

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kajian Pustaka Tentang Perjanjian**

##### **2.1.1 Pengertian Perjanjian**

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara dalam Bab II mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian. Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan sebagaimana termuat dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang".

Sebagaimana seperti yang telah dijelaskan dalam pasal 1313 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirnya kewajiban atau prestasi satu atau lebih orang kepada satu orang atau lebih lainnya yang berhak atas prestasi tersebut.

R. Subekti mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian yaitu sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau di tulis.”<sup>42</sup>

Sedangkan J. Satrio, menyatakan bahwa perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak atau dengan katalain, bahwa perjanjian berisi perikatan.<sup>43</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah “suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>44</sup>

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak yang lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor).<sup>45</sup> Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri satu atau lebih badan hukum.

---

<sup>42</sup> R. Subekti, *Op.cit*, hlm. 1.

<sup>43</sup> J. Satrio, *Op.cit*, hlm. 5.

<sup>44</sup> Titik Triwulan Tutik, *Op.cit*, hlm. 222.

<sup>45</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 92.

### 2.1.2 Asas-asas Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian tentunya kita juga harus memperhatikan asas-asas yang ada pada perjanjian tersebut. Adapun asas-asas perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara. Hukum Perjanjian Indonesia mengenal 5 asas penting yang biasa digunakan, yaitu antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Munir Fuady berpendapat bahwa “Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasan untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut”.<sup>46</sup>

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

---

<sup>46</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.. 12.

Kebebasan berkontrak tidak memiliki arti bahwa para pihak dapat membuat kontrak (perjanjian) secara bebas, namun harus tetap mengacu pada syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1320 KUHPerdara dan syarat khusus untuk perjanjian-perjanjian tertentu.

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdara adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

Kesepakatan akan timbul apabila para pihak yang membuat perjanjian itu pada suatu saat bersama-sama berada dalam satu tempat dan terjadi kesepakatan itu. Akan tetapi dalam prakteknya sering tidak terjadi sedemikian dan banyak perjanjian telah terjadi melalui surat menyurat sehingga timbul persoalan kapan kesepakatan itu terjadi. Hal ini penting dikarenakan untuk perjanjian-perjanjian yang tunduk pada asas konsensualisme, saat

kesepakatan itu terjadi maka merupakan saat terjadinya perjanjian.<sup>47</sup> Kekuatan mengikat dari suatu kontrak adalah lahir ketika telah adanya kata sepakat, atau dikenal dengan asas konsensualisme, dimana para pihak yang berjanji telah sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian hukum.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Dan perjanjian harus dilakukan dengan itikat baik. Suatu hal yang penting yang patut diperhatikan bahwa, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-

---

<sup>47</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni, 2000), hlm. 214.

undang. Asas hukum ini, telah meletakkan posisi perjanjian yang dibuat oleh masyarakat menjadi undang-undang baginya sehingga Negara tidak berwenang lagi ikut campur dalam perjanjian.

d. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak Kreditor dan Debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.

Pengertian itikad baik secara defenisi tidak ditemukan, begitu juga dalam KUHPerdara tidak dijelaskan secara jelas tentang apa yang dimaksud dengan itikad baik, dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara hanyalah disebutkan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Wirjono Prodjodikoro dan Subekti berpendapat bahwa, itikad baik (*te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dibedakan menjadi 2 (dua)

macam, yaitu: (1) itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, dan (2) itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.<sup>48</sup>

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta. Pasal 1315 KUHPerduta menegaskan “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerduta menyatakan “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 KUHPerduta yang menyatakan “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 260.

mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan.

### **2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian**

Suatu perjanjian demikian halnya dengan perjanjian kredit Bank dinyatakan sah apabila perjanjian kredit bank tersebut memenuhi empat syarat sebagaimana yang telah dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Maksud dari kata sepakat adalah tercapainya persetujuan kehendak antara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat itu. Kata sepakat dinamakan juga perizinan, artinya bahwa kedua belah pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus bersepakat.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa :“setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Berkaitan dengan hal ini, Pasal 1330 KUHPerdara merumuskan tentang orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian, yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;



c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian. Obyek perjanjian biasanya berupa barang atau benda. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara “hanya barang-barang yang dapat menjadi pokok persetujuan-persetujuan”. Dalam Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara dirumuskan bahwa :“suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya“. Jadi penentuan obyek perjanjian sangatlah penting untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian jika timbul perselisihan dalam pelaksanaannya.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian. Menurut pengertiannya, “sebab *causa*” adalah isi dan tujuan perjanjian, dimana hal tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara). Sedangkan dalam Pasal 1335 KUHPerdara disebutkan: “suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Berkaitan dengan hal ini, maka akibat yang timbul dari

perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal adalah batal demi hukum.

#### 2.1.4 Wanprestasi dan Akibat Hukum dari Perjanjian

Wanprestasi merupakan bentuk terjemahan dari bahasa Belanda “*Wanprestatie*” yang mempunyai arti tidak terpenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan, baik perikatan yang ditimbulkan dari Undang-Undang maupun dari perjanjian.<sup>49</sup> Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut ada dua macam kemungkinan yang dapat digunakan sebagai alasan yaitu :

- 1) Karena kesalahan debitur, baik kesengajaan maupun kelalaian.
- 2) Karena keadaan memaksa (*force majeure*)<sup>50</sup>, yaitu diluar kemampuan debitur dalam arti debitur tidak bersalah.

Dari rumusan tersebut diatas, maka wanprestasi dikatakan merupakan suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian yang disepakati sebelumnya yang telah dibuat secara patut dan benar, sehingga ia dapat dikatakan telah memiliki perestasi yang buruk.

Menurut R. Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

---

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 20.

<sup>50</sup> Prof Hijma menyebutnya sebagai : No judge will sentence a party to accomplish what is impossible. Lihat di artikel Hijma, Jaap. 2010. *Force majeure According To The Civil Code Of The Netherlands*. (Jakarta : PT Gramedia) di dalam Rahmat Soemadipradja, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa*, (Jakarta : PT Gramedia), *Force majeure* disebut keadaan kahar, artinya suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak sehingga kewajiban yang ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi.

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>51</sup>

Dalam berlangsungnya perjanjian tidak mudah untuk menyatakan bahwa seseorang telah melakukan wanprestasi, sebab dalam perjanjian sering tidak penyebutan secara tepat kapan para pihak diwajibkan dalam pemenuhan prestasi tersebut. Apabila debitor/nasabah dianggap melakukan wanprestasi, maka debitor/nasabah harus diberi surat peringatan secara tertulis yang disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan dan/atau pernyataan dari kreditor/bank kepada debitor/nasabah yang berisi ketentuan bahwa kreditor/bank menghendaki pemenuhan kewajiban dan/atau prestasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam pemberitahuan tersebut.

Seorang debitor yang melakukan wanprestasi sebagai pihak yang wajib melaksanakan sesuatu, mengakibatkan debitor dapat dikenai sanksi atau hukuman sebagai upaya penyelesaian wanprestasi sebagai salah satu bentuk akibat yang ditimbulkan dari wanprestasi itu sendiri, yakni berupa :

- 1) Membayar kerugian yang di derita oleh kreditor atau ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara).
- 2) Pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).

---

<sup>51</sup> R. Subekti, *Op.cit*, hlm. 45.

- 3) Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- 4) Membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di muka hakim.

## **2.2 Kajian Pustaka Tentang Perjanjian Kredit**

### **2.2.1 Pengertian Kredit**

Kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*credere*” yang berarti “kepercayaan”. Kredit dalam dunia bisnis pada umumnya diartikan sebagai kesanggupan akan meminjam uang, atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak.<sup>52</sup> Dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyatakan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pengertian kredit yang terdapat dalam UU Perbankan di atas terlalu sempit karena ada hanya membatasi kredit pada penyediaan dana oleh bank. Sebenarnya pengertian mengenai kredit dapat dijabarkan lebih luas dari itu. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005

---

<sup>52</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 6.

(selanjutnya disebut PBI No. 7/2/2005). Pada Pasal 1 angka 5 PBI No. 7/2/PBI/2005 dijelaskan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk”<sup>53</sup> :

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
- c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Dalam penyaluran dana oleh bank dalam bentuk kredit, bank terlebih dahulu akan melakukan analisis. Analisis kredit ini dilakukan untuk meyakinkan pihak bank bahwa debitor benar dapat dipercaya dalam hal prestasi dan kewajiban dalam perjanjian kredit tersebut. Latar belakang debitor dan/atau perusahaan, perkembangan usahanya, jaminan dan agunan yang diberikan beserta faktor lainnya merupakan hal yang diperhatikan dalam melakukan analisis kredit. Analisis kredit ini bertujuan agar pihak bank yakin bahwa dana yang disalurkan dalam bentuk kredit ini diberikan benar-benar aman dalam arti dana yang disalurkan dipastikan kembali.

Apabila penyaluran dana dalam bentuk kredit ini, dilakukan tanpa didahului dengan analisis, akan membahayakan pihak bank sendiri dalam hal pengembalian dana tersebut. Debitor dalam hal ini dengan mudah memberikan data palsu sehingga Kredit tersebut

---

<sup>53</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: CV. Mandar Maju), 2012, hlm. 149.

sebenarnya tidak seharusnya diberikan kepada debitor. Jika pihak bank salah dalam menganalisis, maka dana yang diberikan akan sulit untuk ditagih alias macet. Namun, faktor salah dalam menganalisis ini bukan merupakan penyebab utama terjadinya kredit macet walaupun sebagian besar kredit macet diakibatkan salah dalam mengadakan analisis.<sup>54</sup>

### 2.2.2 Unsur-unsur Kredit

Penyaluran dana pihak bank dalam bentuk kredit, memerlukan proses analisis kredit yang termasuk unsur-unsur kredit didalamnya. Dapat dikatakan unsur-unsur dalam kredit karena merupakan dasar pertimbangan dari pemberian kredit tersebut. Unsur-unsur kredit yang terdapat dalam pemberian kredit yaitu :

#### 1) Kepercayaan

Merupakan suatu keyakinan oleh kreditor dalam pemberian kredit bahwa yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar diterima kembali pada waktu tertentu dalam perjanjian kredit. Kepercayaan ini diberikan oleh Bank karena sebelum dana dikeluarkan dan/atau disalurkan, sudah dilakukan analisis kredit yang mendalam tentang debitor. Analisis kredit dilakukan untuk mengetahui kemampuan debitor dalam membayar kredit yang diberikan.

#### 2) Kesepakatan

---

<sup>54</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, ( Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), 2007, hlm. 73.

Selain adanya kepercayaan didalam kredit juga terkandung unsur kesepakatan antara kreditor dan debitor. Kesepakatan ini nantinya akan tertuang dalam suatu perjanjian kredit (akad kredit) dimana para pihak sepakat dan menandatangani hak dan kewajiban oleh para pihak.

### 3) Jangka Waktu

Jangka waktu kredit sudah pasti ditentukan dalam perjanjian kredit (akad kredit), jangka waktu kredit ini untuk memastikan pengembalian kredit yang telah disepakati. Dapat dipastikan bahwa hampir semua kredit tidak ada diberikan yang tidak memiliki jangka waktu.

### 4) Resiko

Unsur resiko kerugian dapat diakibatkan oleh dua hal yaitu resiko kerugian yang disebabkan oleh debitor sengaja tidak mau membayar kreditnya dan resiko kerugian yang disebabkan karena debitor tidak sengaja tidak membayar kredit yaitu terkena musibah seperti bencana alam.

### 5) Imbal jasa

Imbal jasa dan/atau keuntungan atas pemberian suatu kredit sering disebut dengan nama bunga bagi Bank dalam prinsip bank konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank.

Sedangkan balas jasa bagi bank yang berdasarkan prinsip Syariah ditentukan dengan bagi hasil.<sup>55</sup>

### 2.2.3 Jenis-jenis Kredit

Jenis kredit menurut sifat dalam penggunaannya, yaitu :

- 1) Kredit Konsumtif : Kredit yang diberikan dalam penggunaannya untuk perseorangan atau pribadi.
- 2) Kredit Produktif : Kredit yang diberikan dalam penggunaannya dimanfaatkan untuk pengembangan usaha guna menghasilkan barang dan/atau jasa.
- 3) Kredit Perdagangan : Kredit yang diberikan dalam penggunaannya untuk pengembangan usaha perdagangan seperti suplier dan/atau pemasok barang.

Jenis Kredit menurut jangka waktu kredit, yaitu :

- 1) Kredit jangka pendek : Kredit yang diberikan untuk jangka pendek (waktu kredit kurang dari 12 bulan ).
- 2) Kredit jangka menengah : Kredit yang diberikan untuk jangka menengah ( waktu kredit lebih dari 12 bulan sampai dengan 36 bulan ).
- 3) Kredit jangka panjang : Kredit yang jangka waktunya lebih dari 36 bulan, termasuk dalam kredit perumahan, perkebunan dan lainnya.

Jenis Kredit menurut jaminannya, yaitu :

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm.74.



- 1) Kredit tanpa jaminan : Kredit yang diberikan oleh kreditor kepada calon debitur tanpa adanya jaminan .
- 2) Kredit dengan jaminan : Kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitur dengan penyerahan jaminan oleh debitur, biasanya dalam bentuk jaminan benda atau agunan dan selain benda.<sup>56</sup>

Jenis Kredit menurut kegunaanya, yaitu :

- 1) Kredit Investasi adalah Kredit yang diberikan bank kepada nasabah untuk kepentingan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaan.
- 2) Kredit modal kerja adalah Kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah.
- 3) Kredit profesi adalah Kredit yang diberikan bank kepada nasabah semata- mata untuk kepentingan profesi.<sup>57</sup>

#### **2.2.4 Prinsip-prinsip Kredit**

Penyaluran kredit yang diberikan oleh bank tentunya memiliki prinsip-prinsip dalam penyaluran dana tersebut. Ketentuan mengenai prinsip-prinsip kredit perbankan tidak dijelaskan secara jelas dalam UU Perbankan, namun Dalam Pasal 29 UU Perbankan diterangkan mengenai Pembinaan dan Pengawasan bank yang merupakan prinsip-prinsip dalam penyaluran dana kredit tersebut. Adapun beberapa prinsip

---

<sup>56</sup> Dicky Hartanto, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, (Yogyakarta: Aswanja presindo, 2012), hlm. 27.

<sup>57</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2009), hlm. 155.

penilaian analisis kredit yang dilakukan oleh bank dengan analisis 5C dan analisis 7P.

Adapun penjelasan dalam prinsip analisis 5C yaitu :<sup>58</sup>

1) *Character*

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang – orang yang akan diberikan kredit benar – benar dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.

2) *Capacity*

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis juga dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami ketentuan - ketentuan pemerintah.

3) *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran, seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4) *Collateral*

Jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang

---

<sup>58</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 109-110.

diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya dan dibuatkan suatu perjanjian pengikatan jaminan sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5) *Condition*

Menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa akan datang sesuai sektor masing – masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan oleh nasabah. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar – benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Selain menggunakan prinsip analisis 5C, pihak bank juga menggunakan prinsip analisis 7P dalam penyaluran kredit yaitu :<sup>59</sup>

1) *Personality*

Melakukan penilaian terhadap debitor dari segi kepribadian dan tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.

2) *Party*

Mengklasifikasikan debitor kedalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, beserta karakternya.

3) *Perpose*

Mengetahui tujuan debitor dalam penggunaan kredit yang diterimanya, termasuk mengetahui jenis kredit yang diinginkan

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 110-111.

debitor.

4) *Prospect*

Menilai usaha debitor dimasa yang akan datang apakah akan menguntungkan atau tidak dan/atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

5) *Payment*

Melakukan pengukuran bagaimana cara debitor mengembalikan kredit yang telah diambil dan/atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

6) *Profitability*

Menganalisis bagaimana kemampuan debitor dalam pengembangan usahanya guna mencari laba.

7) *Protection*

Bagaimana cara menjaga agar usaha dan jaminan yang diajukan oleh debitor mendapatkan perlindungan, dalam hal ini dapat dikatakan aman dan tanpa sengketa.

### **2.2.5 Pengertian Perjanjian Kredit**

R. Subekti berpendapat mengenai Perjanjian Kredit, yaitu “Dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian

pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.”<sup>60</sup>

Dasar perjanjian kredit terdapat dalam Pasal 1754 KUHPerdata ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat riil, berarti perjanjian kredit Bank adalah perjanjian yang bersifat riil, yaitu perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan dengan terjadinya penyerahan uang oleh kreditor kepada debitor atau pihak Bank kepada nasabah.

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan, bahwa “perjanjian kredit memiliki identitas karakteristik sendiri bahwa sifatnya yang konsensual dari suatu perjanjian kredit Bank itulah yang merupakan ciri pertama yang membedakan dari perjanjian peminjaman uang yang bersifat riil.”<sup>61</sup>

Perjanjian kredit hampir sama dengan perjanjian pinjam uang maka sebagian dikuasai dalam KUHPerdata, sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yakni UUPerbankan. Jadi, Perjanjian kredit dapat dikatakan memiliki identitas sendiri tetapi dengan memahami rumusan

---

<sup>60</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 261.

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 262.

pengertian kredit yang didefinisikan oleh UU Perbankan sendiri maka disimpulkan dasar perjanjian kredit sebagian tetap masih bisa mengacu pada ketentuan KUHPerduta. Meskipun Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerduta tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas dan aturan umum yang terdapat dalam hukum perdata.

Dapat disimpulkan bahwa, perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian pinjam meminjam yang bersifat riil, yang berarti perjanjian baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian tersebut telah diserahkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut dengan menentukan jangka waktu dalam pengembaliannya.

#### **2.2.6 Bentuk Perjanjian Kredit**

Umumnya di dalam praktek Perbankan di Indonesia perjanjian kredit Bank yang dipakai adalah perjanjian baku atau perjanjian standard yang klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya oleh pihak Bank. Namun, dalam Perbankan ada 2 (dua) bentuk mengenai perjanjian kredit, yaitu :

- 1) Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1874 KUHPerduta yang dimaksud akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti. Pengikatan yang

dilakukan antara Bank dan nasabah tanpa dihadapan notaris.<sup>62</sup> Artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh Bank kemudian ditawarkan kepada Debitor untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja Bank, biasanya Bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (*standard form*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh Bank tersebut termasuk jenis akta di bawah tangan. Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit, formulir perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan Bank kemudian diberikan kepada setiap calon debitor untuk dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan pemberian kredit tersebut yang sebelumnya syarat-syarat tersebut tidak pernah dirundingkan atau dinegosiasikan dengan calon debitor. Calon Debitor mau tidak mau harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit karena calon debitor dalam posisi lemah karena sangat membutuhkan kredit sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitor dapat menyetujui.

- 2) Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau pengikatan yang dilakukan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Pasal 1868 KUHPerdara akta

---

<sup>62</sup> Jopie Jusuf, *Kriteria Jitu Memperoleh kredit Bank*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2003), hlm. 165.

otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh Bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil dimana notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak yang bersangkutan dalam bentuk akta notaris atau akta otentik.<sup>63</sup> Dengan demikian Perjanjian Kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun akta notariil.

Adapun perbedaan antara Akta dibawah tangan dengan Akta Notaris/Akta Otentik, yaitu :<sup>64</sup>

- 1) Akta dibawah tangan
  - a) Dibuat oleh para pihak atau sendiri, tidak dihadapan yang berwenang.
  - b) Tidak ada kepastian tanggal.
  - c) Tidak ada kepastian siapa yang menandatangani, apakah yang menandatangani itu memang orangnya, tidak jelas.
  - d) Kalau akta dibuat melanggar hukum tidak segera diketahui.

---

<sup>63</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: CV Alfabeta, 2003), hlm. 101.

<sup>64</sup> Pitlo dikutip kembali Kohar A, *Notaris dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 24.



e) Kalau ada yang menyangkal kebenarannya maka yang disangkal itu, orang yang memanfaatkan kata itu harus membuktikan kebenarannya, jadi bukan yang menyangkal yang membuktikan.

## 2) Akta Notaris, Akta Otentik

a) Akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh, dihadapan yang berwenang untuk itu, akta itu adalah otentik.

b) Ada kepastian tanggalnya.

c) Ada kepastian siapa yang menandatangani, memang ditandatangani oleh yang bersangkutan sendiri.

d) Notaris telah menasehatkan sebelum akta dibuat, mana yang dilarang mana yang tidak.

e) Kalau ada yang menyangkal kebenaran akta itu, maka yang menyangkal itu yang harus membuktikan.

f) Akta Notaris harus dirahasiakan oleh Notaris.

## 2.3 Kajian Pustaka Tentang Jaminan

### 2.3.1 Pengertian Jaminan

Pada dasarnya istilah jaminan itu berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan.<sup>65</sup> Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio*, yaitu kemampuan Debitor untuk memenuhi atau

---

<sup>65</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 19.

melunasi perutangannya kepada Kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima Debitor terhadap Kreditornya.<sup>66</sup>

Saat ini istilah jaminan dikenal juga dengan agunan, dikatakan agunan karena merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Istilah agunan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 23 UUPerbankan, Agunan adalah: “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.<sup>67</sup> Tujuan dari agunan ini merupakan untuk mendapatkan fasilitas dari bank.

Dalam Pasal 8 angka 1 UUPerbankan ditetapkan bahwa “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah/Debitor untuk melunas utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”. Adapun penjelasan dari Pasal ini menetapkan “Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah/Debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank, Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan

---

<sup>66</sup> Racmadi Usman I, *op.cit*, hlm. 66.

<sup>67</sup> Salim HS, *op.cit*, hlm. 21.

kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap atak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dan Nasabah/Debitor”.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan Bank atas kesanggupan Debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.

Menurut Hartono Hadisoeprao jaminan adalah “sesuatu yang diberikan kepada Kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa Debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.<sup>68</sup>

Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang Debitor dan/atau pihak ketiga kepada Kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>69</sup>

Adapun yang menjadi benda jaminan adalah yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan. Hal ini karena realisasi penjaminan adalah berupa menguangkan benda-benda jaminan dan mengambil dari hasil penguangan benda-benda jaminan itu apa yang menjadi hak Kreditor.

---

<sup>68</sup> Salim HS, *op.cit*, hlm. 22.

<sup>69</sup> Rachmadi Usman I, *op.cit*, hlm. 69.

Dari beberapa penjelasan diatas mengenai jaminan, dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan suatu keyakinan dalam hal ini dapat berupa benda yang memiliki nilai ekonomis diberikan oleh pihak debitor kepada pihak kreditor untuk mendapatkan fasilitas dari kreditor/bank dan untuk menjamin kewajibannya sebagai debitor dalam pelunasan kredit sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati.

### **2.3.2 Asas-asas Hukum Jaminan**

Berdasarkan atas berbagai peraturan perundangan-undangan yang mengatur mengenai hukum jaminan, Salim HS mengemukakan 5 asas penting yang ditemukan dalam hukum jaminan yaitu sebagai berikut :<sup>70</sup>

1) *Asas publicitet*

Merupakan asas bahwa semua hak, hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini memiliki arti agar pihak ketiga mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

2) *Asas specialitet*

Merupakan asas bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

3) *Asas tak dapat dibagi-bagi*

---

<sup>70</sup> Salim HS, *op.cit*, hlm. 9-10.

Merupakan asas bahwa dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

4) Asas *inbezittstelling*

Merupakan asas bahwa barang jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai.

5) Asas horizontal

Merupakan asas bahwa bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dari penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan tetapi tanahnya milik orang alain berdasarkan hak pakai.

Dari 5 asas penting mengenai Hukum Jaminan tersebut diatas, beberapa asas dapat digunakan untuk membantu peneliti sebagai dasar dalam pengklasifikasian jaminan benda atau agunan yang benar dan baik digunakan dalam perjanjian kredit bank. 3 (tiga) Asas dapat digunakan dalam penelitian ini sebagai dasar pertimbangan dalam memecahkan salah satu rumusan masalah mengenai penggunaan fotokopi SK Pengangkatan PNS yang dilegalisasi sebagai agunan dalam perjanjian kredit, dimana SK Pengangkatan PNS yang asli sudah menjadi agunan di Bank lain. Pertama, asas *publicitet* ; Kedua, asas *specialitet* ; dan Ketiga, asas tidak dapat dibagi.

### 2.3.3 Jenis-jenis Jaminan

Pada umumnya jenis-jenis jaminan yang dikenal dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
2. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
3. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
4. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak.
5. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.<sup>71</sup>

Kelima jenis jaminan tersebut diatas dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang karena perjanjian.

Merupakan jaminan yang ada karena ditentukan oleh undang-undang yang tidak memerlukan perjanjian terlebih dahulu antara kreditor dan debitor. Harta kekayaan seseorang secara otomatis merupakan jaminan dari segala hutangnya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara dapat diambil kesimpulan bahwa :

- a) Segala kebendaan yang dimiliki seseorang merupakan jaminan atas segala hutangnya.

---

<sup>71</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *op.cit*, hlm. 43.

- b) Kebendaan tersebut termasuk juga atas benda-benda yang akan dimiliki debitor dikemudian hari.
- c) Kebendaan tersebut termasuk benda bergerak, tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud.

Jaminan yang lahir karena perjanjian merupakan jaminan yang ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dan debitor. Jaminan ini dalam perjanjian dapat berupa hak tanggungan, hak gadai, fidusia dan penanggungan.

## 2. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum bersumber dan lahir dari undang-undang. Perwujudan jaminan umum yang bersumber karena undang-undang berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara. Hal ini memiliki arti bahwa semua kekayaan yang dimiliki seseorang secara langsung/otomatis menjadi jaminan apabila orang tersebut membuat perjanjian hutang dan/atau perjanjian lainnya dengan orang lain meskipun kekayaan orang tersebut tidak diserahkan dan dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.

Jaminan khusus lahir karena adanya perjanjian antara kreditor dan debitor terlebih dahulu yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan perorangan. Agar kreditor memiliki hak yang utama atau istimewa (*preference*) atas benda jaminan yang secara khusus diberikan oleh debitor maka benda jaminan tersebut harus diikat secara khusus. Dikatakan demikian

karena dalam perjanjian khusus, perikatannya diikat secara khusus yaitu kreditor yang diutamakan.

3. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan bersifat perorangan.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan suatu benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan dimana pihak ketiga bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban oleh debitor dan pihak ketiga menjamin pembayaran kembali suatu pinjaman apabila debitor tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran terhadap kreditor. Jaminan ini pada dasarnya diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdara, yang dimana dalam perjanjian penanggungan ini terdapat pihak ketiga yang menyanggupi dan/atau bertanggung jawab atas pemenuhan perikatan apabila debitor tersebut wanprestasi.

4. Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak.

Jaminan atas kedua benda ini dibedakan dalam pembebanan hak atas masing-masing benda yang berbeda tersebut diatas. Pembebanan atas benda bergerak dilakukan dengan lembaga



jaminan fidusia dan gadai sedangkan pembebanan atas benda tidak bergerak dilakukan dengan lembaga jaminan hak tanggungan dan hipotek.

5. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan yang tanpa menguasai bendanya.

Jaminan yang diberikan dengan menguasai atas bendanya, dapat dilihat dalam gadai, sedangkan jaminan tanpa menguasai atas bendanya dapat dilihat pada hipotik, hak tanggungan dan fidusia.

Namun, pada dasarnya jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu sebagai berikut :

- 1) Jaminan materiil, yang merupakan jaminan kebendaan.
- 2) Jaminan imateriil, yang merupakan jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, memberikan definisi mengenai jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan imateriil (perorangan), yaitu :

“Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai cirri-ciri memiliki hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap kekayaan debitor umumnya.”<sup>72</sup>

Terdapat beberapa unsur yang dapat dijabarkan bila dilihat dari uraian mengenai jaminan kebendaan dan jaminan perorangan tersebut diatas, yaitu :

Unsur-unsur yang terkandung dalam jaminan materiil (kebendaan), sebagai berikut :

- 1) Hak mutlak atas suatu benda.
- 2) Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu.
- 3) Selalu mengikuti bendanya.
- 4) Dapat dialihkan kepada pihak lain.

Jaminan (materiil) kebendaan dapat digolongkan menjadi 4 (empat) macam, yaitu :

- 1) Gadai (*pand*), yang diatur didalam Bab 20 Buku II KUHPerdara.
- 2) Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.
- 3) Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 (selanjutnya disebut UU Fidusia).

---

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm. 46-47.

- 4) Jaminan Hipotek, sebagaimana yang diatur didalam Bab 21 Buku II KUHPerdota.

Unsur-unsur yang terkandung dalam jaminan imateriil (perorangan), sebagai berikut :

- 1) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu.
- 2) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu.
- 3) Terhadap harta kekayaan debitor umumnya.

Yang termasuk kedalam jaminan imateriil (perorangan) dapat dibagi menjadi 4 (empat) macam,<sup>73</sup> sebagai berikut :

- 1) Penanggung (*borg*) , yaitu orang lain yang dapat ditagih.
- 2) Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng.
- 3) Akibat hak dari tanggung renteng pasif. Hubungan hak bersifat ekstern: hubungan hak antara para debitor dengan pihak lain (kreditor); Hubungan hak intern: hubungan hak antara sesama debitor itu satu dengan yang lainnya.
- 4) Perjanjian Garansi, terdapat didalam Pasal 1316 KUHPerdota yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.

Berdasarkan uraian mengenai jenis-jenis jaminan tersebut diatas, apabila dikaitkan dengan rumusan masalah dalam latar belakang dapat diketahui bahwa fotokopi SK Pengangkatan PNS yang

---

<sup>73</sup> Salim HS, *op.cit*, hlm. 218.

dilegalisasi sebagai agunan termasuk: 1) jaminan yang lahir karena perjanjian; 2) jaminan khusus; 3) jaminan dengan obyek benda bergerak dan tidak berwujud; 4) memiliki hak atas suatu benda. Fotokopi SK Pengangkatan PNS yang dilegalisasi dalam hal ini dilihat oleh kreditor karena memiliki nilai ekonomis yang berkaitan langsung dengan gaji debitur.

#### 2.3.4 Pengertian Jaminan Fiducia

Istilah fiducia berasal dari bahasa Belanda, yaitu *fiducie*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *fiduciary transfer of ownership*, yang artinya kepercayaan. Di dalam berbagai literature, fiducia lazim disebut dengan istilah *fiducie eigendom overdract* (FEO), yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan.<sup>74</sup> Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Fidusia ditetapkan bahwa fiducia adalah “pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

Menurut A Hamzah dan Senjun Manulang, fiducia adalah

“Suatu cara pengoperan hak milik dari pemiliknya (debitur). berdasarkan adanya perjanjian pokok (perjanjian utang piutang) kepada kreditor, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara *ayuridise-levering* dan hanya dimiliki oleh kreditor secara kepercayaan saja (sebagai jaminan utang debitur), sedangkan barangnya tetap dikuasai debitur, tetapi bukan lagi sebagai *eigenaar* maupun *bezitter*, melainkan hanya sebagai *detentor* atau *houder* dan atas nama kreditor-*eigenaar*”.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Salim HS, *op.cit*, hlm. 55.

<sup>75</sup> *Ibid*, hlm. 56.

Selain istilah fidusia, dikenal juga mengenai istilah jaminan fidusia. Istilah jaminan fidusia ini dikenal dalam Pasal 1 angka 2 UU Fidusia,<sup>76</sup> yaitu:

“Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebankan 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya”.

Jaminan fidusia telah digunakan di Indonesia sejak masa Hindia Belanda. Lembaga jaminan fidusia merupakan suatu bentuk lembaga jaminan yang lahir dari yurisprudensi yang memungkinkan kepada pemberi fidusia untuk menguasai barang yang dijaminan untuk melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia.

Adapun unsur-unsur jaminan fidusia adalah:

1. Adanya hak jaminan.
2. Adanya objek yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan. Ini berkaitan dengan pembebanan jaminan rumah susun.
3. Benda menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor.<sup>77</sup>

Berdasarkan UU Fidusia, objek jaminan fidusia dibagi dalam 2 (dua) macam, yaitu :<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 57.

<sup>77</sup> *Ibid*.

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm. 64.

1. Benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud.
2. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.

Dalam perjanjian kredit bank di penelitian ini menjantumkan jaminan fidusia didalamnya. Agunan yang digunakan dalam perjanjian kredit ini berupa Fotokopi SK Pengangkatan PNS yang dilegalisasi, agunan tersebut dimasukan kedalam perjanjian FEO. Perjanjian FEO ini hanya diwaarmeking oleh pihak notaris terkait. Pihak bank memasukan agunan tersebut kedalam perjanjian FEO karena menurut pihak bank Fotokopi SK Pengangkatan PNS yang dilegalisasi termasuk benda bergerak dan tidak berwujud.

## 2.4 Kajian Pustaka Tentang Legalisasi dan Waarmeking

Definisi tentang Legalisasi tedapat dalam Pasal 1874 KUHPerdota menyatakan:<sup>79</sup>

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

---

<sup>79</sup> Subekti, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta : Intermasa, 1986), hlm. 476.

Definisi legalisasi diatas mengandung arti bahwa akta yang dibuat oleh para pihak yang telah dibubuhi tandatangan tersebut, pengesahannya didapat dari notaris atau pejabat yang berwenang menurut hukum.

Dalam arti yang sebenarnya, Legalisasi yaitu membuktikan bahwa dokumen yang dibuat oleh para pihak itu dan/atau instansi terkait memang benar di tandatangi oleh para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, perlu adanya kesaksian seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk itu yang dalam hal ini adalah Notaris untuk menyaksikan penandatanganan tersebut pada tanggal yang sama dengan waktu penandatanganan itu.

Dalam prakteknya, hal yang dilakukan dengan istilah legalisasi ini adalah mencocokkan fotokopi suatu dokumen dengan aslinya dengan judul Pencocokan Fotokopi. Pada fotokopi tersebut akan dibubuhkan dengan stempel/cap instansi terkait dokumen tersebut disetiap halaman dengan diparaf oleh Pejabat berwenang atau Notaris dan halaman terakhir dari Pencocokan Fotokopi tersebut akan dicantumkan keterangan bahwa fotokopi tersebut sama dengan aslinya.

Waarmerking merupakan dokumen atau surat yang bersangkutan didaftarkan dalam buku khusus yang dibuat oleh Notaris. Biasanya hal ini ditempuh apabila dokumen atau surat tersebut sudah ditandatangani terlebih dahulu oleh para pihak sebelum disampaikan kepada notaris yang bersangkutan. Contohnya: Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 25 April 2017 yang ditandatangani oleh Tuan X dan Tuan Y. Jika hendak di legalisasi

oleh Notaris pada tanggal 28 April 2017, maka bentuknya bukan legalisasi biasa, melainkan hanya bisa didaftar dengan kata lain yaitu waarmeking.

Pada waarmerking tidak terdapat jaminan, karena baik tanggal, tandatangan dan isi surat tersebut tidak dibuat dan diketahui oleh notaris. Notaris terhadap mengakui bahwa pada hari tersebut telah datang dikantor notaries kemudian diberi nomor, dimasukkan dalam buku daftar waarmerking, dan diberi tulisan oleh notaris bahwa surat tersebut telah diberi nomor dan dimasukkan kedalam buku daftar yang khusus dibuat untuk itu, diberi materai, di tandatangani oleh notaris lalu dikembalikan kepada yang bersangkutan. Sebelum dikembalikan setiap halaman diberi bernomor dan diparaf oleh notaris.