAN DAN HAK PERORANGAN

Menguraikan pengertian mengenai kebendaan, ciri-ciri dari hak kebendaan dan hak perorangan berikut perbedaannya.

2.3. HAK SEWA ATAS KIOS

Membahas mengenai perjanjian sewa-menyewa sebagai dasar dari timbulnya hak sewa atas kios, dan hak sewa atas kios sebagai hak perorangan.

2.4. HAK SEWA ATAS KIOS SEBAGAI OBYEK JAMINAN KREDIT

Menguraikan konsep jaminan pada umumnya, kedudukan hak sewa atas kios dikait dengan pranata jaminan kebendaan, serta dokumentasi yang perlu diperhatikan oleh bank selaku kreditur dalam rangka pengikatan jaminan hak sewa atas kios.

BAB 3 : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari pembahasan pada bab sebelumnya dan saran yang dapat diberikan penulis sehubungan dengan penulisan tesis ini.

Kedudukan hak ..., Donny Ramdhon, FH UI, 2009