

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Bank

Bank dalam pasal 1 ayat (2) Undang-undang No. 7 Tahun 1992 jo.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan:

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

Menurut Undang-Undang No. 10 yang dikeluarkan pada tahun 1998, bank dibagi menjadi dua kelompok menurut jenisnya: bank umum dan bank daerah.

“Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara tradisional dan/atau berdasarkan prinsip syariah serta melakukan kegiatan jasa pembayaran sebagai bagian dari kegiatannya (Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Pasal 1 ayat 3). Sedangkan “Bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran” (Pasal 1 angka 4 UU No.10 Th.1998).

Sistem perbankan memegang peranan strategis dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terutama bersumber dari fungsi perbankan sebagai agregator sumber daya publik yang berfungsi sebagai modal untuk mendorong perekonomian dan pembangunan. Lembaga perbankan yang terorganisasi dengan baik dapat lebih meningkatkan kinerja lembaga perbankan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara lebih efektif. Organisasi

perbankan mencakup semua masalah yang terkait dengan struktur sektor perbankan, secara individual dan secara keseluruhan.<sup>1</sup> Dengan demikian fungsi bank adalah mendukung terwujudnya pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan penduduk secara keseluruhan.

## 1. Asas-Asas Perbankan

Prinsip merupakan dasar filosofis tertentu yang mempunyai fungsi rujukan dan dijadikan landasan dalam merenungkan penerapan norma hukum. Selanjutnya, untuk menciptakan sistem perbankan yang sehat, maka dalam menjalankan kegiatan perbankan harus berpedoman pada beberapa asas hukum (khusus) dalam melaksanakan transaksi perbankan antara kreditur dan debitur :

### a. Asas Demokrasi Ekonomi

Landasan demokrasi ekonomi ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan. Pasal tersebut menyatakan bahwa Bank Indonesia menerapkan asas keterbukaan dengan menjalankan kegiatan usahanya berlandaskan pada demokrasi ekonomi. Artinya, operasional perbankan dilandasi oleh asas ekonomi kerakyatan yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ketut Rindjin, *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, PT. GramediaPustaka Utama, Jakarta, 2000, hlm 71

<sup>2</sup> P. Scholten dalam Chainur Arrasjid, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2000, hlm. 14

Tujuan demokrasi ekonomi adalah agar masyarakat berperan aktif dalam melaksanakan kegiatan pembangunan, mengarahkan pertumbuhan ekonomi, menciptakan lingkungan yang baik dan sehat bagi perkembangan dunia usaha. Kelompok yang oligopolistik dapat merugikan banyak masyarakat.

b. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan merupakan prinsip operasional bank yang berlandaskan pada rasa saling percaya dengan nasabahnya. Bank beroperasi terutama dengan dana publik yang dikelola secara aman. Oleh karena itu, semua bank harus menjaga kesehatannya dengan melindungi dan memelihara kepercayaan publik terhadap bank. Orang menyimpan uangnya di bank dengan keyakinan bahwa mereka dapat memperolehnya kembali kapan pun mereka mau atau sebagai imbalan. Jika kepercayaan nasabah terhadap bank menurun, mungkin akan terjadi banjir dana simpanan atau *rush* (penarikan dana secara massal karena menurunnya kepercayaan nasabah). Beberapa masalah dapat menyebabkan nasabah tidak percaya pada bank.<sup>3</sup>

Basis terpenting bisnis perbankan adalah kepercayaan, baik dalam penambahan modal maupun pemindahan modal. Membangun kepercayaan penting dalam situasi ini karena pihak yang menghimpun atau menyalurkan dana tidak ingin dirugikan. Bila bank didasarkan

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 16

pada kepercayaan, masyarakat akan bersedia mempercayakan uang mereka pada bank, dan sebaliknya, kreditor akan lebih bersedia memberikan uang mereka kepada debitur bila mereka yakin dapat membayar kembali jumlah uang yang diminta debitur.

c. Asas Kehati-hatian

Dalam pasal 29 UU Perbankan mengatur bahwa bank harus melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip kehati-hatian hanya untuk memastikan bahwa bank selalu memiliki likuiditas dan solvabilitas. Tujuan dari prinsip kehati-hatian adalah untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank itu sendiri, guna mencapai keadaan perbankan yang sehat dan efisien, dengan menjalankan kegiatan usahanya secara benar dan serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara keseluruhan, meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank akan bermanfaat.

d. Asas Kerahasiaan

Asas kerahasiaan merupakan asas yang mewajibkan bank untuk merahasiakan segala hal mengenai keuangan dan segala hal lainnya dari nasabahnya, dan hal tersebut wajib dirahasiakan menurut ketentuan perundang-undangan di bidang perbankan. Masyarakat akan mempercayakan uang mereka kepada bank dan menggunakan layanan perbankan hanya jika bank menjamin bahwa informasi

tabungan mereka tidak akan disalahgunakan. Oleh karena itu, bank harus menghormati privasi perbankan dan nasabah.<sup>4</sup>

Ketentuan kerahasiaan bank ini dapat diabaikan dalam berbagai situasi, termasuk untuk tujuan perpajakan, rekonsiliasi rekening bank, hukum pidana, masalah perdata antara bank dan nasabah, dan pertukaran informasi antara bank yang diperlukan untuk persetujuan atau otorisasi nasabah. Oleh karena itu, tidak semua aspek operasional bank bersifat rahasia. Namun, kerahasiaan perbankan merupakan salah satu unsur yang harus dipenuhi oleh setiap bank dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga kepercayaan publik.<sup>5</sup>

## **2. Fungsi Perbankan**

Tugas utama bank dalam perekonomian adalah memobilisasi dana publik dan mentransfernya dengan baik dan memadai untuk digunakan atau untuk melakukan investasi yang efektif dan efisien. Dengan kata lain, fungsi bank adalah bertindak sebagai perantara antara pihak-pihak yang memiliki modal terlalu banyak tetapi membutuhkan modal (kekurangan modal). Untuk pembangunan ekonomi dan peningkatan taraf hidup. Menurut Pasal 3 UU Perbankan, fungsi utama bank Indonesia adalah mengumpulkan dan mendistribusikan dana publik.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 17

<sup>5</sup> Rachmadi U, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, 2001, Jakarta. hlm 12

Keberadaan bank di tengah masyarakat semakin penting. Hal ini semakin jelas terlihat, terutama jika kita mencermati lebih jauh fenomena transaksi komersial antara masyarakat biasa dengan para pengusaha. Terciptanya sistem pembayaran dalam satu dekade terakhir ini telah mendorong penggunaan simpanan giro atau surat berharga. Jadi sektor perbankan, yang merupakan lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat, sangat membutuhkan keahlian untuk menangani masalah ini. Sebab, jika kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan ini menurun, masyarakat akan berlomba-lomba menarik simpanan dari bank, dampaknya akan semakin terasa dan kegiatan ekonomi bisa jadi tidak pulih. Begitulah seharusnya.

### **3. Tujuan Perbankan**

Sektor perbankan Indonesia mengejar tujuan strategis dan berfokus tidak hanya pada ekonomi tetapi juga pada isu-isu non-ekonomi seperti masalah stabilitas nasional, termasuk stabilitas politik dan stabilitas sosial. Ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 berlaku dalam situasi ini. Perbankan di Indonesia bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, terutama mendorong stabilitas nasional guna mencapai pemerataan dan pertumbuhan ekonomi, serta meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak. Bank Indonesia bertujuan untuk berperan sebagai pelaksana pembangunan. Dengan kata lain, Bank Indonesia merupakan lembaga yang bertujuan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional guna mendorong pemerataan

pembangunan, pertumbuhan ekonomi yang sehat dan dinamis, stabilitas nasional, serta peningkatan taraf hidup di semua lapisan masyarakat.

## **B. Pengertian Kredit**

Kata kredit berasal dari kata Yunani "credire", yang berarti kepercayaan. Artinya, pemberi pinjaman yakin bahwa pinjaman akan dilunasi sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Dalam hal alokasi modal, pinjaman merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang berpotensi menghasilkan pendapatan dibandingkan instrumen pendapatan lainnya. Bagi peminjam, ini berarti ia menerima perjanjian escrow dan bertanggung jawab untuk membayar kembali pinjaman tepat waktu.

Untuk menentukan apakah seorang peminjam layak mendapat kredit, pemberi pinjaman melakukan pemeriksaan kredit sebelum memberikan pinjaman. Analisis kredit ini melibatkan evaluasi riwayat peminjam atau perusahaan, prospek pekerjaan, agunan yang diberikan, dan faktor-faktor relevan lainnya. Tujuan dari analisis ini adalah untuk memastikan bahwa bank yakin bahwa pinjaman tersebut aman dan dapat diandalkan. Ingatlah untuk mematuhi tenggat waktu yang ditentukan

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pinjaman adalah penawaran sejumlah uang atau surat utang yang dapat dipersamakan dengan itu yang membebankan kepada peminjam kewajiban tertentu untuk membayar kembali utang tersebut berdasarkan suatu perjanjian atau akad pinjaman yang disepakati antara bank dan pihak

lawan, sesuai dengan jangka waktu jatuh tempo dan jangka waktu pembayaran bunga.<sup>6</sup>

## 1. Unsur-Unsur Kredit

Pinjaman tersebut melibatkan beberapa elemen, termasuk:

### a. Elemen Kepercayaan

Kepercayaan adalah keyakinan pemberi pinjaman bahwa pinjaman dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan dilunasi pada waktu tertentu di masa mendatang. Kepercayaan ini diberikan setelah bank melakukan pemeriksaan terhadap nasabah internal dan eksternal. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui situasi nasabah yang mengajukan pinjaman di masa lalu dan saat ini.

### b. Elemen-elemen perjanjian

Kontrak adalah suatu kesepakatan antara pihak pemberi pinjaman dan pihak peminjam yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, di mana masing-masing pihak sepakat akan hak dan kewajibannya.

### c. unsur periodik

Periode ini merupakan periode pembayaran pinjaman yang disepakati bersama. Periode ini dapat berupa jangka pendek, menengah, dan panjang.

### d. Unsur Risiko

---

<sup>6</sup> Kasmir, 2014, *Dasar – dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm 113.

Risiko adalah kemungkinan terjadinya ketidakmampuan pengembalian kredit dalam jangka waktu yang ditentukan, yang dapat menyebabkan kredit menjadi macet atau tidak dapat tertagih. Semakin lama jangka waktu pinjaman, semakin tinggi risikonya dan sebaliknya. Risiko ini ditanggung oleh bank dan mencakup risiko yang disengaja yang timbul dari kelalaian nasabah, serta risiko yang tidak diinginkan seperti bencana alam atau kegagalan bisnis nasabah, tidak termasuk unsur lain yang disengaja.

e. Unsur remunerasi

Kompensasi mengacu pada pendapatan yang diperoleh dari pinjaman atau pinjaman, yang didefinisikan dalam perbankan biasa sebagai bunga atau bagi hasil sesuai dengan prinsip Syariah.

## 2. Tujuan Kredit

Batas kredit memiliki tujuan. Sasaran kredit meliputi:

- a. Bank berusaha memperoleh laba dalam bentuk biaya yang dikumpulkan dari nasabah dan pendapatan bunga dalam bentuk biaya pemrosesan pinjaman. Laba penting bagi kelangsungan hidup mereka dan juga mengarah pada pengembangan bisnis perbankan.
- b. Dapat membantu nasabah korporasi yang dimana memiliki tujuan dapat membantu nasabah yang membutuhkan modal, baik dana investasi maupun modal kerja. Dengan uang ini, debitur akan dapat tumbuh dan mengembangkan usahanya secara maksimal.

- c. Bagi pemerintah, semakin banyak kredit yang disalurkan melalui sektor perbankan, semakin baik karena semakin banyak kredit yang tersedia, semakin banyak uang yang disalurkan untuk mendorong pembangunan diberbagai sektor, termasuk dilapangan.

### 3. Prinsip-Prinsip Kredit

Untuk memastikan kelayakan kredit yang baik, penting untuk menilai pinjaman aktual bank dari berbagai perspektif dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, yang merupakan penerapan lima C analisis kredit *The Five C's of Credit Analysis* (prinsip 5C), Menurut penafsiran Pasal 8 Undang-Undang Perbankan Swasta, yang termasuk di dalamnya adalah sebagai berikut :

a. *Character* (Watak)

Kepribadian pemohon pinjaman dapat ditentukan dengan mengumpulkan informasi dari survei nasabah dan bank lain tentang perilaku, kejujuran, koneksi, dan kemampuan beradaptasi dalam menangani transaksi pembayaran pinjaman. Kepribadian yang baik ketika keinginan hadir. Pembayaran obligasi. Para peminjam ini dapat membayar kembali pinjaman sesuai kesepakatan<sup>7</sup>.

b. *Capacity* (Kemampuan)

---

<sup>7</sup> Johannes Ibrahim, 2003, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Utomo, Bandung, hlm. 5.

Perlu dilakukan verifikasi apakah calon debitur mampu mengelola bisnisnya secara benar dan memadai. Jika Anda dapat mengelola bisnis Anda, Anda dapat membayar kembali pinjaman sesuai kesepakatan dan bisnis Anda akan bertahan. Namun, dalam kasus calon peminjam swasta, bank harus memverifikasi apakah pemohon pinjaman memiliki sumber pendapatan yang cukup untuk membayar utangnya dalam jangka waktu yang ditentukan.

c. *Capital* (Modal)

Modal calon peminjam harus dianalisis dari segi ukuran dan struktur modal, seperti yang ditunjukkan dalam bagan transaksi calon peminjam. Dan bank biasanya tidak memberi pinjaman 100%. Dengan kata lain, jika calon peminjam tidak memiliki aset, bank tidak akan memberi pinjaman. Modal dan kinerja keuangan peminjam berhubungan langsung dengan kemampuan peminjam untuk membayar kembali pinjaman.<sup>8</sup>

d. *Condition* (Kondisi)

Analisis aspek ini meliputi analisis variabel-variabel makro yang ada di dalam perusahaan baik di tingkat regional, nasional, maupun internasional. Variabel-variabel yang dipertimbangkan terutama adalah variabel-variabel ekonomi. Hal ini dapat dipengaruhi

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 26

oleh situasi sosial, namun politik, dan ekonomi pada periode tertentu, serta ekspektasi terhadap kejadian di masa mendatang.

e. *Collateral* (Jaminan)

Penilaian ini juga memperhitungkan jaminan bank sebagai agunan pinjaman. Penilaian tersebut mencakup perkembangan nilai agunan di masa mendatang dan kemampuannya untuk dengan mudah dikonversi menjadi uang tunai (daya jual).

#### 4. Kredit Bermasalah

Masalah kredit dapat timbul apabila bank mengalami kesulitan dalam menagih pembayaran dari debitur karena alasan apa pun. Utang macet adalah utang yang tidak dapat ditagih karena kesulitan pembayaran yang disebabkan oleh faktor-faktor tertentu dan diragukan karena standar yang tidak memadai. Pinjaman bermasalah adalah pinjaman yang didanai bank yang sulit dilunasi karena faktor yang disengaja atau eksternal di luar kendali peminjam.

Menurut Syaleh (2018), kredit bermasalah diartikan sebagai kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada bank (pembayaran pokok, pembayaran bunga, atau pembayaran biaya bank yang ditanggung debitur). Nasabah. Ini adalah masalah yang Anda hadapi dalam kehidupan nyata. Pinjaman macet adalah pinjaman yang jatuh tempo sesuai kontrak, tetapi tidak dilunasi oleh peminjam setelah tanggal jatuh tempo. Utang macet adalah lindung nilai finansial yang terkait dengan risiko.

Faktor kredibilitas merupakan masalah yang menyebabkan nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kontraktualnya terhadap bank. Menurut Kunchoro dan Suchardjono (2002), faktor penyebab masalah kepercayaan adalah:

- a. Faktor Eksternal Faktor eksternal yang menentukan munculnya kredit bermasalah terutama berasal dari itikad buruk debitur. Faktor kedua adalah sulitnya atau dilanggarnya perjanjian kredit yang telah disepakati antara debitur dan bank. Faktor ketiga adalah manajemen dan lingkungan bisnis debitur, sedangkan faktor ketiga adalah bencana yang tidak terduga seperti kebakaran, bencana alam, dan kebangkrutan.
- b. Faktor Internal Faktor internal timbul karena minimnya pengetahuan dan keterampilan pengelola kredit. Faktor berikutnya adalah lemahnya kebijakan kredit perbankan. Jika ada kekhawatiran, pengawasan kredit dan perbankan menyimpang dari prosedur yang ditetapkan.

Dapat disimpulkan bahwa kredit macet adalah kredit yang diberikan dimana pihak peminjam baik sengaja maupun karena faktor yang tidak dapat dikendalikan, mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati bersama antara pihak pemberi pinjaman dengan pihak peminjam. Memiliki skor kredit yang buruk menyebabkan bank menderita kerugian karena tidak dapat memperoleh kembali uang yang dibayarkan dan tidak dapat menghasilkan pendapatan bunga. Ini berarti bank kehilangan kemampuan untuk memperoleh bunga, sehingga mengurangi laba mereka secara keseluruhan.

## 5. Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah

Langkah pertama yang harus diambil bank segera setelah mengidentifikasi tanda-tanda masalah kredit adalah menentukan tingkat keparahan masalah peminjam. Bergantung pada tingkat keparahan masalah, tindakan lebih lanjut mungkin diperlukan. Cara Anda menangani masalah utang dipengaruhi oleh faktor-faktor berikut:<sup>9</sup>

- a. Uang yang dipegang debitur akan digunakan untuk melunasi kreditnya.
- b. Jumlah kredit yang dipinjam debitur dari kreditur lain.
- c. Kondisi dan nilai agunan yang bersangkutan.
- d. Sikap debitur terhadap bank.
- e. Teknik penanganan kredit macet.

Berapapun pandainya atau ahli seseorang menganalisis kredit dalam menganalisa setiap pengajuan kredit, kemungkinan terjadinya kredit macet itu pasti, disebabkan oleh dua hal:

- a. Dari pihak perbankan

Saat melakukan analisis, analisis tidak cukup teliti untuk memprediksi apa yang akan terjadi. Bisa juga terjadi kolusi antara analis kredit dan debitur, sehingga analisis dilakukan secara subyektif.

- b. Dari pihak Nasabah

---

<sup>9</sup> Putra, I. G. P. A. P., & Munandar, A. (2023). Implikasi Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/PUU-XIX/2021:(Studi Kasus Di PT. BPR Prima Nadi). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(2).

1) Ada unsur kesengajaan.

Dalam hal ini, pemberian pinjaman menjadi buruk karena nasabah tidak secara sadar berniat memenuhi kewajibannya kepada bank. Bisa juga dikatakan tidak ada niat untuk membayar.

2) Terjadi kesewenang-wenangan dan debitur ingin membayar tetapi tidak mampu. Jika terjadi gagal bayar pinjaman, bank harus mengambil tindakan korektif untuk mencegah kerugian. Likuidasi utang yang diragukan terjadi dengan cara-cara berikut:

a) *Rescheduling*

adalah usaha penyelamatan kredit dengan mengubah syarat-syarat perjanjian kredit mengenai waktu atau jangka pelunasan kredit mengenai waktu atau jangka waktu pelunasan kredit, termasuk tenggang waktu, baik termasuk jumlah angsuran maupun tidak.

- Memperpanjang jangka waktu pembayaran
- Perpanjang waktu pembayaran

b) *Reconditioning*

Upaya untuk mempertahankan kelayakan kredit dengan mengubah sebagian atau semua ketentuan perjanjian kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran atau ketentuan pinjaman. Konversi secara keseluruhan atau sebagian tidak dimungkinkan. menjadi bisnis.

- *Capital Gain*, keuntungan modal atau berarti menggunakan bunga sebagai modal.
- Menunda pembayaran bunga untuk jangka waktu tertentu

c) *Restructuring*

Ini adalah operasi penyelamatan yang melibatkan modifikasi persyaratan perjanjian pinjaman atau mengubah seluruh atau sebagian pinjaman menjadi aset bisnis atau bank tanpa perpanjangan atau penyesuaian apa pun.<sup>10</sup>

## C. TINJAUAN PERIKATAN

### 1. Pengertian Perikatan Istilah

Perikatan berasal dari Bahasa Belanda yaitu “Verbintenis”. Dalam literatur ilmu hukum, terdapat berbagai istilah yang sering di pakai sebagai rujukan di samping istilah "hukum perikatan" untuk menggambarkan ketentuan hukum yang mengatur transaksis dalam masyarakat. Ada yang menggunakan istilah "hukum perutusan", "hukum perjanjian" ataupun "hukum kontrak". Masing-masing istilah tersebut memiliki titik tekan yang berbeda satu dengan lainnya.<sup>11</sup> Perikatan (verbintenis) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang

<sup>10</sup> Rosyada, F. (2023). *Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) pada Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) di Kota Malang tahun 2022 (Studi Kasus Pada Penyaluran KUR oleh Perbankan)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

<sup>11</sup> Tambunan, B. P. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Puu-Xvii/2019* (Doctoral Dissertation, Universitas Jambi).

lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.<sup>12</sup> Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat "hak" di satu pihak dan "kewajiban" di pihak yang lain. Hukum perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdara, namun pada Buku ke III KUHPerdara tidak ada satupun Pasal yang menjelaskan pengertian dari "Hukum Perikatan". Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan, selain Hukum perikatan yang menjadi bagian dari Hukum harta kekayaan adalah Hukum benda yang diatur pada Buku ke II KUHPerdara, yang membedakan antara Hukum Benda dan Hukum perikatan terletak pada sistemnya, yang mana sistem hukum dari Hukum benda menganut sistem tertutup dan Hukum perikatan menganut sistem terbuka. Sistem pengaturan hukum benda itu ialah sistem tertutupi. Artinya, orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang. Jadi, hanya dapat mengadakan hal kebendaan terbatas pada yang sudah ditetapkan dalam undang-undang saja.<sup>13</sup> Sistem terbuka memiliki pengertian bahwa setiap orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik diatur dalam undangundang maupun yang tidak diatur dalam undang-undang.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Armansyah, H. (2022). *Hukum Perikatan (Akad) Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: Melacak Jejak Fikih Dalam Perma Nomor 2 Tahun 2008*. Prenada Media.

<sup>13</sup> Tambunan, B. P. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Puu-Xvii/2019* (Doctoral Dissertation, Universitas Jambi).

<sup>14</sup> Putri, N. W. H. (2023). *Keterlambatan Pembayaran Dalam Perjanjian Leasing Antara Debitur Dan Kreditur Yang Mengakibatkan Eksekusi Penarikan Kendaraan Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia* (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).

## 2. Unsur Unsur Perikatan

Dari pengertian Hukum Perikatan yang di dalilkan oleh parah ahli hukum di atas maka dapat dilihat hukum perikatan memiliki unsur-unsur seperti “Hubungan Hukum”, “Kekayaan”, “Pihak-pihak”, dan “Prestasi” yang mana unsur-unsur ini akan selalu ada dalam suatu perikatan adapun unsur-unsur tersebut akan dijelaskan dibawah ini yakni:

### a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum ialah hubungan yang terhadapnya hukum meletakkan "hak" pada 1 (satu) pihak dan meletakkan "kewajiban" pada pihak lainnya.<sup>15</sup> oleh sebab itu hubungan hukum antara para pihak tersebut mengikat para pihak yang mana apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya maka hukum dapat memaksa pihak yang tidak memenuhi prestasi untuk memenuhi prestasinya. Misalnya Si A memiliki satu pasang kambing dewasa namun Si A tidak memiliki waktu untuk mengurus dan merawat kambing tersebut maka dimintakannya Si B untuk mengurus Kambing tersebut dengan perjanjian apabila kambing itu beranak maka Si B berhak untuk setengah bagian dari anak kambing tersebut (hubungan hukum Si A dan Si B) oleh karenanya Si B berkewajiban untuk memelihara kambing tersebut dan Si A berkewajiban menyerahkan setengah dari anak kambing yang dilahirkan kepada Si B dan Apabila salah satu pihak

---

<sup>15</sup> Sinaga, N. A. (2020). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).

antara Si A dan Si B tidak memenuhi kewajibannya maka Hukum dapat memaksa pihak yang tidak memenuhi prestasi tersebut untuk memenuhi prestasinya yakni pemeliharaan kambing oleh si B dan pemberian setengah anak kambing oleh si A. Namun tidak semua hubungan hukum dapat disebut sebagai perikatan. Suatu janji untuk bermain game online bersama tidak akan melahirkan perikatan, sebab janji tersebut tidak memiliki arti hukum (dalam hal ini hubungan timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban) janji demikian masuk kedalam lapangan moral, di mana tidak dipenuhinya prestasi akan menimbulkan reaksi oleh anggota masyarakat lainnya. Jadi, pelaksanaannya bersifat otonom dan sosiologis, namun janji untuk bermain game online tersebut apabila salah satu pihak menjual jasa bermain game online dan pihak lain membeli jasa bermain game online maka peristiwa tersebut menjadi peristiwa hukum yang memiliki hubungan hukum dimana satu pihak menjual jasa bermain game online dan pihak lain membeli jasa bermain game online sehingga terjadi hubungan timbal balik diantara keduanya.

b. Kekayaan

Kekayaan menjadi poin penting dalam perikatan, dahulu kala perikatan identik dengan uang sehingga sesuatu yang dapat disebut sebagai hubungan hukum apabila dapat di ukur dengan uang, namun semakin maju peradaban manusia semakin rumit juga hubunga hukum antara satu orang dengan orang lainnya. Seperti hak cipta, jual jasa, dan segala

bentuk hubungan hukum tersebut memiliki hak dan kewajiban terhadap para pihak yang melaksanakan hubungan hukum tersebut.

c. Pihak – Pihak

Suatu Perikatan tidak dapat terjadi apabila hanya ada satu individu saja, untuk terjadinya perikatan maka harus ada dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri, pihak-pihak inilah yang disebut sebagai subyek perikatan yang terdiri dari Pihak yang berhak atas suatu prestasi disebut dengan pihak Kreditur di lain Pihak yang berkewajiban untuk memenuhi dan/atau melaksanakan prestasi yakni Debitur. Kewajiban debitur untuk memenuhi prestasi ini dalam hukum perdata dikenal dengan schuld.<sup>16</sup> Debitur juga memiliki kewajiban untuk menjamin terpenuhinya prestasi tersebut dengan seluruh harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur tersebut, hal ini dalam hukum perdata dikenal dengan istilah haftung. Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Pasal 1131 ini jelas memberikan pengertian bahwa Debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasi atas perikatan yang telah ia buat, sehingga keseluruhan harta milik debitur baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak yang sudah ada seperti rumah, tanah, mobil, perhiasan yang ada pada debitur akan menjadi jaminan

---

<sup>16</sup> Abidin, M., & Kahpi, A. (2021). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu Perikatan. *Alauddin Law Development Journal*, 3(2), 250-264.

pemenuhan prestasinya, selanjutnya harta debitur yang akan ada maksudnya harta yang akan muncul dikemudian hari seperti gaji debitur di bulan berikutnya, hasil panen ketika telah masuk musim panen, pembagian dividen atas saham yang dimilikinya, dan sebagainya yang jelas akan menjadi harta debitur di kemudian hari. Berdasarkan hal tersebut diatas maka pada diri Debitur melekat schuld dan haftung, sedangkan pada diri kreditur melekat hak atas prestasi dan hak atas pemenuhan prestasi. Namun demikian ada pengecualian-kecualian seperti:

- i. Schuld tanpa Haftung di mana debitur hanya mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi, tetapi tidak berkewajiban untuk menjamin pemenuhan prestasi tersebut dengan harta kekayaannya. Misalnya pada perikatan alam (*natuulijke verbintenis*) seperti hutang yang terjadi karena perjudian Pasal 1788 KUH Perdata yang berbunyi “Undang-undang tidak memberikan hak untuk menuntut secara hukum dalam hal suatu utang yang terjadi karena perjudian atau pertaruhan.”
- ii. Schuld dengan Haftung Terbatas Misalnya dalam pewarisan, ahli waris (debitur) hanya berkewajiban melunasi utang pewaris sebatas jumlah boedel warisan yang diterimanya sebagai ahli waris.
- iii. Haftung dengan schuld pada orang lain Misalnya dalam perjanjian penanggungan, penanggung memberikan jaminan barangnya untuk dipakai sebagai jaminan oleh debitur terhadap kreditur. Dalam hal

ini penanggung tersebut tidak mempunyai kewajiban memenuhi prestasi (yang mempunyai kewajiban ialah debitur) namun bertanggung jawab atas pemenuhan prestasi.<sup>17</sup>

Jika membicarakan pihak maka tidak lepas dari Subyek hukum perdata yakni hak dan kewajiban. Dalam rana hukum perdata subyek hukum terdiri dari orang perorangan dan badan hukum. Dalam dunia hukum, perkataan orang (persoon) berarti pembawa hak, yaitu segala sesuatu yang mempunyai, padanya dapat diberikan hak (hak menerima warisan, hak menerima hibah dan sebagainya) dan dapat dilimpahkan kewajiban dengan kata lain manusia itu adalah pembawa hak (subjek hukum) selain manusia badan hukum juga merupakan subyek hukum, badan-badan hukum dan perkumpulan-perkumpulan tersebut mempunyai kekayaannya sendiri, dapat melakukan perbuatan hukum layaknya manusia dengan perantara organ badan hukum tersebut. Badan atau perkumpulan yang demikian itu dinamakan badan hukum atau rechtspersoon, yang berarti orang yang diciptakan oleh hukum

#### **D. Hak Tanggungan**

Dalam kamus bahasa Indonesia, “tanggungan” berarti aset yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan sendiri mengacu pada jaminan yang berkaitan dengan pinjaman yang diterima. Ayat 1 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mendefinisikan pengertian hipotek sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Januar, I., Saragih, R., & Nainggolan, A. (2022). Kewajiban Debitur Mengembalikan Prestasi Dari Pinjaman Online Yang Ilegal. *Honeste Vivere*, 32(2), 135-140.

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya”<sup>18</sup>

Dari rumusan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Harta Tak Bergerak, dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan pada hakikatnya merupakan jaminan pelunasan utang prioritas. Tujuannya adalah untuk menyelaraskan hak atas tanah dengan Undang-Undang Nomor 5 tentang Pokok-Pokok Pertanian Tahun 1960.<sup>19</sup> Unsur-unsur pengertian hipotek adalah:

1. Hukum Properti Hukum properti didefinisikan sebagai hak khusus untuk mengendalikan yang diberikan kepada kreditur; Secara khusus, hukum ini memberi wewenang kepada debitur untuk menjual tanah di lelang jika debitur menjaminkan tanah sebagai jaminan utang dan menerima seluruh properti. . atau sebagiannya. Negara. Hasil penjualan digunakan untuk membayar utang dengan prioritas di atas kreditur lain (Droit de Priority). Kreditor memiliki kepentingan keamanan selain dari posisi sebelumnya dan menerima pembayaran utangnya dari hasil penjualan, bahkan jika properti tersebut dialihkan ke pihak lain (droit de suite)
2. Hak atas tanah dapat mencakup atau tidak mencakup benda-benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah tersebut. Pada

---

<sup>18</sup> Sihombing, A. Y. (2022). Eksekusi Hak Tanggungan Yang Digunakan Sebagai Barang Jaminan. *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 1(06), 968-970.

<sup>19</sup> Nasokha, S. H. (2024). *EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA AKIBAT DEBITUR WANPRESTASI-Damera Press*. Damera Press.

prinsipnya, hipotek dapat dilakukan hanya atas hak atas tanah atau dapat juga atas tanah beserta asetnya

3. Penutupan utang tertentu Tujuan penutupan utang tertentu adalah untuk memastikan penutupan hipotek dengan memenuhi kewajiban debitur kepada kreditor
4. Untuk memberikan beberapa kreditor status istimewa diatas kreditor lainnya.

Hipotek merupakan hak jaminan atas suatu properti dengan tujuan mengamankan pembayaran utang tertentu dan memberikan kreditor tertentu status yang diutamakan dibandingkan kreditor lainnya. Dalam hal terjadi wanprestasi di pihak peminjam, kreditor hipotek berhak melelang aset beragunan di hadapan kreditor lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Prioritas ini tidak mengubah prioritas klaim negara berdasarkan hukum yang berlaku.

Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah : “Penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur ciderajangi dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Lubis, M. S. Y. (2024). Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 5(2), 281-292.