

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Definisi Perjanjian tersebut menurut para Sarjana Hukum dianggap memiliki kelemahan, mereka menyatakan bahwa definisi perjanjian tersebut kurang tepat karena disatu sisi kurang lengkap dan disisi lainnya terlalu luas. Definisi Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut dianggap terlalu luas karena perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan.

Kata perbuatan disini meliputi perbuatan yang berakibat hukum maupun perbuatan yang tidak berakibat hukum. apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan baik yang berakibat hukum atau tidak, maka setiap perbuatan dapat dikatakan atau dimasukkan menjadi suatu perjanjian. Tentu hal ini tidak benar karena setiap perbuatan tidak dapat diartikan sebagai perjanjian seperti makan, minum, tidur. Seharusnya lebih tepat jika dipakai kata persetujuan bukan perbuatan.⁷

Alasan selanjutnya mengapa pengertian perjanjian menurut Pasal

⁷ Evi Aryani, *Op cit*, hlm. 3.

1313 KUH Perdata dianggap terlalu luas karena mencakup juga masalah pelangsungan perkawinan seperti perjanjian perkawinan yang telah diatur dalam lapangan hukum keluarga. Sebenarnya yang dimaksud dalam rumusan defisini perjanjian tersebut adalah mengenai harta kekayaan saja. Perjanjian yang dimaksud atau dikehendaki oleh buku II KUH Perdata sesungguhnya hanya perjanjian yang bersifat kebendaan saja, sehingga bukan perjanjian yang bersifat personal.

Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata menurut para sarjana hukum juga dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja yang mana yang mengikatkan dirinya hanya salah satu pihak sedangkan pihak lain tidak.

Dengan demikian perjanjian dimana yang mengikatkan diri hanya salah satu pihak sedangkan pihak lainnya tidak disebut sebagai perjanjian sepihak Padahal dalam kehidupan sehari – hari disamping perjanjian sepihak juga sering kita jumpai suatu perjanjian yang para pihaknya memiliki hak dan kewajiban. Perjanjian ini seharusnya ada perumusan “ saling mengikatkan diri” yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut. Selanjutnya dalam definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata juga tidak menunjukkan adanya asas konsensualisme dan bersifat dualisme. Ketidakjelasan defisini di atas disebabkan rumusan tersebut hanya disebutkan pembuatan saja.

Alasan terakhir mengapa definisi perjanjian menurut Pasal 1313

KUH Perdata kurang lengkap adalah tanpa menyebutkan adanya suatu tujuan mengapa perjanjian itu dibuat. Sangat jelas sekali dalam rumusan pasal itu tidak menyebutkan tujuan untuk mengadakan suatu perjanjian, sehingga para pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas tujuannya untuk apa. Sehingga berdasarkan kelemahan–kelemahan yang diungkapkan diatas.

Pengertian perjanjian sebaiknya adalah suatu persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Pengertian tersebut dianggap lebih tepat menurut Evi Aryani karena dengan demikian dapat menutup kelemahan – kelemahan yang ada dari pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata.

Perumusan perjanjian tersebut maka terkandung unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:

- a. Adanya para pihak sedikitnya dua orang.
- b. Adanya persetujuan atau konsensus antara para pihak tersebut.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu baik lisan maupun tulisan.
- f. Ada syarat–syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian⁸

Salim H.S memberikan defisini mengenai perjanjian adalah hubungan hukum diantara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum

⁸ Dwi Ratna Indri Hapsari, “Kontrak dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam”, Jurnal Repertorium, Vol 1, Juni 2014

yang lainnya dalam lapangan harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah disepakati.⁹ Pengertian mengenai perjanjian menurut beberapa sarjana yang dikemukakan sebagai berikut :

- a. Henry Campbell dalam Black Law Dictionary memberikan pengertian mengenai perjanjian bahwa perjanjian adalah stau persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian tersebut menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.
- b. Prof. Subekti merumuskan pengertian perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu¹⁰.
- c. Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹¹

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu

- a. Adanya kesepakatan para pihak
- b. Adanya kecakapan para pihak
- c. Ada suatu hal tertentu

⁹ Evi Aryani, *Op.Cit.*, hlm. 17.

¹⁰ Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm 1

¹¹ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 97.

d. Sebab/ kausa yang halal¹²

Keempat syarat ini merupakan syarat wajib dalam setiap perjanjian, artinya setiap perjanjian harus memenuhi semua syarat ini apabila ingin menjadi suatu perjanjian yang sah. Keempat syarat ini merupakan syarat wajib bagi setiap perjanjian dan selain itu juga terdapat syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, contohnya perjanjian mengenai perdamaian yang harus dibuat secara tertulis.¹³

Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok, yaitu :

- a. Kelompok Syarat Subjektif , yaitu kelompok syarat – syarat yang berhubungan dengan subjeknya, yang terdiri dari :
 - 1) Kesepakatan para pihak
 - 2) Kecakapan para pihak
- b. Kelompok syarat Objektif, yaitu kelompok syarat – syarat yang berhubungan dengan objeknya, yang terdiri dari :
 - 1) Ada suatu hal tertentu
 - 2) Sebab/kausanya yang halal.

Adanya perbedaan syarat – syarat sahnya perjanjian menjadi dua kelompok ini oleh para ahli hukum digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu dapat dianggap batal demi hukum (*void ab initio*) atau merupakan suatu perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya

¹² Novi Ratna Sari, “ Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang – undang Hukum Perdata”, Jurnal Repertorium, Vol 4, Desember 2017

¹³ Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm. 44.

(*voidable*).

Syarat yang pertama mengenai kesepakatan atau konsensus ditentukan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Dengan sepakat atau oleh Prof Subekti disebut dengan “Perseiyaan“ yang dimaksudkan yaitu kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, “setuju” atau “seia sekata” mengenai hal – hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Ada lima cara untuk terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan :

- a. Bahasa yang sempurna dan secara tertulis.
- b. Bahasa yang sempurna dan secara lisan.
- c. Bahasa yang tidak sempurna tetapi dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa isyarat tetapi dapat diterima oleh pihak lawan.
- e. Diam atau membisu tetapi dapat dimengerti dan diterima oleh pihak lawan.

Pada dasarnya cara yang paling banyak dipakai adalah dengan memakai bahasa yang sempurna dan secara lisan ataupun tertulis. “Kesepakatan yang sudah dicapai tidak boleh dikarenakan ada unsur paksaan atau *dwang* (Pasal 1324 KUH Perdata), unsur penipuan atau *bedrog* (Pasal 1328 KUH Perdata) dan unsur kekhilafan atau *dwaling* (Pasal 1322 KUH Perdata). Jika suatu perjanjian atau kontrak dibuat atas dasar salah satu unsur tersebut diatas maka kontrak yang telah dibuat

tersebut dapat dibatalkan”¹⁴.

Pada syarat yang kedua mengenai kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. syarat kedua ini berlaku bagi subjek hukum perjanjian dalam mengadakan kontrak, setiap subjek hukum harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat pihak yang membuatnya.

Dalam hal subjek hukumnya adalah orang (*natuurlke persoon*) orang tersebut harus sudah dewasa. Namun jika subjeknya merupakan badan hukum (*recht persoon*) harus memenuhi syarat formal suatu badan hukum. dalam hal ini orang yang cakap hukum dan memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 seseorang dinyatakan tidak cakap untuk membuat perikatan adalah:

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan.
- c. Istri, dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 31 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo SEMA No. 3 Tahun 1963.

Badan hukum atau *rechtspersoon* berarti person atau irang yang diciptakan oleh recht atau hukum. sehingga badan hukum ini dapat memiliki hak – hak dan kewajiban – kewajiban serta melakukan perbuatan hukum seperti manusia, bahkan juga dapat memiliki kekayaan sendiri.

¹⁴ Evi Aryani, *Op. Cit.*, hlm 8

Suatu badan hukum memiliki ciri yaitu bahwa harta kekayaan dari badan hukum terpisah dari kekayaan para pengurusnya.

Syarat yang ketiga yaitu adanya suatu hak tertentu atau adanya objek perjanjian. Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi dapat berupa perbuatan positif atau perbuatan yang negatif, artinya prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.¹⁵

Syarat yang keempat atau terakhir adalah adanya sebab atau *cause* yang halal. Pasal 1336 KUHPerdara, suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan mengikat apabila dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang. Pengertian sebab yang halal dapat kita temui dalam ketentuan pasal 1337 KUHPerdara yang menyebutkan suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

3. Asas Asas Dasar dalam Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dilepaskan dari tiga asas pokok, yang disebut sebagai asas dasar (*gronbeginselen*). Asas – asas fundamental tersebut yang melingkupi hukum kontrak adalah :

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan menurut Pasal 1320

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 9

ayat (1) KUHPerdota. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan dengan cara formal, melainkan cukup hanya dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

Kesepakatan adalah suatu persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat antara kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Jerman tidak dikenal dengan istilah asas konsensualisme, melainkan lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata dalam hukum adat disebut dengan (secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun berupa akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Artinya, bahwa perjanjian terjadi apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.¹⁶

b. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

¹⁶ M. Muhtarom, "Asas - Asas Hukum Perjanjian Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak" Publikasi Ilmiah, Vol 26, No 1, Mei 2014, hlm. 48 – 56.

Asas kekuatan mengikat atau *asas pacta sunt servanda* yang berarti bahwa janji itu mengikat. Suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut. Mengikat secara penuh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat undang – undang. Jika salah satu pihak dalam kontrak tidak melaksanakan isi kontrak yang mereka sepakati maka oleh hukum disediakan ganti rugi dan atau bahkan pelaksanaan kontrak secara memaksa.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Bahwa para pihak menurut kehendak bebasnya masing – masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang di kehendaki.. para pihak juga dapat dengan bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum atau kesusilaan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa konsensualisme berkenaan dengan terbentuknya suatu perjanjian, asas kekuatan mengikat merujuk pada akibat dari perjanjian, sedangkan asas kebebasan berkontrak terutama menyangkut isi atau cakupan dari perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak atau *freedom of contract* atau

liberty of contract atau *party autonomy* lahir pada abad 17. Asas ini memiliki dalil kerja yang sangat kuat, dalam arti kebebasannya tidak dapat dibatasi baik oleh rasa keadilan masyarakat ataupun campur tangan negara.

Asas ini lahir bersama – sama dengan teori ekonomi klasik *laissez faire* yang dipelopori oleh adam smith, kebebasan berkontrak menjadi prinsip umum dalam mendukung persaingan bebas. Kebebasan berkontrak menjadi penjelmaan hukum prinsip pasar bebas. Setiap campur tangan negara terhadap kontrak bertentangan dengan prinsip pasar bebas. Kebebasan berkontrak menjadi paradigma baru hukum berkontrak yang sangat diagungkan para filosof, ahli hukum dan pengadilan. Pengadilan lebih mengedepankan kebebasan berkontrak daripada nilai –nilai keadilan dalam putusan–putusannya.¹⁷

4. Bentuk – Bentuk Perjanjian

Beberapa bentuk kontrakan atau perjanjian, dimana bentuk – bentuk tersebut dibedakan berdasarkan sumber hukumnya, bentuknya , aspek kewajibannya dan namanya.

Menurut sumber hukumnya kontrak dibedakan menjadi lima, yaitu :

- a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga.
- b. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan.
- c. Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban.
- d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara.

¹⁷ Evi Aryani, *Op. Cit.*, hlm 12-15

- e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.¹⁸

Menurut bentuknya kontrak atau perjanjian dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Kontrak yang dibuat dalam bentuk yang tertulis, seperti yang diatur dalam pasal 1682 KUH Perdata, tentang perjanjian hibah yang harus dibuat dengan akta notaris.
- b. Kontrak yang dibuat dalam bentuk yang tidak tertulis, yaitu kontrak yang dibuat secara lisan (pasal 1320 : Perjanjian telah terjadi jika sudah ada kesepakatan dari para pihak yang membuatnya).

Jenis kontrak menurut aspek kewajibannya atau perjanjian timbal balik dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu :

- a. Perjanjian timbal balik tidak sempurna, perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain hanya wajib melakukan sesuatu.
- b. Perjanjian sepihak, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban hanya pada satu pihak saja

Menurut namanya perjanjian dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu :

- a. Perjanjian bernama (nominaat)
- b. Perjanjian tidak bernama (Innominaat)

Kontrak nominaat merupakan perjanjian yang ada dan terdapat dalam KUH Perdata sedangkan kontrak innominaat adalah perjanjian yang tumbuh, timbul, hidup dan berkembang dalam masyarakat sebagai akibat dari asas kebebasan berkontrak.¹⁹

¹⁸ *Ibid.*, hlm 28

¹⁹ *Ibid.*, hlm 29

5. Unsur - unsur Perjanjian

- a. Unsur Essentialia, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essentialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. Unsur Naturalia, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essentialia diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essentialia jual-beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh

kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

c. Unsur *Accidentialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak²⁰

6. Akibat dari Perjanjian yang Sah

Akibat hukum perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, yakni yang memenuhi syarat-syarat pada pasal 1320 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, "Perikatan yang Lahir dari Perjanjian", Jakarta, Rajawali, hlm. 85-90

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subjektif, dan sebagai ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subjektif berarti “kejujuran“ atau “kebersihan“ si pembuatnya. Namun pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, bukanlah dalam arti unsur subjektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu.

Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketepatan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

Perjanjian memiliki kaitan yang erat dengan jual beli, dimana jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Sedangkan pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari persoalan milik tersebut

7. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya akan berakhir apabila tujuan dari perjanjian itu telah dicapai, yang masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang diperjanjikan, sebagaimana yang mereka kehendaki bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut.

Di samping berakhirnya perjanjian seperti disebutkan sebelumnya, terdapat beberapa cara lainnya yang dapat mengakhiri perjanjian, yaitu:

Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak yang membuatnya.

Misalnya :

- a. Dalam perjanjian telah ditentukan batas waktu berakhirnya dalam waktu tertentu.
- b. Undang-undang menentukan batas waktu perjanjian tersebut.
Misalnya : Pasal 1520 KUH Perdata, bahwa hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu tertentu, yaitu lebih lama dari lima tahun.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir.
Misalnya : jika salah satu pihak meninggal, perjanjian menjadi hapus,

sesuai dengan Pasal 1603 KUH Perdata.

- d. Karena perjanjian para pihak (*herroeping*). Seperti tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan dengan perjanjian para pihak yang membuatnya.
- e. Pernyataan penghentian perjanjian, dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak atau oleh satu pihak hanya pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya perjanjian kerja dan perjanjian sewa menyewa.
- f. Berakhirnya karena putusan hakim, misalnya jika dalam perjanjian terjadi sengketa yang diselesaikan lewat jalur pengadilan, kemudian Hakim memutuskan perjanjian tersebut berakhir.

B. Tinjauan tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Latin yaitu "*creditus*" yang merupakan bentuk past participle dari kata "*credere*" yang berarti "to trust" dan dalam bahasa Indonesia berarti percaya. Sementara itu, Thomas Suyatno berpendapat bahwa kredit berarti pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).

Di dalam istilah ini terkumpul dua pengertian yaitu sebab dan akibat yang merupakan sebab ialah bahwa penerima kredit dianggap mampu untuk mengembalikan pinjamannya di kemudian hari dan

akibatnya ialah si penerima kredit itu dipercaya²¹

Secara khusus definisi kredit telah dibatasi menurut ketentuan Pasal 1 Angka 11 undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) yaitu: 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 bunga²²

Dari pengertian – pengertian kredit seperti tersebut diatas, dapat dilihat terdapat beberapa unsur kredit sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kredit dengan debitur, yang disebut dengan perjanjian kredit.
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank dan pihak debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa.
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar atau mencicil kreditnya.
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Penerbit Alumni, hlm. 21-22.

²² Chadijah Rizki Lestari, "Penyelesaian Kredit Macet Bank melalui Parate Eksekusi" *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 19, April 2019, hlm 84

- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak debitur kepada pihak kreditur, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan.
- g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur.
- h. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian maka semakin besar pula resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit²³

Bentuk dari perjanjian kredit biasanya dibuat secara tertulis dan dalam Bentuk standar oleh pihak kreditur, perjanjian kredit harus dibuat dalam bahasa indonesia jika salah satu pihak bukan merupakan warga negara indonesia maka harus dibuat dalam dua bahasa yaitu bahasa indonesia dan bahasa inggris. Setiap perjanjian kredit minimal harus memuat :

- a. Identitas para pihak yaitu kreditur dan debitur.
- b. Tujuan penggunaan kredit.
- c. Jumlah uang atau jenis mata uang tertentu
- d. Jangka waktu perjanjian.
- e. Besar dan tata cara perhitungan bunga.
- f. Jaminan kredit.
- g. Hak dan kewajiban kreditur dan debitur.

²³ Munir Fuuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kotemporer*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 6-7.

- h. Syarat – syarat penarikan kredit.
- i. Hal – hal yang menimbulkan kewajiban materiil bagi debitur.
- j. Pernyataan debitur bahwa debitur telah mengerti dan menyetujui isi dari perjanjian.²⁴

2. Jenis – Jenis Kredit

Suatu kredit banyak macam ragamnya. Untuk itu dapat kita golong – golongkan sesuai dengan berbagai kriteria yang digunakan, yaitu sebagai berikut :

a. Penggolongan Berdasarkan Jangka Waktu

- 1) Kredit Jangka Pendek yaitu kredit yang jangka waktunya tidak melebihi 1 (satu) tahun.
- 2) Kredit Jangka Menengah merupakan kredit tyang mempunyai jangka waktu antara 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun.
- 3) Kredit Jangka Panjang, dalam hal ini merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu di atas 3 (tiga) tahun.

b. Penggolongan Berdasarkan Dokumentasi

- 1) kredit dengan perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis.
- 2) kredit tanpa menggunakan surat perjanjian kredit.

c. Kredit tanpa surat perjanjian kredit dapat dibagi ke dalam :

- 1) Kredit Lisan, kredit ini sangat jarang sekali digunakan.
- 2) Kredit dengan Instrumen Surat Berharga, Misalnya, kredit yang hanya lewat dokumen promes (Promissory Note), Obligasi

²⁴Evi Aryani, *Op.Cit.*, hlm. 17, hlm. 62.

(Bonds), dan sebagainya.

3) Kredit Cerukan (Overdraft)

d. Penggolongan Berdasarkan Kolektabilitas

1) Kredit lancar

2) Kredit kurang lancar

3) Kredit Diragukan

4) Kredit macet

e. Penggolongan Berdasarkan Bidang Ekonomi

1) Kredit untuk sektor pertanian, perburuhan dan sarana pertanian.

2) Kredit untuk sektor pertambangan

3) Kredit untuk sektor perindustrian.

4) Kredit untuk sektor listrik, gas, dan air.

5) Kredit untuk sektor konstruksi.

6) Kredit untuk sektor perdagangan, restoran dan hotel.

7) Kredit pengangkutan, perdagangan dan komunikasi.

8) Kredit untuk sektor jasa.

9) Kredit untuk sektor yang lainnya

f. Penggolongan Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

1) Kredit Konsumtif, merupakan kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi, seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat – alat rumah tangga, dan sebagainya.

2) Kredit Produktif, yang terdiri dari:

- a) Kredit Investasi, Yang diperuntukkan untuk membeli barang modal atau barang – barang tahan lama, seperti tanah, mesin, dan sebagainya. Namun demikian sering juga digolongkan kedalam kredit investasi adalah apa yang disebut sebagai kredit bantuan proyek.
- b) Kredit Modal Kerja (Working Capital Credit/ Kredit Eksploitasi) Untuk membiayai pembelian modal lancar yang habis dalam pemakaian, seperti untuk barang dagangan, bahan baku, overhead produksi dan sebagainya.
- c) Kredit Likuiditas, Diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas, misalnya kredit likuiditas dari bank Indonesia yang diberikan untuk bank – bank yang memiliki likuiditas dibawah minimal tertentu

3. Prosedur Pengajuan Kredit

Prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Sleman yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit, yaitu :

a. Tahap Permohonan Kredit

Persyaratan yang dibutuhkan bagi calon debitur yang akan mengajukan pinjaman meliputi:

1) KTP (Kartu Tanda Penduduk) asli:

Ketentuan penyertaan KTP harus suami istri, bila usia

peminjam adalah 21 tahun dan belum menikah maka dapat hanya menyertakan KTP calon debitur saja, tidak perlu melampirkan KTP orang tua.

- 2) KK (Kartu Keluarga) asli
- 3) Daftar Perincian Gaji

Untuk mengetahui penghasilan yang diperoleh calon debitur setiap bulannya guna analisa pemberian kredit kepada calon debitur.

- 4) BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor) asli

Ketentuan penyertaan BPKB pada saat mengajukan permohonan kredit harus ditunjukkan BPKB yang asli untuk menjamin keabsahan dokumen jaminan, namun BPKB yang asli tersebut baru hanya akan dipegang oleh pihak Bank Sleman ketika permohonan kredit tersebut diterima atau diserahkan pada saat proses pencairan uang sehingga dalam proses pengajuan hingga keputusan permohonan kredit tersebut diterima pihak Bank Sleman hanya akan menggunakan foto copy dari BPKB yang akan dijaminkan tersebut.

- 5) Formulir dan Surat Perjanjian kredit

Yang harus diisi oleh calon debitur yang telah disediakan oleh pihak kreditur yaitu pihak Bank Untuk mengetahui data dari calon debitur yang dianggap penting bagi Bank Sleman seperti penghasilan calon debitur, atau jenis usaha yang dilakukan debitur, jenis kredit yang diajukan, jangka waktu pelunasan, alamat rumah dari calon debitur, tujuan dari penggunaan dana dan ketentuan yang telah

disepakati oleh pihak bank dan pihak debitur untuk menjaga sewaktu-waktu terjadi hal yang tidak diinginkan.

6) STNK (Surat Tanda Nomor Kendaraan) asli

7) Kendaraan

Tidak ada ketentuan khusus dari Bank terkait kendaraan yang dijadikan jaminan seperti minimal tahun kendaraan atau harga jual kendaraan, karena meskipun nilai jual kendaraannya rendah masih ada kemungkinan untuk diterima oleh Bank, Bank juga dapat menerima lebih dari satu BPKB untuk satu plavon kredit bagi satu calon debitur. Kendaraan yang akan dijadikan jaminan harus dibawa untuk dilakukan cek kesamaan antara BPKB dan STNK dengan keadaan kendaraan dan kondisi kendaraan yang meliputi:

- 1) Merk/Tahun
- 2) Nomor BPKB
- 3) Nomor Chasis
- 4) Nomor Mesin
- 5) Warna
- 6) Nomor Polisi
- 7) Nama Pemilik
- 8) Alamat Pemilik
- 9) Kondisi Kendaraan

b. Tahap Survei

Dalam pengajuan pinjaman pihak Bank akan melakukan survei

terlebih dahulu. Untuk pinjaman dengan jaminan BPKB pihak kreditur tidak pernah melakukan survei kecuali plafon pinjaman diatas 15 juta, Seperti BPKB mobil karena pinjaman diatas 15 juta maka kewajiban membayar semakin berat atau tinggi, sehingga pihak kreditur tidak mau memberikan pinjaman dengan plafon tinggi sementara calon debitur tidak mampu untuk melunasinya. karena pihak Bank mampu memberikan pinjaman kepada calon debitur sampai 500 juta. Sehingga survei merupakan hal penting yang harus dilakukan..

Tujuan dilakukan survei yang dilakukan oleh Bank adalah :

- 1) Untuk mengetahui pendapatan atau penghasilan dari calon debitur.
- 2) Untuk mengetahui apakah jaminan itu milik sendiri atau bukan, jika tidak maka diketahui pemiliknya atau tidak
- 3) Untuk mengetahui kapabilitas dari calon debitur sejauh mana kemampuan membayarnya.
- 4) Untuk mengetahui dan memahami karakter dari calon debitur itu sendiri.

Setelah dilakukannya tahap survei calon debitur diharuskan untuk mengisi Surat Perjanjian Kredit Dalam surat perjanjian kredit yang telah disediakan oleh pihak Bank setidaknya memuat tiga belas (13) pasal yang telah ditentukan oleh Bank Sleman yang harus disetujui oleh pihak debitur apabila debitur ingin uang pinjamannya segera cair, surat perjanjian kredit tersebut memuat tiga belas (13) pasal, yaitu:

1. Jumlah uang pinjaman yang diajukan oleh debitur, Sifat kredit dan Tujuan kredit yang diajukan oleh pihak debitur
2. Biaya Provisi, Biaya Administrasi, Bunga yang ditetapkan oleh Bank Sleman
3. Denda yang harus dipenuhi debitur dalam hal debitur membayar angsuran kepada Bank Sleman melewati batas jatuh tempo.
4. Jangka waktu kredit yang telah ditetapkan bersama
5. Penarikan Kredit
6. Pembayaran kembali kredit
7. Agunan Kredit
8. Ketentuan mengenai pelunasan pinjaman sebelum jatuh tempo.
9. Kesepakatan dalam hal terjadi perselisihan di waktu mendatang:
 - a. Para Pihak terlebih dahulu menempuh dengan cara musyawarah
 - b. Dalam hal dengan cara musyawarah tidak dapat ditempuh, penyelesaian dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
10. Perubahan Syarat perjanjian yang mungkin terjadi atas perintah Undang-Undang dan atau peraturan yang berlaku baik yang dikeluarkan oleh Pemerintah atau Lembaga Pemerintah termasuk Otoritas Jasa Keuangan.
11. Masa Berlaku berakhirnya perjanjian, dalam ketentuan ini pihak pertama berhak mengakhiri perjanjian ini dan menyatakan jatuh

tempo seketika perjanjian ini dan pihak kedua wajib melunasi seketika seluruh kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit ini apabila terjadi hal-hal seperti :

- a. Menurut penilaian pihak pertama, pihak kedua sudah tidak sanggup memenuhi atau telah melalaikan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini.
- b. Pihak kedua tersangkut perkara pidana atau sebagian harta kekayaannya disita pihak lain.
- c. Pihak kedua terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK)
- d. Pihak kedua meninggal

12. Syarat-syarat lain terkait biaya provisi, biaya administrasi, premi asuransi, biaya notaris, biaya materai dan biaya- biaya lain yang mungkin timbul dikarenakan dengan pemberian fasilitas kredit ini debitur memberikan kuasa kepada bank untuk memblokir dan atau mendebet rekening debitur yang meruoakan pencairan fasilitas kredit (rekening pencairan) dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali sampai dengan kredit dinyatakan lunas oleh pihak pertama. Selama hubungan kredit masih berlangsung dan belum lunas, pihak kedua wajib memenuhi dan mentaati hal sebagai berikut:

- a. Harus selalu bersikap terbuka dan kooperatif
- b. Menjaga hubungan kemitraan dengan bank sebaik-baiknya, antra lain dengan pembayaran kewajiban kreditnya selalu

tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku

c. Tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan bank.

13. Tempat Kedudukan Hukum, mengenai perjanjian ini serta segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (*domicilie*) yaitu tetap di Pengadilan Negeri Sleman, Tempat kedudukan hukum tersebut berlaku juga bagi siapapun yang meneruskan atau menerima segala hak dan kewajiban dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

c. Tahap Pencairan Kredit

Jika debitur telah memenuhi persyaratan administrasi dan telah tercapai kesepakatan perjanjian kredit dalam pengajuan pinjaman, juga telah disepakati jumlah plafon yang dapat diberikan oleh kreditur yang disesuaikan dengan kebutuhan calon debitur, maka dana pinjaman dapat dicairkan. Dan pelunasan dana pinjaman akan dikembalikan pada saat jatuh tempo yang telah ditentukan. Biasanya untuk perjanjian pinjam-meminjam uang di Bank Sleman dengan menggunakan jaminan BPKB motor maka nilai plafon kredit yang diberikan oleh bank sebesar 60% dari harga pasaran motor yang dijadikan jaminan sehingga jika debitur meminta lebih dari nilai tersebut Bank Sleman tidak bisa memberikannya.

d. Tahap Pelunasan Kredit

Tahap pelunasan adalah tahap dimana debitur harus memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian kredit yang telah dibuat oleh debitur dan kreditur dengan melakukan pembayaran sesuai dengan

dana pinjaman yang diberikan oleh kreditur.

4. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Tujuan kredit adalah untuk mendapatkan keuntungan yang aman, sehingga masyarakat peminjam dana dapat memperoleh simpanannya kembali beserta bunga tanpa adanya kekhawatiran dengan adanya kredit yang macet.²⁵ Namun di kemudian hari debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji maka dari segi hukum, penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu negosiasi dan litigasi. Namun, ada juga yang ditempuh penyelesaian di luar jalur hukum, penagihan kredit macet dengan menggunakan jasa debt collector, yaitu orang atau badan yang tidak berwenang menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku.

a. Penyelesaian melalui Negosiasi

Pada taraf penyelesaian ini, usaha debitur yang dimodali dengan kredit itu masih berjalan meskipun angsuran kreditnya tersendat – sendat, atau meskipun kemampuannya telah melemah dan tidak dapat membayar angsurannya, dia masih dapat membayar bunganya saja. Bahkan debitur yang usahanya sudah tidak berjalan, penyelesaian kreditnya masih dapat dilakukan melalui upaya negosiasi. Seorang debitur yang jaminan kreditnya mencukupi dan masih ada usaha lain dianggap layak dan dapat menghasilkan, kepadanya masih mungkin diberikan suntikan dana yang baru, sehingga hasiknya dapat

²⁵ Widya Ratna Ningtyas dkk, "Evaluasi Kelayakan Pemberian Kredit Usaha Rakyat untuk Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah", Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)|Vol. 39 No.2 Oktober 2016, hlm. 36.

digunakan untuk membayar seluruh kewajibannya. Upaya negosiasi menyelamatkan kredit semacam ini dibesut dengan “negosiasi kredit yang dapat diselamatkan” artinya kredit yang tadinya bermasalah atau macet diadakan kesepakatan baru, sehingga menjadi terhindar dari masalah.

Bentuk – bentuk negosiasi penyelamatan kredit bermasalah yang dapat ditempuh antara lain adalah sebagai berikut :

- 1) penjadwalan ulang (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat – syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, jangka waktu, dan perubahan besarnya angsuran.
- 2) penataan ulang (*restructuring*) yaitu perubahan syarat – syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, atau konversi seluruh atau sebagian bunga kredit menjadi penyertaan dalam masalah.
- 3) persyaratan ulang (*reconditioning*) yaitu perubahan atau seluruh syarat kredit, sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- 4) penyelesaian melalui litigasi

Penyelesaian cara ini dilakukan terhadap debitur yang usahanya masih berjalan dan debitur yang usahanya sudah tidak lagi berjalan, yang dimaksud dengan debitur yang usahanya masih berjalan adalah debitur yang tidak mau memenuhi kewajiban

melunasi kreditnya baik angsuran pokok maupun bunganya (*bad character*). Sedangkan yang dimaksud dengan debitur yang usahanya sudah tidak lagi berjalan adalah debitur yang tidak dapat bekerja sama dan tidak memenuhi kewajiban kreditnya (*bad character*)²⁶. Penyelesaian kredit terhadap debitur yang seperti ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- (a) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata.
- (b) Meminta Sita Jaminan Atas Harta kekayaan debitur, agar tuntutan lebih efektif dan tidak hampa, kreditor dapat meminta kepada Pengadilan Negeri agar terhadap harta kekayaan debitur diletakkan sita jaminan.²⁷

C. Tinjauan Tentang Jaminan Fidusia

1. Sejarah Lahirnya Fidusia

Fidusia, menurut asal katanya berasal dari kata “*fides*” yang berarti kepercayaan. Sesuai dengan arti kata ini maka hubungan hukum antara debitur (pemberi fidusia) dan kreditor (penerima fidusia) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan atas kepercayaan. Jadi jaminan fidusia itu mengambil wujud penyerahan hak milik secara kepercayaan.²⁸

Kontruksi fidusia adalah penyerahan hak milik atas barang –

²⁶ Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniti, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 71-72.

²⁷ M Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Eksekusi di bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 181-182.

²⁸ Itok Dwi Kurniawan, “ Perlindungan Hukum Bagi Kreditor melalui Jaminan Fidusia”, *Jurnal Repertorium*, Vol 1, Juni 2017

barang bergerak kepunyaan debitur kepada kreditur sedangkan penguasaan fisik atas barang – barang itu tetap pada debitur (*constitutum possessorium*) dengan syarat bahwa bilamana debitur melunasi hutangnya maka kreditur harus mengembalikan hak milik atas barang – barang itu kepada debitur. Jadi jika dialihkan bahwa debitur tidak perlu menyerahkan barang jaminan secara fisik kepada kreditur, maka bentuk jaminan ini lebih menguntungkan bagi debitur terutama jika dibandingkan dengan gadai.²⁹

Jaminan fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum romawi. Ada dua bentuk jaminan fidusia, yaitu *fiducia cum creditore* dan *fiducia cum amico*. Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiduciae* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessio*.

Dalam bentuk yang pertama atau lengkapnya *fiducia cum creditore contracta* yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur, dikatakan bahwa debitur akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas hutangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila hutangnya sudah dibayar lunas.

Timbulnya *fiducia cum creditore* ini disebabkan kebutuhan masyarakat akan hukum jaminan. Pada waktu itu dirasakan adanya suatu kebutuhan yang akan adanya hukum jaminan ini yang belum diatur oleh konstruksi hukum. dalam *fiducia cum creditore* ini maka kewenangan

²⁹ Oey Hoey Tiong, 1984, *Fiducia Sebagai Jaminan unsur – unsur perikatan*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 21-22.

yang dimiliki kreditor akan lebih besar yaitu sebagai pemilik atas barang yang diserahkan sebagai jaminan.

Debitur percaya bahwa kreditor tidak akan menyalahgunakan wewenang yang diberikan itu. Kekuatannya hanya terbatas kepercayaan dan secara moral saja dan bukan kekuatan hukum. Debitur tidak akan dapat berbuat apa – apa jika kreditor tidak mau mengembalikan hak milik atas barang yang diserahkan jaminan itu. Hal ini merupakan kelemahan fidusia pada bentuk awalnya jika diandingkan dengan sistem hukum jaminan yang kita kenal sekarang.

Karena adanya kelemahan itu maka ketika gadai dan hipotik berkembang sebagai hak – hak jaminan, fidusia menjadi terdesak dan bahkan akhirnya hilang sama sekali dari hukum Romawi. Jadi fidusia timbul karena memang ada kebutuhan masyarakat akan hukum jaminan dan kemudian lenyap karena dianggap tidak lagi dapat memenuhi kebutuhan tersebut.³⁰

Masyarakat Romawi pada waktu itu menganggap bahwa gadai dan hipotik lebih sesuai karena adanya aturan tertulis sehingga lebih memberi kepastian hukum. Gadai dan hipotik juga memberikan hak – hak yang seimbang antara kreditor dan debitur. Demikian pula hak – hak dari pihak ketiga akan lebih terjamin kepastiannya karena ada aturan yang mengaturnya.

Masyarakat hukum Romawi juga mengenal suatu pranata lain

³⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Op Cit*, hlm. 114.

disamping pranata jaminan fidusia diatas, yaitu pranata titipan yang disebut *fiducia cum amico contracta* yang artinya janji kepercayaan yang dibuat dengan teman. Pranata ini pada dasarnya sama dengan pranata “*trust*” sebagaimana dikenal dalam sistem hukum common law. Lembaga ini sering digunakan dalam hal seorang pemilik sesuatu benda harus mengadakan perjalanan ke luar kota dan sehubungan dengan itu menitipkan kepemilikan benda tersebut kepada temannya dengan janji bahwa teman tersebut akan mengembalikan kepemilikan benda tersebut jika pemiliknya sudah kembali dari perjalanannya.

Dalam *fiducia cun amico contracta* ini kewenangan diserahkan kepada pihak penerima akan tetapi kepentingan tetap ada pada pihak pemberi. Perkembangan selanjutnya adalah ketika hukum belanda meresepsi hukum romawi dimana fidusia sudah lenyap fidusia tidak ikut diresepsi. Itulah sebabnya mengapa dalam *burgerlijk wetboek* (BW) Belanda tidak ditemukan pengaturan tentang fidusia. Seterusnya sesuai dengan asas konkordansi, dalam kitab undang – undang perdata Indonesia yang memberlakukan BW juga tidak ditemukan pengaturan tentang fidusia.³¹

Dalam perjalanannya, fidusia telah mengalami perkembangan yang cukup berarti. Perkembangan itu misalnya menyangkut kedudukan para pihak. Pada zaman romawi dulu, kedudukan penerima fidusia adalah sebagai pemilik atas barang yang difidusiakan, akan tetapi sekarang sudah

³¹ *Ibid.*, hlm. 115.

diterima bahwa penerima fidusia hanya berkedudukan sebagai pemegang jaminan saja.

Tidak hanya sampai disitu, perkembangan selanjutnya juga menyangkut kedudukan debitur, hubungannya dengan pihak ketiga dan mengenai objek yang dapat difidusiakan. Mengenai objek fidusia ini, baik Hoge Raad Belanda maupun Mahkamah Agung di Indonesia secara konsekuen berpendapat bahwa fidusia hanya dapat dilakukan atas barang – barang bergerak.

Namun dalam praktek kemudian orang sudah menggunakan fidusia untuk barang – barang tidak bergerak. Apalagi dengan berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UU No 5 Tahun 1960) perbedaan antara barang bergerak dan tidak bergerak menjadi kabur karena Undang – Undang tersebut menggunakan perbedaan berdasarkan tanah dan bukan tanah.

Undang – undang fidusia menggunakan istilah fidusia, yang diduga menggunakan singkatan dari istilah yang dulu ada kalanya juga dipakai, yaitu *fiduciaire eigendomsoverdracht* atau singkatan dari istilah fidusia menunjukkan adanya hubungan *fiduciare* yang bersifat kepercayaan. Namun jika ditelusuri lebih jauh , dalam hukum romawi sudah dikenal dengan istilah dengan *fiducia cum creditore*, namun sebelum itupun kita sudah menggunakan istilah fidusia diantara lain di dalam undang – undang nomor 16 tahun 1985.³²

³² J Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 155.

Dengan lahirnya Undang – undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan fidusia, objek jaminan fidusia meliputi benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan hak – hak atas tanah yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.³³

2. Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan Fidusia

Menurut Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dalam Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan fidusia adalah: “Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap berada dalam penguasaan pemilik benda”

Sedangkan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang dimaksud dengan jaminan fidusia : “Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya”

³³ *Ibid.*, hlm. 121-122.

Fidusia merupakan lembaga yang sudah lama dikenal di Indonesia yang mana istilah fidusia dulunya dikenal dengan istilah "Penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan". Sebelum dikeluarkannya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 dahulunya Fidusia diatur dalam Yurisprudensi. Undang-Undang fidusia menggunakan istilah fidusia dikarenakan mengambil singkatan dari *Fiduciaire eigendomsoverdracht*. Istilah fidusia ini dapat ditemukan juga pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Fidusia yang dulunya hanya diatur dalam Yurisprudensi banyak menimbulkan permasalahan karena tidak adanya kepastian hukum, baik itu dari pihak pemberi fidusia maupun penerima fidusia, maka untuk itulah ditetapkannya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang dinyatakan dimulai berlaku pada tanggal 30 September 1999 sehingga fidusia sebagai lembaga jaminan mempunyai dasar hukum yang pasti.

3. Objek Jaminan Fidusia

Sebelum bertakunya undang-undang Fidusia maka menjadi yang objek jaminan. Fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*). Benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan berlakunya undang-undang Fidusia, maka objek jaminan Fidusia diberikan pengertian yang lebih luas berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang-undang Jaminan Fidusia, Objek jaminan Fidusia dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu:

a. Benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud,

Semua benda bergerak dapat dijadikan jaminan. seperti kendaraan bermotor, barang-barang persediaan, hasil tanaman dan lainnya. Sedangkan barang bergerak tidak berwujud contohnya adalah piutang/tagihan.

- b. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. bangunan yang tidak dapat dibebani tanggungan disini maksudnya adalah bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara. Sebagai contohnya yaitu bangunan seperti gedung yang berdiri di atas tanah milik orang lain, dimana gedung tersebut dijaminkan, akan tetapi tanahnya tidak. karena gadai, hipotik dan hak tanggungan tidak bisa menampung kebutuhan jaminan untuk itu, maka Fidusia bisa menjadi jalan keluarnya. Salah satu syarat penting lainnya adalah bahwa benda yang menjadi objek jaminan Fidusia harus bisa dimiliki dan dapat dialihkan.

Menurut Pasal 7 Undang - undang Fidusia, jaminan Fidusia dapat digunakan untuk menjamin pelunasan utang baik yang sudah ada maupun yang akan ada, baik yang jumlahnya sudah ditentukan maupun yang pada saat eksekusi nantinya dapat ditentukan. Ketentuan dalam Pasal 7 Undang – undang Jaminan Fidusia, dimaksudkan untuk menampung praktek yang selama ini banyak muncul, yaitu kredit-kredit yang menggunakan rekening Koran.

Ketika pemberian jaminan Fidusia diberikan, utang-utang tersebut

belum ada, tetapi telah diperjanjikan. Jadi, induk yang akan melahirkan utang itu sudah ada, tetapi utangnya belum ada. Menurut Pasal 9 Undang-undang Fidusia mengatakan bahwa Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap 1 (satu) atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada ada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian.

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui, bahwa objek jaminan Fidusia bisa hanya berupa satu benda atau lebih dari satu benda, misalnya lima kendaram bermotor. Benda jaminan itu bisa merupakan benda tertentu atau disebutkan berdasarkan jenis, seperti Kopi Robusta A, beras Cianjur. Objek jaminan Fidusia juga dapat berupa benda bergerak tidak berwujud seperti piutang/tagihan baik yang sudah ada maupun yang akan ada.

Selain itu untuk menghindari kesulitan dan keruwetan dikemudian hari, dalam Pasal 10 Undang-undang Fidusia ditetapkan bahwa jaminan Fidusia juga meliputi hasil dari benda jaminan Fidusia dan juga klaim asuransi. Sebelum berlakunya UU No. 42 tahun 1999, yang menjadi objek jaminan Fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, Peralatan mesin dan kendaraan bermotor.

Tetapi dengan berlakunya UU No. 42 Tahun 1999, yang dapat menjadi objek jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 1 ayat 4, Pasal 10 dan Pasal 20 UU No 42 Tahun 1999, benda-benda yang menjadi objek

jaminan objek Fidusia adalah :

- a. Benda yang dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum
- b. Dapat berupa benda berwujud
- c. Benda berwujud termasuk piutang
- d. Benda bergerak
- e. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan ataupun hipotek.
- f. Benda yang ada ataupun akan diperoleh kemudian.
- g. Dapat atas satu satuan jenis benda.
- h. Dapat juga atas lebih dari satu jenis benda;
- i. Termasuk hasil dari benda yang menjadi objek jaminan Fidusia;
- j. Benda persediaan
- k. Pesawat terbang dan helikopter yang telah terdaftar di Indonesia.
Menurut Pasal 9 Undang – undang No. 15 Tahun 1992 tentang penerbangan, pesawat udara sipil maupun militer yang beroperasi di Indonesia wajib didaftarkan, dengan ketentuan pendaftaran yang akan diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah. Selanjutnya, pasal 12 undang – undang tersebut mengatur bahwa pesawat terbang dan helikopter yang telah terdaftar di Indonesia dapat diikat dengan hipotek, kemudian hipotek itu harus didaftarkan sebagaimana yang akan diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah. Akan tetapi, Undang – undang penerbangan No. 1 Tahun 2009, yang tidak lagi menyebut –nyebut tentang hipotek atas pesawat udara dan helikopter.

Jadi, hipotek kembali hanya dapat diikatkan pada kapal laut, sedangkan pesawat terbang dan helikopter hanya dapat diikat dengan jaminan fidusia.³⁴

Bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan di sini dalam kaitannya dengan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan yang dapat menjadi pemberi Fidusia adalah Orang perorangan atau koperasi pemilik benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, sedangkan penerima Fidusia adalah orang-orang atau perorangan yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin pendaftaran jaminan Fidusia.

4. Proses Lahirnya Jaminan Fidusia

Sebagaimana perjanjian jaminan hutang lainnya, seperti perjanjian gadai, hipotik, atau jaminan Fidusia, maka perjanjian Fidusia juga merupakan perjanjian *accessoir* (perjanjian ikatan). Maksudnya adalah perjanjian *accessoir* ini tidak mungkin berdiri sendiri, tetapi mengikuti/membuntuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok, perjanjian pokoknya adalah perjanjian hutang piutang. Ada beberapa tahapan formal yang melekat dalam jaminan Fidusia, diantaranya adalah:

- a. Tahapan pembebanan dengan pengikatan dalam suatu akta notaris.
- b. Tahapan pendaftaran atas benda yang telah dibebani tersebut oleh penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya kepada kantor pendaftaran Fidusia, dengan melampirkan pernyataan pendaftaran.

³⁴ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta, Penerbit Erlangga, hlm. 119.

- c. Tahapan administrasi, yaitu pencatatan jaminan Fidusia dalam buku daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- d. Lahirnya jaminan Fidusia yaitu pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan Fidusia dalam buku daftar Fidusia. Pembebanan kebendaan dengan jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia Yang merupakan akta jaminan Fidusia. Dalam akta jaminan Fidusia selain dicantumkan hari tanggal, juga dicantumkan mengenai (jam) pembuatan akta tersebut.

Akta jaminan Fidusia sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima Fidusia Identitas tersebut meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia, yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan Fidusia.
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan Fidusia
Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan Fidusia cukup dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya jika benda selalu berubah-ubah seperti benda dalam persediaan, haruslah disebutkan tentang jenis, merek, dan kualitas dari benda tersebut.
- d. Nilai penjaminan.

- e. Nilai benda yang menjadi objek jaminan Fidusia.³⁵

Akta jaminan Fidusia harus dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat yang berwenang. Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau para pengganti haknya. Itulah mengapa sebabnya Undang-undang Jaminan Fidusia menetapkan perjanjian Fidusia harus dibuat dengan akta notaris.

5. Hapusnya Jaminan Fidusia

Ada kejadian – kejadian tertentu yang menyebabkan jaminan fidusia dianggap telah hapus oleh hukum. kejadian – kejadian tersebut adalah :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia.
- b. pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia.
- c. musnahnya Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Hapusnya fidusia karena musnahnya hutang yang dijamin oleh fidusia merupakan konsekuensi logis dari karakter perjanjian jaminan fidusia yang merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yaitu *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian utang piutang. Jadi jika perjanjian utang piutang atau piutangnya lenyap karena alasan apapun, maka jaminan fidusia sebagai ikutannya juga menjadi lenyap.

Kemudian, hapusnya fidusia karena pelepasan hak atas jaminan

³⁵ Muhammad, F, dkk. “Pemberian Kredit Produktif Terhadap Kendaraan Bermotor Dengan Jaminan Fidusia (Studi Kasus Pada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk)”, *Diponegoro Law Journal* Vol. 6 No. 1, Tahun 2017, hlm. 7-8.

fidusia oleh penerima fidusia juga wajar, mengingat pihak penerima fidusia sebagai pemilik hak atas fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan atau melepaskan haknya tersebut.

Terakhir, hapusnya fidusia akibat musnahnya barang jaminan fidusia tentu juga wajar, mengingat tidak mungkin ada manfaat lagi untuk mempertahankan fidusia itu jika barang objek jaminan fidusia tersebut sudah tidak ada. Hanya saja jika ada pembayaran asuransi atas musnahnya barang tersebut (misalnya asuransi kebakaran) maka pembayaran asuransi tersebut menjadi hak pihak penerima fidusia seperti yang tercantum dalam pasal 25 ayat (2) Undang – undang fidusia No. 42 Tahun 1999.

Ada prosedur tertentu yang harus ditempuh manakala suatu jaminan fidusia hapus, pertama harus dicoret dari pencatatan jaminan fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia. Selanjutnya, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam kondisi ini, jaminan fidusia tersebut dicoret dari buku daftar fidusia yang ada pada Kantor Pendaftaran Fidusia.³⁶

D. Tinjauan Tentang Bank Perkreditan Rakyat

1. Pengertian Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan lembaga perbankan resmi yang diatur berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan dan sebagaimana telah diubah dengan

³⁶ Munir Fuady, 2013, *Op Cit*, hlm. 137-138.

Undang – Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998.

Dalam undang – undang tersebut secara jelas disebutkan bahwa ada dua jenis bank, yaitu Bank Umum dan BPR.³⁷ Pasal 1 angka 4 Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan bahwa:

“Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.” Bentuk Hukum dari BPR dapat berupa Perseroan Terbatas, Perusahaan Daerah dan Koperasi³⁸

2. Fungsi dan Tujuan BPR

Fungsi dari BPR adalah sebagai Penghimpun dan Penyalur Dana dari masyarakat, namun dengan semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat tugas BPR tidak hanya ditujukan bagi masyarakat pedesaan saja tetapi mencakup pemberian jasa perbankan bagi masyarakat golongan lemah di daerah perkotaan. Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat fungsi utama BPR sebagai perantara antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana.

Fungsi BPR juga menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka panjang, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan menyalurkan dana sebagai usaha BPR.

³⁷ Dedi Mulyadi, “Analisis Manajemen Kredit Dalam Upaya Meminimalkan Kredit Bermasalah”, *Jurnal Manajemen dan Bisnis Kreatif*, Vol 1, No 2, 2016, hlm. 2.

³⁸ Suwardi Prawiro Hartono, “Tata Kelola Perusahaan dan Efisiensi Bank Perkreditan Rakyat”, *Jurnal Vokasi Gadjah Mada*, 2014, hlm. 20.

Fungsi BPR sangat diperlukan karena memiliki pasar khusus untuk meningkatkan produktivitas sektor riil, khususnya bagi usaha – usaha mikro, kecil dan menengah.³⁹

Tujuan didirikannya BPR adalah untuk memberikan dan menyalurkan dana kepada masyarakat. dimana hal tersebut bertujuan agar meningkatnya pembangunan nasional secara merata di setiap daerah di Indonesia serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan menjaga stabilitas nasional. Alhasil, kesejahteraan masyarakat Indonesia bisa ditingkatkan melalui program yang dikeluarkan oleh BPR. Dengan cara memberikan bantuan dana BPR pada sektor pertanian, usaha kecil, perternak, pensiunan, pengusaha kecil dan juga pegawai.⁴⁰

E. Tinjauan tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi di dalam Bahasa Inggris disebut dengan *Execution* adalah pelaksanaan putusan hakim seperti yang diatur dalam Pasal 270 KUHP. Di dalam HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) Pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan pengadilan. Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Istilah menjalankan putusan mempunyai arti melaksanakan isi putusan pengadilan. Pelaksanaan putusan adalah suatu tindakan paksa

³⁹ Luh Putu Ayu, “ Analisis Tingkat Kesehatan Bank Dengan Metode Camel”, Jurnal Universitas Pendidikan Ganesha, Vol 2, 2014

⁴⁰ www.amarbank.co.id

dengan kekuatan umum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan isi dari putusan yang telah mempunyai kekuatan hokum tetap.

Menurut Pasal 29 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Eksekusi adalah pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia, berarti eksekusi langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Menurut R. Subekti Eksekusi adalah Upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan putusan, lebih lanjut dikemukakannya bahwa pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan dengan kekuatan hukum.

Eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum eksekusi, obyek eksekusi tidak hanya putusan hakim dan Grosse Akta. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian eksekusi dalam perkara perdata adalah upaya kreditur untuk merealisasikan haknya secara paksa jika debitur tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya putusan hakim, tetapi pelaksanaan grosse akta serta pelaksanaan putusan dari institusi

yang berwenang atau bahkan Kreditor secara langsung.

Eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi merupakan tindakan yang berkelanjutan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

Eksekusi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Dan termasuk juga di dalamnya pedoman aturan eksekusi yang harus merujuk pada pengaturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam HIR dan RBG

2. Jenis- Jenis Eksekusi

Pelaksanaan putusan dalam perkara perdata dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

- a) Pelaksanaan putusan yang menghukum seseorang untuk membayarkan sejumlah uang tertentu. Pelaksanaan putusan ini diatur dalam Pasal 197 HIR yaitu dengan cara melakukan penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah perkara sampai mencukupi jumlah uang yang harus dibayar menurut putusan pengadilan yang dilaksanakan, ditambah biaya guna pelaksanaan putusan tersebut.⁴¹
- b) Pelaksanaan putusan yang menghukum seseorang untuk melakukan perbuatan sesuatu. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR, yang

⁴¹ Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata dan Tahap-tahap penyelesaian perkara perdata*, Bandung, Nuansa Aulia, 2011, hlm. 338.

menentukan bila seseorang yang dihukum untuk melakukan sesuatu perbuatan tidak melakukannya dalam tenggang waktu yang ditentukan maka pihak yang dimenangkan dapat meminta kepada ketua pengadilan, agar perbuatan yang tidak dilakukan oleh pihak yang kalah itu dinilai dengan sejumlah uang.

- c) Pelaksanaan putusan yang menghukum seseorang untuk mengosongkan suatu benda tetap. Putusan ini disebut juga dengan eksekusi riil. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil adalah putusan yang memerintahkan pengosongan atas benda tidak bergerak, terlebih dahulu ditegur untuk mengosongkan dan menyerahkan benda tidak bergerak tersebut. Eksekusi riil ini merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung.⁴²

Jadi pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama, seperti dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan.

Prestasi yang dapat dilaksanakan debitur dapat berupa pembayaran sejumlah uang, melakukan sesuatu perbuatan tertentu, tidak boleh berbuat atau menyerahkan benda, dengan demikian eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil dalam HIR Pasal 200 ayat (1) diatas hanya mengenai eksekusi riil dalam penjualan lelang, yang menyebutkan bahwa pihak yang kalah tidak mau mengosongkan barang tidak bergerak yang

⁴² Wirjono Projudikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Bandung, Sumur Bandung, 1984, hlm. 135-137

telah dilelang. Maka Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada petugas eksekusi dan bila perlu dengan menggunakan bantuan polisi. Meskipun eksekusi rill tidak diatur secara seksama di dalam HIR, namun eksekusi rill ini sudah lazim dilakukan, karena dalam praktek sangat perlu dilakukan. Bentuk eksekusi rill yang berupa pengosongan dapat berupa pengosongan tanah (sawah), kebun, tanah perumahan atau pengosongan bangunan (gudang, rumah, tempat tinggal, perkantoran) dan sebagainya. Konsep ini digunakan untuk menyekesaukan dan mengakhiri suatu perkara perdata guna terciptanya kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

Sedangkan Eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Ada tiga cara eksekusi benda jaminan fidusia, antara lain:

- a) Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia, yaitu kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Akta fidusia mempunyai titel eksekutorial yang disebut dengan istilah “grosse akta”. Menurut HIR, setiap akta yang mempunyai titel eksekutorial dapat dilakukan fiat eksekusi. Pasal 224 HIR menyatakan bahwa grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” memiliki

kekuatan sama dengan kekuatan putusan hakim. Pasal 15 dari Undang-undang tentang Fidusia No. 42 Tahun 1999 menyatakan bahwa dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Jadi, sertifikat jaminan fidusia tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum penuh. Dari Pasal tersebut terlihat bahwa salah satu syarat agar suatu fiat eksekusi dapat dilakukan adalah dalam akta tersebut terdapat judul yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Judul inilah yang memberikan titel eksekutorial, yakni titel yang mensejajarkan kekuatan akta tersebut dengan putusan pengadilan. Dengan demikian, akta tersebut tinggal dieksekusi. Karena yang dimaksud dengan fiat eksekusi adalah eksekusi atas sebuah akta seperti mengeksekusi suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti.

- b) Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Eksekusi fidusia dapat juga dilakukan dengan jalan eksekusi oleh penerima fidusia lewat lembaga pelelangan umum (Kantor Lelang). Hasil pelelangan tersebut kemudian diambil untuk melunasi pembayaran piutang-piutangnya. Parate eksekusi lewat pelelangan umum ini

dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali. Ketentuan ini menghapuskan keragu-raguan sebelumnya bahwa seolah-olah setiap eksekusi lewat kantor pelelangan umum harus dengan suatu penetapan pengadilan.

c) Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia. Jaminan fidusia dapat juga dieksekusi secara parate eksekusi (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual benda objek fidusia secara dibawah tangan, asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu. Menurut Undang-undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 Pasal 29, syarat-syarat agar suatu fidusia dapat dieksekusi secara di bawah tangan adalah:

- 1) Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima fidusia, perlu diketahui bahwa pemberian persetujuan atau kesepakatan tersebut dapat dilakukan oleh para pihak baik pada saat diikatkan fidusia, pada saat berlangsungnya fidusia, maupun pada saat menjelang proses eksekusinya
- 2) Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak
- 3) Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 4) Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dua surat kabar yang

beredar di daerah bersangkutan

- 5) Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis
- 6) Meskipun tidak ditentukan dengan tegas dalam undang-undang fidusia tentu saja objek fidusia baru dapat dieksekusi jika dalam proses eksekusi tersebut tidak ada yang keberatan atau tidak ada sengketa, sebab itulah salah satu tujuan pengumuman terhadap eksekusi itu; namun demikian, pihak pemberi fidusia tidak dapat lagi berkeberatan jika sebelumnya sudah setuju terhadap proses eksekusi secara langsung tersebut.

3. Prosedur Eksekusi Jaminan fidusia

- a. Pelaksanaan putusan atas perintah dan atau yang dipimpin Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Sebelum dilaksanakan eksekusi, diberikan peringatan (*aanmaning*) terlebih dahulu.
- c. Jika tidak mengindahkan peringatan yang telah diberikan maka akan dilakukan sita eksekusi
- d. Penyitaan dilakukan oleh panitera atau orang lain yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan
- e. Sita eksekusi akan dilakukan oleh dua orang saksi.
- f. Penyitaan terhadap benda bergerak tidak boleh atas hewan, dan perkakas untuk pencaharian.

- g. Barang yang disita tetap berada pada orang yang disita atau ditempat penyitaan yang patut.
- h. Penyitaan benda tidak bergerak dilakukan dengan mengumumkan berita acara penyitaan tersebut.
- i. penjualan barang sitaan yang dilakukan dengan bantuan kantor lelang dengan nilai paling rendah adalah Rp. 300,