

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian perjanjian

Dalam hukum perdata Nederland dalam hubungannya dengan istilah perjanjian dikenal dua istilah, yaitu *verbintenis* dan *overeenkomst*. Dari dua istilah tersebut para ahli hukum perdata Indonesia berbeda-beda dalam menafsirkan ke dalam istilah hukum Indonesia. Utrecht menerjemahkan *verbintens* menjadi perutangan dan *overeenkomst* diterjemahkan menjadi perjanjian, sedangkan Achmat Ichsan menggunakan istilah perjanjian untuk *verbintenis* dan persetujuan untuk *overeenkomst*.<sup>3</sup>

Berikut adalah definisi para ahli dalam mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian:

a. Menurut R. Subekti:

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>4</sup>

b. Menurut R. Setiawan:

Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana salah satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Sutomo, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta, hlm. 72.

<sup>4</sup> R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 1.

<sup>5</sup> R. Setiawan, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra. A Bardin, hlm. 49.

c. Menurut Abdul Kadir Muhammad:

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>6</sup>

d. Menurut Soedikno Mertokusumo:

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>7</sup>

Berdasarkan definisi dari Soedikno Mertokusumo dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian yaitu suatu hubungan hukum berdasarkan para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang menimbulkan akibat hukum.

Perjanjian diatur dalam buku III bab kedua KUHPerdara yang berjudul "perikatan-perikatan yang dilahirkan kontrak perjanjian". Ketentuan umum tentang perjanjian diatur pada bagian kesatu tentang ketentuan-ketentuan umum yaitu dari Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1319 KUHPerdara. Pengertian perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi persetujuan yang diberikan undang-undang ini kurang lengkap.

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai apa yang dikehendaki (atau dianggap

<sup>6</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 78.

<sup>7</sup> Soedikno Mertokusumo, 2002, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 110.

dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian perkawinan dan lain-lain. Kerena perjanjian menimbulkan adanya hubungan hukum tertentu, yaitu adanya suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan. Itulah sebabnya dapat dikatakan bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan. Perikatan disini merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, dimana pada salah satu pihak ada hak dan pada pihak lain ada kewajiban. Hal itu berarti, bahwa perjanjian sebagai yang dimaksud oleh Pasal 1313 KUHPerduta menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, ini membedakan dari perjanjian-perjanjian yang lain.<sup>8</sup>

Bagian kedua mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yang dimulai dari Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerduta. Bagian ketiga mengatur tentang akibat perjanjian yang dimulai dari Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerduta.

Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam buku III KUHPerduta memiliki sifat terbuka (*openbaar system*) dan berfungsi sebagai hukum pelengkap (*optional law* dan *aanvullend recht*). Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta. Ketentuan hukum perjanjian berfungsi sebagai pelengkap berarti pasal-pasal yang terdapat dalam buku II KUHPerduta dikesampingkan berdasarkan kesepakatan para pihak. Ketentuan hukum perjanjian baru berlaku dalam hal terjadi perselisihan,

---

<sup>8</sup> J. Satrio, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 74.

dimana para pihak tidak mengatur secara khusus mengenai hal tersebut dalam perjanjian.<sup>9</sup>

Adapun mengenai istilah perikatan pengertiannya tidak terdapat dalam buku III KUHPerdara, tidak ada pasal yang menguraikan tentang apa sebenarnya yang dimaksud dengan perikatan itu, dapat dikatakan bahwa memberikan definisi perikatan dalam undang-undang bukan dimaksudkan untuk memberikan definisi.

Definisi perikatan ini diserahkan kepada ilmu pengetahuan, yaitu bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak untuk menuntut dari pihak lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>10</sup>

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu perjanjian atau dari Undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari Undang-Undang saja dan yang lahir dari Undang-Undang karena suatu perbuatan orang. Belakangan ini dapat dibagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm. 13-14.

<sup>10</sup> Subekti, *loc.cit*.

<sup>11</sup> Subekti, 1989, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, hlm. 123.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lainnya.<sup>12</sup>

kewajiban atau prestasi lahir dengan adanya Suatu perjanjian dari satu orang atau lebih, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.<sup>13</sup>

## 2. Asas-asas Perjanjian

Dalam pelaksanaannya perjanjian memiliki beberapa asas yang sangat penting untuk diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian. Pada saat membuat perjanjian, terdapat lima asas sebagai berikut:

### a. Asas Konsensualisme

Adanya kesepakatan para pihak saja sudah cukup untuk menimbulkan suatu perjanjian tanpa membutuhkan formalitas tertentu. Berdasarkan asas ini dapat disimpulkan pula bahwa perjanjian yang lahir pada saat terjadi kesepakatan antara pihak yang membuatnya mengenai hal-hal pokok dan objek perjanjian.

<sup>12</sup> Subekti, *loc.cit.*

<sup>13</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, 2000, *Jaminan Fidusia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 14.

Subekti menyebutkan bahwa asas konsensualisme itu ada kekecualiannya, yaitu disana-disini oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi cara yang dimaksud, misalnya: perjanjian penghibahan jika mengenai benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris. Perjanjian perdamaian harus dilakukan secara tertulis dan lain sebagainya.<sup>14</sup>

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengingatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut.

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

---

<sup>14</sup> Subekti, *op.cit*, hlm. 15

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara *embrional* lahir pada zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat pada zaman *renaissance* melalui ajaran-ajaran Hugo de Groth, Thomas Hobbes, John Locke, dan Rosseau.<sup>15</sup> Menurut paham individualisme, sistem orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Dalam hukum kontrak asas ini diwujudkan dalam "kebebasan berkontrak", Teori *Leisbet fair*, ini menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas, karena pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi di dalam kehidupan (sosial ekonomi) masyarakat. Paham individualisme memberikan peluang yang luas kepada golongan kuat (ekonomi) untuk menguasai golongan lemah (ekonomi). Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkraman pihak yang kuat, diungkapkan dalam *exploitation de homme par l'homme*.<sup>16</sup>

Pada akhir abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, terlebih sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberikan dalam arti mutlak tetapi diberi arti relatif dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan

<sup>15</sup> Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 9.

<sup>16</sup> *Ibid.*

substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum kontrak oleh pemerintah terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik. Melalui campur tangan pemerintah ini terjadi pemasyarakatan (*vermastchappelijking*) hukum perjanjian.<sup>17</sup>

c. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik yang mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Berbagai putusan *Hoge Raad* yang erat kaitannya dengan kasus penerapan asas itikad baik. Kasus yang akan ditampilkan disini adalah

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 10.



kasus Sarong Arrest dan Mark Arrest. Kedua Arrest ini berkaitan dengan turunnya nilai uang Jerman setelah Perang Dunia I. Kasus posisi *Sarong Arrest* sebagai berikut.

Pada tahun 1918 suatu firma Belanda memesan pada pengusaha Jerman sejumlah sarong dengan harga sebesar f100.000. Karena keadaan memaksa, sementara penjual dalam waktu tertentu tidak dapat menyerahkan pesanan. Setelah keadaan memaksa berakhir, pembeli menuntut pemenuhan prestasi. Akan tetapi, sejak diadakan perjanjian keadaan sudah banyak berubah dan penjual bersedia memenuhi pesanan namun dengan harga yang lebih tinggi. Karena apabila harga tetap sama ia akan menderita kerugian, hal mana berdasarkan itikad baik antara pihak tidak dapat dituntut darinya.

Pembelaan yang ia (penjual) ajukan atas dasar Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dikesampingkan oleh *Hoge Raad* dalam *Arrest* tersebut. Menurut putusan *Hoge Raad* bahwa tidak mungkin satu pihak dari suatu perikatan atas dasar perubahan keadaan bagaimana pun sifatnya, berhak berpatokan pada itikad baik untuk mengingkari janjinya yang secara jelas dinyatakan. *Hoge Raad* masih memberi harapan tentang hal ini dengan memformulasikan: mengubah inti perjanjian atau mengesampingkan secara keseluruhan. Dapatkah diharapkan suatu putusan yang lebih ringan, jika hal itu bukan merupakan perubahan inti atau mengesampingkan secara keseluruhan.

Putusan *Hoge Raad* ini selalu berpatokan pada saat dibuatnya kontrak oleh para pihak. Apabila pihak pemesan sarong sebanyak yang dipesan maka penjual harus melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena didasarkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.<sup>18</sup>

d. *Asas Pacta Sunt Servanda*

*Asas Pacta Sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. *Asas pacta sunt servanda* adalah 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) KUHPerdata, yang berbunyi "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang."

*Asas pacta sunt servanda* pada mulanya dikenal di dalam hukum gereja. Di dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 11.

asas *pacta sunt servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya.

Sedangkan *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

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 berbunyi : Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan Pasal 1340 KUHPerduta berbunyi : Perjanjian hanya berlaku antar pihak yang membuatnya.

Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1317 KUHPerduta, yang berbunyi : Dapat pula perjanjian diadakan untuk pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan pada Pasal 1318 KUHPerduta, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan

ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Jika dibandingkan kedua pasal itu maka dalam Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya, dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara, ruang lingkupnya lebih luas. Dalam setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak, pasti dicantumkan identitas dari subjek hukum, yang meliputi nama, umur, tempat tinggal, dan kewarganegaraan. Kewarganegaraan berhubungan erat dengan apakah yang bersangkutan dapat melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli tanah hak milik. Orang asing tidak dapat memiliki tanah hak milik. Kalau orang asing diperkenankan untuk dapat memiliki tanah hak milik maka yang bersangkutan dapat membeli semua tanah masyarakat. Hal ini disebabkan mereka mempunyai modal besar, dibandingkan dengan masyarakat kita.

### **3. Syarat Sahnya Perjanjian**

Suatu perjanjian dinyatakan sah dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat. Keempat syarat tersebut adalah :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua disebut syarat subyektif karena menyangkut subyeknya yaitu pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif karena menyangkut obyeknya.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat subyektif merupakan perjanjian yang dapat dibatalkan. Hal ini selama belum ada pembatalan maka perjanjian tersebut tetap berjalan dan jika perjanjian tersebut ingin dibatalkan maka pembatalannya yaitu oleh hakim berdasarkan atas permintaan salah satu pihak, sedangkan apabila dalam suatu perjanjian syarat-syarat obyektifnya tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum sehingga perjanjian yang bersangkutan dianggap tidak pernah ada.

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat adanya kesepakatan dari para pihak ini mempunyai arti bahwa dengan tercapainya kata sepakat diantara para pihak mengenai kehendak mereka yang menjadi pokok perjanjian maka lahirlah perjanjian tersebut dan mengikat bagi mereka yang membuatnya.

Menurut Subekti :

Kesepakatan berarti penyesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan itu harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.<sup>19</sup>

Di dalam Pasal 1321 KUHPerdara dinyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan

Pasal 1322 KUHPerdara menentukan bahwa kekhilafan hanya akan mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian apabila kekhilafan itu mengenai hakekat barang yang menjadi obyek perjanjian serta mengenai orangnya apabila perjanjian itu dibuat terutama mengikat dirinya orang tersebut berdasar kesukarelaan melainkan karena adanya ancaman psikis dari pihak lain. Ancaman itu harus mengenai perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang.

Pasal 1328 KUHPerdara menentukan bahwa penipuan dapat dijadikan alasan untuk pembatalan suatu perjanjian apabila ada tipu muslihat yang sedemikian rupa sehingga seandainya tidak ada tipu muslihat itu maka pihak yang lainnya itu tidak akan memberikan kesepakatannya untuk mengadakan perjanjian tersebut.

---

<sup>19</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 6.

Ketiga bentuk pelanggaran tersebut terdapat bentuk cacat kehendak yang lazim disebut penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan ini ada, apabila salah satu pihak dalam suatu perjanjian berdasar keunggulannya di dalam bidang ekonomi atau dalam status sosialnya melakukan tekanan kepada pihak lain sedemikian rupa sehingga pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian yang merugikan atau memberatkan dirinya.

## 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Untuk dapat membuat perjanjian, orang tersebut harus memenuhi syarat sebagai orang yang cakap hukum. Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian.

Namun ada orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yang diantaranya : Orang-orang yang belum dewasa, Mereka yang ditaruh dalam pengampuan, Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Kriteria orang-orang yang belum dewasa diatur dalam Pasal 330 KUHPerdara dimana ditentukan bahwa "Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan sebelumnya belum kawin". Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur genap 21 tahun maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa,

sedangkan menurut Pasal 39 ayat (1) Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi “ Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum”.

Hal ini berarti seseorang dikatakan cakap untuk mengadakan perjanjian apabila orang itu telah dewasa yaitu telah mencapai usia 18 tahun menurut Undang-undang nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris atau telah menikah meskipun belum mencapai usia 21 tahun.

### 3) Suatu hal tertentu

Perjanjian harus mengenai hal tertentu, dalam hal ini yang dimaksudkan adalah mengenai obyek dari perjanjian atau pokok perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa suatu persetujuan mempunyai sesuatu sebagai pokok perjanjian suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui bahwa obyek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, tapi cukup bahwa jenisnya ditentukan. Mengenai syarat tersebut bahwa obyek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, ia merupakan perilaku tertentu, bisa memberikan semua, melakukan atau tidak melakukan sesuatu.



Ketentuan di atas adalah logis, kalau Undang-Undang mensyaratkan agar prestasi yang menentukan apakah seseorang tidak memenuhi kewajiban prestasinya atau belum, oleh karena itu perjanjian tanpa suatu hal tertentu adalah batal demi hukum.

#### 4) Suatu sebab atau causa yang halal

Suatu sebab dikatakan halal apabila tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan, hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerduta. Perjanjian yang berdasarkan pada sebab yang halal itu diperbolehkan dan perjanjian yang berdasarkan pada suatu sebab yang tidak halal tidak diperbolehkan.

Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab atau causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa atau sebab ia dianggap tidak pernah ada.

Syarat tertentu merupakan syarat-syarat mutlak, artinya apabila ada salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dianggap batal atau dapat dimintakan pembatalannya. Keempat syarat tersebut dibagi menjadi dua kelompok. Syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif, yaitu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian atau mengenai orang-orang yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat

ketiga dan keempat disebut syarat obyektif yaitu syarat yang menyangkut obyek perjanjian.

Akibat hukum apabila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan, artinya salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalakan. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya sejak semula perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, dengan demikian tidak dapat untuk saling menuntut dimuka hakim.

#### 4. Wanprestasi dan Akibatnya

Objek di dalam perjanjian adalah prestasi. Prestasi itu sendiri adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur di dalam perjanjian. Jika di dalam perjanjian, prestasi tidak dapat dipenuhi sebagaimana yang telah ditentukan, maka dapat dikatakan wanprestasi (kelalaian).

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda, "wanprestasi" yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu, ada dua kemungkinan alasan yaitu:<sup>20</sup>

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun dari kelalaian.

<sup>20</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, 2003, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 83-89.

b. Karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur dan debitur tidak bersalah.

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak bisa melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dan dilakukan tidak menurut yang selayaknya. Dengan begitu debitur tersebut berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.<sup>21</sup>

Menurut Subekti, wanprestasi berbentuk empat macam, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian itu tidak boleh dilakukan.

Pasal 1238 KUHPerdara telah menentukan tentang bentuk dari teguran, yaitu harus dengan surat teguran atau akta sejenis. Maksud dari surat perintah adalah peringatan resmi oleh juru sita pengadilan. Maksud dari akta sejenis adalah suatu tulisan biasa atau bukan resmi, surat maupun telegram yang tujuannya sama, yaitu memberikan peringatan kepada

<sup>21</sup> Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 60.

debitur agar memenuhi prestasi dalam seketika atau dengan tempo tertentu. Teguran atau peringatan ini tidak boleh dilakukan secara lisan.

Akibat dari timbulnya wanprestasi adalah keharusan atau kewajiban bagi debitur untuk membayar ganti rugi atau dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi ini telah ditetapkan dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara. Dari pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

## **5. Berakhirnya Perjanjian**

Ada beberapa hal yang dapat membuat perjanjian tersebut berakhir dengan cara :

- a. Hapusnya perjanjian ditentukan dalam persetujuan oleh pihak lain.

Misalnya persetujuan akan berlaku untuk waktu tertentu.

- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.

Misalnya, menurut Pasal 1066 ayat (3) bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi, waktu perjanjian tersebut oleh Pasal 1066 ayat (4) di batasi berlakunya hanya untuk lima tahun.

- c. Para pihak atau Undang-Undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, perjanjian akan hapus. Misalnya jika salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian menjadi hapus.
- d. Pernyataan menghentikan perjanjian (*Opzegging*). Dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. *Opzegging* hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, misalnya perjanjian kerja dan sewa-menyewa.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.
- f. Perjanjian hapus karena tujuan kedua belah pihak telah tercapai.
- g. Perjanjian hapus dengan persetujuan para pihak (*herroeping*). Untuk mengakhiri perjanjian yang mereka buat, baik ketika tujuan sudah tercapai maupun ketika tujuan belum atau tidak tercapai, tetapi perjanjian diakhiri, terjadi karena satu atau semua pihak tidak lagi mempunyai kemampuan untuk melaksanakan isi perjanjian.<sup>22</sup>

Berakhirnya perjanjian harus benar-benar dibedakan dengan berakhirnya perikatan karena suatu perikatan dapat berakhir, sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Namun jika perikatan dari perjanjian telah berakhir seluruhnya maka perjanjian akan berakhir. Sebaliknya berakhirnya perjanjian dapat pula mengakibatkan berakhirnya perikatan. Mengenai berakhirnya perjanjian, pada umumnya akan berakhir jika perjanjian itu telah tercapai. Hal ini ditunjukkan dengan

<sup>22</sup> Budiman Sinaga, 2005, *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 22-23.

adanya masing-masing pihak yang telah menyelesaikan berbagai persyaratan yang dikehendaki sesuai perjanjian itu.

## B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

### 1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani "*Credere*" yang berarti kepercayaan (*trust* atau *faith*). Dengan demikian, seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya adalah memperoleh kepercayaan.

Unsur-unsur kredit perbankan adalah sebagai berikut :<sup>23</sup>

- a. Kepercayaan, setiap pemberian kredit di landasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.
- b. Waktu, antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.
- c. Risiko, setiap pemberian kredit jenis apa pun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit makin tinggi risiko kredit tersebut.
- d. Prestasi, setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontraprestasi, dan

<sup>23</sup> M.Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT. Cita Aditya Bakti, hlm. 47

e. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur (bank) dan pihak debitur (nasabah) maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Dari segi hukum, menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, *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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa Undang-Undang Perbankan menunjuk pada perjanjian pinjam meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, yang menyebutkan :

“ Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

## 2. Bentuk Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdata. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan

sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah dapat disarankan untuk tidak digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di kemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet deposito sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat 11 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Dalam Pasal itu terdapat kata-kata: penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian. Meskipun dalam pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis namun menurut pendapat penulis dalam organisasi bisnis modern dan mapan maka untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuktian tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah Instruksi Presidium Kabinet No 15/EK/IN/10/1966 tanggal



10 Oktober 1966. Dalam instruksi tersebut ditegaskan "dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya". Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa :

- a. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit;
- b. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain. Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu:

- 1) Perjanjin kredit yang dibuat di bawah tangan, dinamakan akta dibawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah

mempesiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank termasuk jenis akta dibawah tangan. Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan oleh bank kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon untuk diketahui dan difahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam formulir perjanjian kredit tidak pernah memperbincangkan atau dirundingkan atau dinegosiasikan dengan debitur. Calon debitur mau atau tidak mau dengan terpaksa atau suka rela harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit. Seandainya calon debitur melakukan protes atau tidak setuju terhadap pasal-pasal yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit, maka kreditur tidak akan menerima protes tersebut karena isi perjanjian memang sudah disiapkan dalam bentuk cetakan oleh lembaga bank itu sehingga bagi petugas bank pun tidak bisa menanggapi usulan calon debitur. Calon debitur menyetujui atau menyepakati isi perjanjian kredit karena calon debitur dalam posisi yang sangat membutuhkan kredit (posisi lemah) sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitur dapat menyetujui. Perjanjian kredit yang sudah disiapkan oleh bank dalam bentuk standard (*standard form*), contohnya perjanjian kredit ritail BRI, perjanjian kredit

pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) dan lain sebagainya.

- 2) Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik. Perumusan kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditur atau lebih dari satu bank). Terdapat beberapa perbedaan kekuatan pembuktian mengenai perjanjian kredit yang dibuat oleh bank sendiri dinamakan akta dibawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris dinamakan akta otentik atau akta notariil. Untuk menjawab mengenai perbedaan kedua akta tersebut maka perlu dibahas apa yang diartikan dengan akta itu. Menurut Prof. R Subekti SH dalam bukunya Hukum Pembuktian Akta diartikan sebagai surat atau tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dalam kepustakaan hukum dikenal 2 (dua) macam akta yaitu:

a) Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempatkan dimana akta dibuatnya. adapun syarat-syarat yang dapat untuk membuat akta otentik adalah sebagai berikut:

- (1) Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat dihadapan pegawai umum, yang ditunjuk oleh undang-undang.
- (2) Bentuk akta ditentukan undang-undang dan cara membuatnya akta harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (3) Di tempat dimana pejabat berwenang membuat akta tersebut.<sup>24</sup>

b) Akta dibawah Tangan

Akta-akta lain yang dibuat bukan akta otentik dinamakan akta dibawah tangan. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata yang dimaksud akta dibawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantaraan Pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian semua perjanjian yang dibuat antara para pihak sendiri disebut akta dibawah tangan. Jadi akta dibawah tangan dapat dibuat oleh siapa saja, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat

---

<sup>24</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Per kreditan Pada Bank*, Alfabeta, Cv. Bandung, hlm. 101

membuatnya dimana saja diperbolehkan. Yang terpenting bagi akta dibawah tangan itu terletak pada tanda tangan para pihak, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1876 KUH Perdata yang menyebutkan: Barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan (akta dibawah tangan). Kalau tanda tangan sudah diakui maka akta dibawah tangan belaku sebagai bukti sempurna seperti akta otentik bagi para pihak yang membuatnya. Sebaliknya jika tanda tangan itu dipungkiri oleh pihak yang telah membubuhkan tandatangan maka pihak yang mengajukan akta dibawah tangan itu harus berusaha mencari alat bukti lain yang membenarkan bahwa tandatangan tadi dibubuhkan oleh pihak yang memungkiri. Selama tanda tangan terhadap akta dibawah tangan masih dipersengketakan kebenarannya, maka tidak mempunyai banyak manfaat yang diperoleh bagi pihak yang mengajukan akta dibawah tangan.<sup>25</sup>

### 3. Jenis-Jenis Kredit

Pada suatu kehidupan perekonomian di dalam masyarakat terdapat bermacam-macam kegiatan usaha yang dilakukan oleh ekonomi, termasuk dalamnya kegiatan dunia perbankan yang mengeluarkan bermacam-macam fasilitas kredit dengan tujuan untuk melayani kebutuhan masyarakat. Dalam hal ini, bank berkewajiban untuk mengetahui dengan

<sup>25</sup> Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimanas telah diubah dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998, Undang-Undang No 23 Tahun 1999 Jo Undang-Undang No 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 102

benar jenis-jenis kredit yang mana yang paling tepat untuk membantu kegiatan usaha dari para pelaku ekonomi. Dari berbagai kegiatan usaha itulah timbul berbagai macam jenis kredit, yaitu:

a. Kredit ditinjau dari sudut tujuan penggunaannya

Dari sudut tujuan penggunaannya kredit dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1) Kredit Produktif

adalah kredit yang digunakan untuk keperluan produktif, yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa.

2) Kredit Konsumtif

adalah kredit yang digunakan untuk kebutuhan yang bersifat konsumtif, yaitu dengan tujuan untuk dikonsumsi, diberikan kepada perorangan.

b. Kredit ditinjau dari sudut jangka waktunya

Dari sudut jangka waktunya kredit dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

1) Kredit Jangka Pendek (*short term loan*), adalah kredit yang

berjangka waktu tahun, dalam kredit Jangka pendek juga termasuk kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari 1 tahun.

2) Kredit Jangka Menengah (*medium term loan*)

adalah kredit yang berjangka waktu 1 sampai 3 tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman.

### 3) Kredit Jangka Panjang (*long term loan*)

adalah kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka melakukan rehabilitasi, ekspansi dan pendirian proyek baru.

#### c. Kredit ditinjau dari sudut penggunaannya

Dari sudut penggunaannya kredit dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

##### 1) Kredit Investasi

adalah kredit yang diberikan untuk keperluan investasi atau penanaman modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, ekspansi ataupun untuk keperluan pendirian proyek baru. Kredit investasi ini bila dihubungkan dengan jenis atau macam kredit dari jangka waktunya pada umumnya termasuk jenis kredit jangka menengah atau kredit jangka panjang.

##### 2) Kredit Eksploitasi atau Modal Kerja

adalah kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja perusahaan dan untuk membiayai aktivitas usaha perusahaan dalam jangka waktu 1 tahun. Kredit jenis ini bila dilihat dari sudut jangka waktunya pada umumnya termasuk kredit jangka pendek.

#### d. Kredit ditinjau dari sudut pemberiannya

Dari sudut pemberiannya kredit dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1) Kredit langsung (*cash loan*)

Adalah kredit yang segera dapat ditarik oleh debitur setelah perjanjian kredit ditandatangani dengan persyaratan lainnya terpenuhi.

Misalnya : kredit investasi pada umumnya dan kredit modal kerja pada khususnya.

2) Kredit tak langsung (*non cash loan*)

Adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur secara tidak langsung; artinya bank memberikan jaminan kepada pihak ketiga, apabila debitur gagal atau tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka bank berjanji untuk membayar kewajiban yang tidak terbayar tersebut pada pihak ketiga, maka baru pada saat itu fasilitas kredit tidak langsung diubah statusnya menjadi kredit langsung. Misalnya :

Bank Garansi, *Letter of Credit*.

e. Kredit ditinjau dari sudut jaminannya atau agunannya

Dari sudut jaminannya kredit dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1) Kredit dengan agunan (*secured loan*)

adalah kredit yang pemberiannya disertai dengan agunan yang dimaksud untuk pemberian kepastian bahwa kreditur dapat memperoleh kembali pembayaran yang telah diberikannya.



## 2) Kredit tanpa agunan (*unsecured loan*)

adalah kredit yang diberikan tanpa disertai agunan. Di Indonesia pemberian kredit tanpa agunan pada umumnya dilarang berdasarkan Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

### 4. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit disalurkan.

Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.<sup>26</sup>

#### a. *Character*

Analisis watak dari peminjam sangat penting untuk diperhatikan. Hal ini karena kredit adalah kepercayaan yang diberikan kepada peminjam sehingga peminjam haruslah pihak yang benar-benar dapat dipercaya dan beritikad baik untuk mengembalikan pinjaman. Bagaimanapun baiknya suatu bidang usaha dan kondisi perusahaan, tanpa didukung oleh watak yang baik tidak akan dapat memberikan

---

<sup>26</sup> Kasmir, SE. MM, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan.*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.117

keamanan bagi bank dalam pembayaran atas segala kewajibannya. Beberapa hal yang harus diteliti didalam analisis watak nasabah adalah Riwayat hubungan dengan bank:

- 1) Riwayat peminjam;
- 2) Reputasi dalam bisnis dan keuangan;
- 3) Manajemen;
- 4) Legalitas usaha.

b. *Capacity*

Setelah aspek watak maka faktor berikutnya yang sangat penting dalam analisis kredit adalah faktor kemampuan. Jika tujuan analisis watak adalah untuk mengetahui kemauan atau kesungguhan nasabah melunasi hutangnya maka tujuan analisis kemampuan adalah untuk mengukur kemampuan membayar. Kemampuan tersebut dapat diuraikan kedalam kemampuan manajerial dan kemampuan finansial.

c. *Capital*

Modal sendiri (*ekuitas*) merupakan hak pemilik dalam perusahaan, yaitu selisih antara aktiva dengan kewajiban yang ada. Pada dasarnya modal berasal dari investasi pemilik ditambah dengan hasil usaha perusahaan. Analisa modal ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan sendiri perusahaan dalam memikul beban pembiayaan yang dibutuhkan dan kemampuan dalam menanggung beban resiko yang mungkin dialami perusahaan. Kedua kemampuan ini tidak dapat

berdiri sendiri. Karena kemampuan finansial merupakan hasil kerja kemampuan manajerial perusahaan.

d. *Collateral*

Unsur lain yang perlu mendapatkan perhatian dalam analisis kredit adalah collateral (agunan). Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7P kredit dengan unsur penilaian sbb:

1) *Personality*

*Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

## 2) *Party*

*Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

## 3) *Purpose*

*Purpose* yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan, sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

## 4) *Prospect*

*Prospect* yaitu menilai usaha nasabah di masa akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya yang rugi akan tetapi juga nasabah.

## 5) *Payment*

*Payment* yaitu ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

#### 6) *Profitability*

*Profitability* yaitu menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

#### 7) *Protection*

*Protection* adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

### 5. Kendala-kendala Dalam Kredit Bank.

Adanya kemungkinan suatu perjanjian yang telah dibuat tapi tidak dapat dilaksanakan, disebabkan oleh:

#### a. *Force majeure*

Suatu keadaan seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian, dan peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk disebut sebagai *force majeure* atau keadaan memaksa.<sup>27</sup>

Ketentuan tentang "*force majeure*" terdapat dalam Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

<sup>27</sup> Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak – Buku Pertama*, Citra Aditya Bakti, hlm. 113.

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapat dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada etika buruk padanya”.

Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yang menyatakan: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila dalam keadaan memaksa atau debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melaksanakan suatu perbuatan yang terlarang baginya”. Walaupun pasal-pasal tersebut hanya mengatur masalah “*force majeure*” dalam hubungan penggantian biaya, kerugian dan bunga saja, namun pasal-pasal tersebut dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam mengartikan “*force majeure*” pada umumnya.

#### b. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya karena ada kesalahan disebut wanprestasi, sedangkan kalau tidak ada kesalahan debitur, maka terjadi *overmacht* (*force majeure*, keadaan memaksa). Luasnya kesalahan meliputi kesengajaan, yaitu perbuatan itu memang diketahui dan dikehendaki dan kelalaian yaitu tidak mengetahui tetapi hanya mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibatnya akan terjadi kesengajaan ini dalam undang-undang disebut dengan arglist (Pasal

1247 dan 1248 KUH Perdata). Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan prestasi, maka ada tiga bentuk wanprestasi, yaitu :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya<sup>28</sup>

Dari bentuk-bentuk wanprestasi ini, kadang-kadang menimbulkan keraguan untuk menentukan bentuk yang mana debitur yang melakukan wanprestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya, maka termasuk pada bentuk pertama, sedangkan apabila debitur masih memenuhi prestasinya, maka dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, maka ada dua kemungkinan yaitu apabila masih dapat diharapkan untuk diperbaiki, maka dianggap terlambat memenuhi prestasi, dan apabila tidak dapat diharapkan lagi maka dianggap debitur tidak dapat memenuhi prestasi sama sekali.

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan kepada pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

---

<sup>28</sup> Sigit Irianto, 2000, *Asas-asas Huku Perikatan (Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian)*, FH Untag, Semarang, 2000, hlm. 20

Perbuatan wanprestasi membawa konsekuensi timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>29</sup>

## 6. Berakhirnya Perjanjian kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tunduk pada ketentuan hukum perjanjian pada umumnya, yaitu menurut KUHPerdato. Maka berakhirnya atau hapusnya perjanjian kredit dapat diberlakukan Pasal 1381 KUHPerdato yaitu mengenai hapusnya perikatan. Dalam praktek hapus atau berakhirnya perjanjian kredit bank dapat terjadi karena adanya<sup>30</sup>

### a. Pembayaran.

Pembayaran yaitu pelunasan dari kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit. Hal ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran utang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya secara seketika dan sekaligus (*opeisbaarheid clause*).

### b. Subrogasi.

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUHPerdato disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu. Dari uraian ini dapat disimpulkan

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 87.

<sup>30</sup> Hasanuddin Rahman, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 5



bahwa subrogasi dapat terjadi apabila ada penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang mengadakan pembayaran. Pasal 1401 KUH Perdata menentukan bahwa subrogasi ini dapat terjadi dengan persetujuan:

- 1) Apabila si berpiutang dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya si berpiutang;
- 2) Apabila si berutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan menggantikan hak-hak si berpiutang.

c. Novasi.

Pembaharuan utang atau novasi adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama. Oleh Pasal 1413 KUHPerdata disebutkan ada 3 cara yang dapat dilakukan untuk suatu novasi yaitu:

- 1) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;
- 2) Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;

- 3) Apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

d. Kompensasi

Kompensasi yaitu tindakan mengkompensasikan barang jaminan debitur dengan utangnya kepada bank, sebesar jumlah jaminan tersebut yang diambil alih, sehingga perjanjian kreditnya hapus.

### C. Tinjauan Umum Tentang jaminan

#### 1. Pengertian Hukum jaminan

Istilah Hukum Jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidesstelli* atau *security of law*. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional, disebutkan bahwa Hukum Jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pengertian Hukum Jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminan.<sup>31</sup>

Selain itu, Hukum Jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan

---

<sup>31</sup> H. Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 5

adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.<sup>32</sup>

Selanjutnya Hukum Jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Definisi ini difokuskan hanya pada pengaturan hak-hak kreditur, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek Hukum Jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja tetapi juga debitur, sedangkan yang menjadi obyeknya adalah benda jaminan.

Dari berbagai definisi tersebut diatas, masing-masing terdapat kelemahan-kelemahan. Oleh karena itu maka perlu dilengkapi dan disempurnakan sebagai berikut, bahwa Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>33</sup>

## 2. Asas-asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hukum Jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam Hukum Jaminan sebagai berikut.

---

<sup>32</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 80-81

<sup>33</sup> H. Salim HS, Op. Cit., hlm. 6

a. *Asas Publicitet*

*Asas Publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

b. *Asas Specialitet*

*Asas Specialitet* yaitu bahwa Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

d. *Asas inbezitstelling*

*Asas inbezitstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

e. *Asas horizontal*

*Asas horizontal* yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, baik Tanah Negara maupun tanah Hak Milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan Hak Pakai.

Selain daripada itu, asas-asas Hukum Jaminan juga meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis dan asas operasional (konkret) yang bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publikasi, asas specialitet, asas totalitas, asas asesi pelekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia**

##### **1. Pengertian jaminan Fidusia**

Pasal 1 Undang-Undang No.42 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UU No. 42 Tahun 1999) menjelaskan bahwa Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, jaminan fidusia yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

## 2. Ciri-Ciri Lembaga Jaminan Fidusia

Seperti halnya hak tanggungan, lembaga jaminan fidusia mempunyai ciri-ciri, yaitu :<sup>34</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang mendahulu kepada kreditor penerima fidusia terhadap kreditor lainnya (Pasal 27 UU Jaminan Fidusia).
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminan di tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*) (Pasal 20 UU Jaminan Fidusia).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 6 dan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia)
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Pasal 29 UU Jaminan Fidusia).

## 3. Sifat Jaminan Fidusia

Pasal 4 UU Jaminan Fidusia juga secara tegas menyatakan bahwa Jaminan Fidusia merupakan perjanjian "*accessoir*" dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Sebagai suatu perjanjian *accessoir*, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok;
- b. Keabsahannya semata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;

<sup>34</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan, Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum, Undip-Semarang, hlm 36-37.

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 125

- c. Sebagai perjanjian bersyarat maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokoknya telah atau tidak dipenuhi.

Adapun sifat jaminan fidusia adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Sebagai suatu perjanjian *accessoir* yang memiliki sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokoknya.
- b. Sifat mendahului (*droit de preference*) yaitu hak didahulukan penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dari kreditor-kreditor lain.
- c. Sifat mengikuti benda yang menjadi jaminannya (*droit de suite*) Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia di tangan siapa pun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia.

#### 4. Lahirnya Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia. Karena pendaftaran fidusia dalam buku daftar fidusia dilakukan pada hari penerimaan permohonan, lahirnya jaminan fidusia adalah juga tanggal diterimanya permohonan pendaftaran. Karena pada prinsipnya tidak bisa ada 2 (dua) kali berturut-turut atas benda jaminan fidusia yang sama maka pada

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Hlm. 126.

tanggal pendaftaran tersebut adalah juga tanggal lahirnya jaminan fidusia.<sup>37</sup>

## 5. Ruang Lingkup Dan Obyek Jaminan Fidusia

Pasal 3 undang-undangan Fidusia menyatakan bahwa : “ Undang-undang ini tidak berlaku terhadap:

- a. Hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan sepanjang peraturan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar;
- b. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 meter atau lebih;
- c. Hipotik atas pesawat terbang;
- d. Gadai.”

Menurut Pasal 1 angka 4 UU Fidusia bahwa benda/obyek yang menjadi jaminan fidusia adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar yang tidak bergerak yang tidak bisa dibebani hak tanggungan atau hipotik

---

<sup>37</sup> J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 253-254.



## 6. Pengalihan Jaminan Fidusia

Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia menurut Pasal 19 ayat (1), (2) UUFJ mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur baru (*accessoir*). Beralihnya jaminan fidusia tersebut harus didaftarkan oleh kreditur baru pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Dalam ilmu hukum "pengalihan hak atas piutang", dikenal dengan istilah "*cessie*" yaitu pengalihan piutang dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. Dengan *cessie* ini, maka segala hak dan kewajiban menerima fidusia lama beralih kepada penerima fidusia baru dan pengalihan hak atas piutang tersebut diberitahukan kepada pemberi fidusia.

Pemberi fidusia menurut Pasal 21 UUFJ dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan kecuali bila debitur telah cidera janji, obyek fidusia yang telah dialihkan wajib diganti dengan obyek yang setara.

Pembeli obyek jaminan fidusi menurut Pasal 22 UUFJ, yaitu berupa benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahuinya, dengan ketentuan bahwa pembeli telah membayar lunas harga.

## 7. Hapusnya Jaminan Fidusia

Pasal 25 UU Fidusia menyatakan bahwa Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia;
- c. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Dalam hal benda yang menjadi jaminan fidusia musnah dan benda tersebut diasuransikan maka klaim asuransi akan menjadi pengganti obyek jaminan fidusia tersebut.

Apabila jaminan fidusia hapus, penerima fidusia memberitahukan pada kantor pendaftaran fidusia dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak atau musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut. Dengan hapusnya jaminan fidusia, kantor pendaftaran fidusia mencoret pencatatan jaminan pada buku daftar fidusia selanjutnya menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa buku pendaftaran fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.