

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERJANJIAN PADA UMUMNYA, KREDIT PERBANKAN PADA UMUMNYA DAN AGUNAN

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya dipahami sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau pihak, berdasarkan mana satu pihak berhak menuntut suatu tuntutan dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakan tuntutan tersebut. Suatu peristiwa di mana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu.

Perjanjian berasal dari kata "*overeenkomst*" yang berarti "perjanjian" atau "kesepakatan". Menurut Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan suatu perjanjian yang mempunyai akibat hukum. Sedangkan menurut Prof. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang berjanji untuk mencapai sesuatu (Subekti R. , 2014, p. 4)

Menurut Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau mengikatkan diri dengan satu orang atau lebih (R, 1979, p. 49)

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan bersama-sama oleh satu orang atau lebih. Jika dilihat secara

detail, pasal tersebut tidak memiliki penjelasan yang spesifik, sehingga isinya relatif luas. Menurut Abdulkadir Muhamad, Pasal 1313 KUHPerdara memiliki kelemahan, yaitu (Muhammad, 1992, p. 80):

- a. Kata “mengikat” hanya berasal dari satu pihak, sehingga perjanjian hanya melibatkan satu orang;
- b. Tidak disebutkan batasan-batasan dalam ranah hukum harta benda, sehingga pengertiannya terlalu luas untuk memasukkan perjanjian perkawinan dalam ranah hukum keluarga;
- c. Tidak jelas apa pihak-pihak yang menahan diri.

Dari kekurangan-kekurangan tersebut, Abdulkadir Muhammad menambahkan konsep akad, yaitu kesepakatan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu dalam ranah harta kekayaan.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah perjanjian yang bersifat wajib, yaitu perjanjian. Membuat, melaksanakan, mengubah atau membatalkan suatu perjanjian yang mengadakan hubungan hukum antara para pihak, yang disepakati di bidang kekayaan atas dasar salah satu pihak Kewajiban untuk melaksanakan hasil, dan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan hasil saling menguntungkan. Herlien Budiono memberikan pemahaman tentang perjanjian dengan menyoroti tindakan hukum yang dijelaskan di bawah ini (Budiono, 2011, p. 67).

Menurut KRMT Tirtodiningrat, perjanjian adalah perbuatan hukum

yang didasarkan atas kesepakatan antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan menurut undang-undang. Menurut KRMT Tirtodiningrat, perjanjian adalah perbuatan hukum yang didasarkan atas kesepakatan antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan menurut undang-undang (Hernoko, 2010, p. 14).

Dari beberapa pengertian yang berkaitan dengan perjanjian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara subjek hukum di bidang hak milik dengan subjek lain, subjek menikmati hasilnya, dan subjek lain harus memperoleh hasil sendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku. persetujuan. Partai-partai itu, partai-partai itu.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Agar perjanjian menjadi efektif, empat (empat) syarat harus dipenuhi menurut pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya;

Disepakati bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian mengikatkan diri dalam suatu perjanjian

b. Untuk Membuat Suatu Perjanjian;

Cakap artinya seseorang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut pasal 1330 KUH Perdata, seseorang mempunyai kedudukan hukum pada waktu berumur 21 tahun atau lebih muda tetapi telah kawin. Sementara itu, menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seseorang dianggap memenuhi

syarat secara hukum apabila telah berusia di atas 18 tahun atau di bawah 18 tahun tetapi telah melakukan perkawinan.

c. Suatu Hal Tertentu;

Pokok-pokok perjanjian telah ditentukan, dan pokok-pokok perjanjian meliputi syarat-syarat dan hak-hak para pihak.

d. Suatu Sebab Yang Halal.

Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan aturan, tata krama, dan ketertiban umum (Meliala, 2010, p. 26).

Unsur pertama dan kedua adalah syarat subjektif, yaitu syarat-syarat mengenai subyek perjanjian, jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya perjanjian dapat dibatalkan. Artinya semua pihak harus memenuhi unsur-unsur tersebut, dimana kesepakatan maupun unsur kecakapan harus dipenuhi. Sedangkan unsur ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yaitu syarat-syarat yang berkaitan dengan pokok perjanjian.

Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal. Jadi secara hukum, tidak ada kesepakatan dari awal, dan tidak ada kesepakatan antara orang-orang yang akan membuatnya (Kusmiati, 2016).

3. Unsur – Unsur Perjanjian

Dalam ilmu hukum, kesimpulan dari suatu perjanjian memiliki tiga unsur, yang merupakan manifestasi dari asas kebebasan berkontrak berdasarkan pasal 1320 dan 1339 KUH Perdata. Berikut adalah unsur-unsur yang termasuk dalam perjanjian:

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur pokok yang harus dicantumkan dalam perjanjian, yang tanpanya perjanjian tidak dapat ada. Unsur ini harus disertakan dan tidak boleh diabaikan, karena perjanjian harus memuat ketentuan mengenai capaian para pihak. Ini sangat mendesak karena itulah yang membedakan satu kesepakatan dengan kesepakatan lainnya.

Elemen ini dapat digunakan untuk memberikan pengertian, definisi atau ekspresi dari perjanjian. Oleh karena itu, makna dan isi yang terkandung dalam perjanjian dapat menentukan sifat dari perjanjian tersebut.

Misalnya definisi-definisi yang terdapat dalam pengertian perjanjian jual beli dan perjanjian tukar menukar, maka dari perbedaan pengertian tersebut keduanya dibedakan. merupakan ketentuan hukum umum yang biasanya terdapat dalam suatu perjanjian. Elemen ini dapat ditemukan di beberapa protokol dan dianggap ada kecuali dinyatakan lain.

b. Unsur Naturalia

Pada dasarnya, Unsur tersebut biasanya dimiliki oleh suatu kesepakatan tentang syarat-syarat yang harus ada setelah unsur esensial diketahui. Oleh karena itu, dalam perumusannya, kita harus merumuskan unsur-unsur penting dari perjanjian baru untuk dapat merumuskan unsur-unsur alamnya.

Unsur ini ditentukan dalam Undang-undang, tetapi dapat diselewengkan atau diganti. Misalnya, biaya pengiriman yang ditentukan dalam Pasal 1461 KUHPerdara menjadi tanggungan penjual, dapat diselewengkan dan ditanggung oleh pembeli.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *Accidentalia* ini merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, ditambah oleh para pihak, yang memuat hal-hal khusus yang disepakati oleh para pihak untuk melengkapi unsur esensial dan alamiah dari perjanjian yang dapat diatur atau tidak dapat diatur atau mungkin tidak ada, tergantung pada keinginan para pihak, Pertimbangkan apakah kontinjensi perlu dimasukkan.

Karena unsur ini lebih memperhatikan unsur pelengkap daripada unsur esensial dan unsur alam, maka unsur ini dapat diselewengkan oleh para pihak sesuai dengan keinginan para pihak, yang merupakan syarat khusus yang ditentukan bersama oleh para pihak. Misalnya, peraturan tentang kemana barang dikirim saat terjadi transaksi jual beli.

4. Asas – Asas Dalam Perjanjian

Asas-asas hukum adalah dasar yang paling luas dari mana hukum dan peraturan muncul. Artinya, peraturan perundang-undangan pada akhirnya dapat kembali ke prinsip-prinsip tersebut. Asas-asas hukum adalah pedoman atau arahan dimana hukum dilaksanakan. Asas-asas hukum ini tidak hanya dapat menjadi pedoman untuk menangani kasus-kasus yang sulit, tetapi juga dapat berguna dalam menerapkan aturan. Ada lima prinsip

penting dalam hukum kontrak, yaitu (Sinaga, 2018, p. 115).

a. Asas Itikad Baik

Pasal 1338(3) KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sebenarnya niat baik yang dalam bahasa Belanda disebut *te goeder trouw* yang juga biasa diterjemahkan dengan kejujuran ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

- 1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan
- 2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut

Adapun perjanjian dilakukan dengan itikad baik akan tercermin dalam tindakan nyata dari pelaksana perjanjian. Meskipun integritas pelaksanaan perjanjian terletak pada subjektivitas hati manusia, namun integritas dapat diukur secara objektif.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme mempunyai implikasi yang paling penting bahwa untuk menghasilkan suatu perjanjian, cukup dicapai kesepakatan, dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang dihasilkan) telah lahir pada saat atau detik-detik mufakat. Untuk terjadinya suatu perjanjian, dalam keadaan normal, kehendak yang memenuhi syarat-syarat tertentu adalah bulat, dan itu adalah kontrak yang sah secara hukum. Bagian Pasal 1320 (1) KUHPerdata dapat meringkas prinsip sukarela. Salah satu syarat untuk menentukan suatu perjanjian yang sah dalam pasal tersebut adalah adanya teks perjanjian antara para pihak.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Dapat ditelaah dari ketentuan Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdara, “semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah undang-undang bagi pembuatnya”. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, orang pada prinsipnya dapat menyepakati apa saja asalkan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Menurut Hukum Perjanjian Indonesia, ruang lingkup asas kebebasan berkontrak adalah: kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian, kebebasan untuk memilih pihak yang akan membuat perjanjian, kebebasan untuk memutuskan atau memilih alasannya. Untuk perjanjian ia akan mengambil keputusan tentang objek perjanjian, kebebasan menentukan bentuk perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpang dari ketentuan hukum pilihan.

Penerapan asas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak, dan KUHPerdara memiliki batasan-batasan atau peraturan-peraturan tentangnya, inti pembatasan tersebut dapat dilihat antara lain :

- 1) Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, bahwa perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya sepakat dari pihak yang membuatnya;
- 2) Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata, kebebasan yang dibatasi oleh kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Pasal 1320 ayat (4) jo Psal 1337 KUH Perdata, menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau bertentangan dengan ketertiban umum;

- 4) Pasal 1332 KUH Perdata Batasan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian tentang objek yang diperjanjikan;
- 5) Pasal 1335 KUH Perdata, tidak adanya kekuatan hukum untuk suatu perjanjian tanpa sebab, atau sebab yang palsu atau terlarang; dan
- 6) Pasal 1337 KUH Perdata, larangan terhadap perjanjian apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik atau ketertiban umum.

d. Asas Pacta Sunt Servada

Asas ini, baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum kontrak maupun asas kekuatan mengikat, dapat mengacu pada Pasal 1374(1) KUHPerdata atau Pasal 1338(1) KUHPerdata: “Semua perjanjian adalah sah menurut hukum. Hukum sebagai pembuatnya.” Adagium (ungkapan) pacta sunt servada dianggap sebagai aturan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh manusia atas dasar timbal balik secara inheren untuk kinerja dan dapat dilaksanakan bila perlu, sehingga mengikat secara hukum. Dengan kata lain hukum berlaku bagi para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1338 ayat 1 dan 2 KUHPerdata). Artinya, para pihak harus mematuhi apa yang mereka sepakati bersama.

e. Asas Kepribadian

Pasal 1340 KUHPerdata mengatur tentang asas kepribadian: “Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuat perjanjian itu. Perjanjian itu tidak boleh merugikan pihak ketiga; Pihak ketiga tidak dapat mengambil manfaat darinya, kecuali sebagaimana diatur dalam

Pasal 1317". Pasal 1315 KUHPerdara menyatakan: "Pada umumnya tidak boleh dibuat suatu perjanjian atau perjanjian kecuali untuk diri sendiri.

"Tetapi ada pengecualian untuk ketentuan ini. Pasal 1317 KUHPerdara menyatakan: "Perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau pemberian kepada orang lain, dapat juga dibuat untuk kepentingan pihak ketiga." , termasuk kondisi seperti itu. "Padahal perjanjian menurut pasal 1318 KUHPerdara bukan hanya untuk kepentingan diri sendiri, tetapi juga untuk ahli waris dan mereka yang telah memperoleh hak dari ahli waris.

Di samping kelima asas itu, di dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh badan pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17-19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan 8 asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas itu:

- a. Asas Kepercayaan, setiap orang yang mengadakan perjanjian akan memenuhi prestasi yang diadakan di antara mereka di kemudian hari;
- b. Asas Persamaan, subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum;
- c. Asas Keseimbangan, kedua belah pihak harus memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur berhak menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Lalu, debitur juga wajib untuk melaksanakan perjanjian dengan

iktikad baik;

- d. Asas Kepastian Hukum, kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;
- e. Asas Moral, berkaitan dengan perikatan wajar, suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur;
- f. Asas Keadilan, ketentuan isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya;
- g. Asas Kebiasaan, suatu perjanjian tidak hanya mengikat apa yang secara tegas diatur, tapi juga hal-hal menurut kebiasaan lazim diikuti; dan
- h. Asas Perlindungan, baik debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan adalah pihak debitur karena berada di posisi yang lemah.

5. Jenis – Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari 2 (dua) macam yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non obligatoir*.

a. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang.

Menurut KUH Perdata perjanjian saja belum lagi mengakibatkan

beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase baru ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Perjanjian obligatoir ada beberapa macam yaitu (Hartana, 2016, p. 168).

1) Perjanjian Cuma – Cuma dan Perjanjian Dengan Bebas

- Perjanjian Cuma-Cuma, ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. (Pasal 1314 ayat (2) KUH Perdata).
- Perjanjian dengan beban, ialah suatu perjanjian dimana salah satu pihak memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

2) Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

- Perjanjian Sepihak, adalah suatu perjanjian dimana hanya terdapat kewajiban pada salah satu pihak saja.
- Perjanjian Timbal Balik, ialah suatu perjanjian yang memberi kewajiban dan hak kepada kedua belah pihak.

3) Perjanjian Konsensual, Perjanjian Formal dan Perjanjian Riil

- Perjanjian Konsensual, ialah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.
- Perjanjian Formal, ialah perjanjian yang harus dilakukan dengan suatu bentuk tertentu, yaitu dengan cara tertulis.

- Perjanjian Riil, ialah suatu perjanjian dimana selain diperlukan adanya kata sepakat, harus diserahkan terlebih dahulu.
- 4) Perjanjian Bernama, Perjanjian Tidak Bernama dan Perjanjian Campuran
- Perjanjian Bernama, adalah suatu perjanjian dimana undang-undang telah mengaturnya dengan ketentuan-ketentuan khusus yaitu dalam bab V sampai bab XIII KUH Perdata ditambah title VIIA.
 - Perjanjian Tidak Bernama, ialah perjanjian yang tidak diatur secara khusus.
 - Perjanjian Campuran, ialah perjanjian yang mengandung berbagai perjanjian yang sulit dikualifikasikan.

b. Perjanjian Non Obligatoir

Perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu, terdiri dari :

- 1) **Zakelijk Overeenkomst**, adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Misalnya, balik nama hak atas tanah.
- 2) **Bevestigend Overeenkomst**, adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu.
- 3) **Liberatoir Overeenkomst**, adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
- 4) **Vaststelling Overeenkomst**, adalah perjanjian untuk mengakhiri

keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum diantara para pihak.

6. Wanprestasi

Wanprestasi ini merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Belanda yang memiliki arti prestasi buruk. Dapat diartikan bahwa debitur yang sudah melakukan perjanjian tersebut tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perikatan tersebut, baik perikatan tersebut yang merupakan perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang lahir karena undang-undang. Pengertian mengenai wanprestasi itu sendiri belum mencapai keseragaman, karena masih ada beberapa macam istilah yang digunakan mengenai wanprestasi, yang menimbulkan belum tercapainya kesepakatan mengenai istilah yang digunakan.

Mengenai wanprestasi ini terdapat berbagai istilah seperti ingkar janji, melanggar janji, cidera janji, dan lainnya. Dengan alasan tersebut yang mana terdapat macam-macam istilah terkait wanprestasi, hal ini mengakibatkan kesimpang siuran dengan napa yang dimaksud oleh wanprestasi itu sendiri. Terdapat beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah wanprestasi juga memberikan pandangannya terhadap wanprestasi itu sendiri.

Wirjono Prodjodikoro memberikan pandangannya bahwa wanprestasi merupakan ketidakadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, artinya hal yang seharusnya dilakukan sebagai isi dari perjanjian tersebut. Dalam Bahasa Indonesia dapat juga digunakan

dengan istilah “pelaksanaan daripada janji untuk prestasi juga ketidakadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi” (Prodjodikoro, 2012, p. 17).

Subekti juga memberikan pandangannya bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu kealpaan ataupun kelalaian yang memiliki 4 macam bentuk, yakni :

- a. Tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi;
- b. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikannya;
- c. Melaksanakan apa yang telah di sanggupi namun tidak sesuai waktu atau terlambat;
- d. Melakukan suatu tindakan yang mana dalam perjanjian tersebut tidak boleh dilakukan (Subekti R. , 2014, p. 50).

Pandangan Ridwan Syahrani juga sejalan dengan pandangan Subekti, yang mana dia memberikan bentuk-bentuk dari wanprestasi itu menjadi empat, yakni:

- a. Tidak melakukan prestasinya sama sekali;
- b. Melakukan prestasinya namun terlambat atau tidak tepat waktu;
- c. Melakukan prestaisnya namun tidak sesuai dengan yang sudah diperjanjikan;
- d. Debitur melakukan perbuatan yang tidak dibolehkan dalam perjanjian tersebut (Syahrani, 2015, p. 218).

Mariam Darus Badruzaman memberikan pandangannya bahwa jika seorang debitur yang karena kesalahannya tidak dapat melaksanakan apa

yang sudah diperjanjikan, maka debitur tersebut sudah melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Kata daripada karena kesalahannya itu sangatlah penting, karena debitur tersebut tidak melakukan prestasi yang sudah diperjanjikan sama sekali bukanlah karena salahnya (Subekti R. , 2014, p. 59).

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi ataupun tidak melaksanakan isi daripada perjanjian yang telah mereka buat tersebut atau yang telah mereka sepakati, maka apabila pihak yang telah melanggar isi dari perjanjian tersebut dapat dikatakan sudah melakukan wanprestasi. Dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dari wanprestasi ini adalah apabila pihak tidak memberikan prestasinya sama sekali, tidak sesuai waktu untuk melakukan prestasinya atau terlambat, melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Faktor terkait waktu sangat krusial dalam sebuah perjanjian, karena pada umumnya dalam sebuah perjanjian kedua belah pihak mengharapkan dan menginginkan supaya ketentuan perjanjian itu dapat dilaksanakan secepat mungkin, dengan alasan penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk diketahui waktu tibanya yang memiliki kewajiban untuk menepati janji atau melakukan sesuatu yang sudah disepakati.

Mengenai syarat perjanjian dibagi menjadi dua macam yakni :

a. Syarat materil yaitu kelalaian

Tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam

perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal yaitu kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian dan keadaan memaksa.

b. Syarat formil yaitu somasi

Seorang debitur dikatakan wanprestasi jika dia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi adalah teguran dari kreditur kepada debitur supaya dapat memenuhi prestasinya sesuai dengan isi perjanjian.

Sesuai dengan prinsip untuk perlindungan bagi pihak yang dirugikan, kreditur ataupun pihak yang dirugikan oleh debitur karena ternyata debitur tersebut wanprestasi memiliki pilihan untuk memungkinkan dilakukan tuntutan atau akibat hukum yang timbul akibat dari wanprestasi sebagaimana yang dikatakan dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

- a. Pemenuhan atas perikatan;
- b. Pemenuhan perikatan melalui ganti kerugian;
- c. Ganti kerugian;
- d. Pembatalan untuk perjanjian timbal balik;
- e. Pembatalan melalui ganti kerugian (HS, 2013, p. 99).

Pihak yang telah melakukan wanprestasi karena telat membayar apa yang telah diperjanjikan ataupun sama sekali tidak membayar yang mengakibatkan kerugian yang dialami salah satu pihak. Karena dengan adanya kerugian tersebut, maka pihak yang

merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami melalui cara-cara yang sudah diatur oleh undang-undang, yakni melalui: (Miru, 2018, p. 8)

a. Pemberitahuan atau somasi

Somasi terjadi ketika apabila dalam perjanjian tidak ditentukan waktu kapan seseorang atau para pihak dinyatakan wanprestasi atau dapat dikatakan bahwa perjanjian tidak menentukan waktu tertentu yang dijadikan ciri apabila seorang debitur wanprestasi, namun harus terdapat pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak debitur mengenai kelalaian atau wanprestasi yang telah dilakukannya.

b. Sesuai dengan perjanjian

Sesuai dengan perjanjian ini terjadi apabila dalam isi perjanjian sudah ditentukan mengenai jangka waktu untuk pemenuhan prestasi dalam perjanjian juga debitur tidak dapat memenuhi pada waktu yang sudah disepakati tersebut.

Mengenai ganti rugi dalam hal wanprestasi sesuai dengan

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Mengenai ganti-kerugian pada dasarnya itu adalah ganti kerugian yang ditimbulkan karena debitur debitur telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1246 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata ganti kerugian terdiri dari 3 unsur, yakni:

- a. Biaya, yakni semua pengeluaran ataupun ongkos-ongkos yang nyata sudah dikeluarkan;
- b. Rugi, yakni kerugian akibat dari kerusakan atas barang milik kreditur yang disebabkan karena kelalaian debitur;
- c. Bunga, yakni keuntungan yang semestinya didapatkan ataupun diharapkan oleh pihak kreditur jika pihak debitur tidak melakukan kelalaian (Fuadi, 2014, p. 223). Terdapat tiga jenis bunga, yakni :
 - 1) Bunga moratoir, yakni bunga yang sudah ditetapkan oleh undang-undang 6% per tahunnya;
 - 2) Bunga konvensional, yakni bunga yang sudah ditetapkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut;
 - 3) Bunga kompensatoir, yakni bunga yang dibayarkan oleh pihak kreditur kepada pihak ketiga akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur (Meliala D. S., 2014, p. 180)

Apabila besarnya bunga tidak diatur dalam perjanjian, maka terkait ganti rugi dalam hal wanprestasi diatur oleh undang-undang yang dimuat dalam Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948 yang telah menetapkan bahwa bunga dari suatu kelalaian ataupun kelalaian (bunga moratoir) maka kreditur dapat menuntut sebesar 6% per tahunnya.

Namun apabila kita berpedoman pada ketentuan yang ada pada

Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bunga yang dapat dituntut oleh pihak kreditur maksimal 6% per tahun sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Undang-undang mengatakan bahwa kerugian yang wajib dibayarkan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur sebagai akibat yang lahir dari wanprestasi adalah seperti:

- a. Kerugian yang diterima diduga ketika perjanjian dibuat.

Berdasarkan Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana debitur hanya diharuskan untuk membayar ganti-kerugian yang secara nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya ketika perjanjian tersebut dibuat, terkecuali apabila hal tidak terpenuhinya perjanjian itu dikarenakan oleh penipuan yang dilakukan olehnya.

- b. Kerugian sebagai akibat langsung karena wanprestasi.

Berdasarkan Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila tidak terpenuhinya perjanjian tersebut yang disebabkan oleh tipu muslihat pihak debitur, maka pemabayaran atas ganti-kerugian itu hanya sekedar mengenai kerugian yang dialami oleh pihak kreditur saja dan keuntungan yang seharusnya didapatkan itu hilang baginya, hanyalah terdiri dari apa yang merupakan akibat secara langsung dari tidak terpenuhinya perjanjian tersebut.

B. KREDIT PERBANKAN

1. Pengertian Kredit

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam Pasal 1 ayat 11 Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak debitur dengan pihak kreditur atau antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Kredit adalah salah satu program yang dikeluarkan oleh pihak bank karena merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan dalam dunia perbankan dalam bentuk menyalurkan dana kepada masyarakat, karena bank sebagai lembaga intermediasi yang harus menjalankan fungsinya dengan maksimal dan baik. Sesuai dengan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang disebut sebagai UU Perbankan, yang disebutkan bahwa dunia perbankan Indonesia memiliki tujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional demi meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi juga stabilitas nasional menjadi negara yang memiliki kesejahteraan rakyat lebih baik. Pemberian kredit ini sangat membantu masyarakat karena akan semakin berkembang terutama dalam sektor riil yang dilakukan oleh pengusaha kecil juga menciptakan kesempatan kerja baru untuk masyarakat yang menjadikan tingkat kesejahteraan masyarakat lebih meningkat (Dwiatmanto, 2017, p. 80).

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada nasabah sebagai debitur ini berdasarkan atas perjanjian kredit, dimana perjanjian kredit ini

berisikan kesepakatan mengenai hak juga kewajiban diantara para pihak yakni pihak bank dan pihak nasabah debitur, yang mana perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Adanya hal tersebut menjadikan hubungan kontraktual juga meletakkan kewajiban untuk para pihak sesuai dengan yang sudah disepakati oleh bersama. Perjanjian pemberian kredit ini dalam prakteknya dibuat secara tertulis dan memiliki bentuk perjanjian yakni perjanjian baku (Etty, 2016, p. 37).

2. Jenis - Jenis Kredit

Di Indonesia pada umumnya terdapat beberapa jenis fasilitas pinjaman dengan plafon atau besaran uang yang dipinjamkan tertentu. Dimana nasabah yang sudah diberikan pinjaman oleh pihak bank. memiliki kewajiban untuk membayar cicilan pinjaman tersebut termasuk dengan bunga yang sudah ditetapkan oleh pihak pemberi kredit atau bank (Kasmir, 2014, p. 80).

a. Kartu Kredit (*credit card*)

Kartu kredit merupakan fasilitas yang sangat di primadona kan oleh masyarakat dengan alasan pengajuannya ini paling mudah karena tidak diperlukan jaminan apapun ketika pengajuan kartu kredit tersebut. Plafon untuk kartu kredit juga bermacam- macam, survey untuk pengajuan kartu kredit pun sangat mudah karena dapat melalui telepon nasabah saja, Dengan hal itu nasabah sudah dapat memiliki kartu kredit yang sudah siap untuk digunakan.

Kartu kredit merupakan kartu untuk berhutang, yang mana apabila kartu ini digunakan dalam pembayaran, maka kita akan memiliki beban untuk melunasi hutang sesuai dengan tagihan nominal uang yang sudah di pakai untuk pembayaran. Hutang yang kita harus bayar tersebut dapat dibayar setelah tagihan kartu kredit tersebut sudah terbit, salah satu keuntungan memiliki kartu kredit pun adalah kita dapat menyicil untuk pelunasan hutang kita apabila kita tidak mampu untuk membayar secara penuh, yang mana dari setiap sisa tagihan yang belum terbayarkan akan dikenakan dengan denda atau bunga akumulatif.

b. Kredit tanpa agunan

Kredit tanpa agunan ini hampir sama dengan kartu kredit, namun untuk bedanya kartu kredit ini memberikan kepada kita selaku nasabah pinjaman atas survey juga pertimbangan profesi kita, sedangkan kredit tanpa agunan ini pada umumnya tidak terlalu mendetail seperti kartu kredit. Kredit tanpa agunan ini memiliki bunga yang sedikit lebih tinggi daripada kartu kredit, namun platfon untuk kredit tanpa agunan ini lebih tinggi ketimbangan dengan kartu kredit.

c. Kredit Usaha Rakyat

Kredit usaha rakyat merupakan jenis pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah terlebih khusus bagi mereka yang memiliki usaha. Untuk mendapatkan pengajuan kredit usaha rakyat ini memiliki syarat yakni usaha yang kita tekuni tersebut layak untuk didanai dan kita memiliki jaminan yang dinilai cukup untuk dijadikan sebagai

agunan oleh pihak bank. Apabila permohonan kita untuk mendapatkan kredit sudah mendapatkan persetujuan, maka tahap selanjutnya adalah surat jaminan kita akan disimpan oleh pihak bank. Apabila kita tidak mampu memunahi atau tidak mampu melunasi atau juga disebut sebagai kredit macet, maka jaminan yang sudah kita agunkan akan dilelang oleh pihak bank untuk melunasi sisa hutang kita. Jaminan untuk kredit usaha rakyat ini memiliki banyak ragam seperti, BPKB Kendaraan bermotor atau dengan sertipikat tanah atau rumah.

d. Kredit multiguna

Kredit multiguna merupakan gabungan dari Kredit Usaha Rakyat dengan kredit lainnua yang bertujuan untuk mendanai pembelian barang bergerak ataupun tidak bergerak contohnya seperi mobil untuk keperluan usaha ataupun pembelian ruko untuk dijadikan kantor.

Sebagian dari dana kredit multiguna ini dapat diajukan untuk usaha juga sebagian lainnya dapat digunakan untuk membeli kendaraan/property kantor ataupun pabrik demi kepentingan usaha. Untuk pengajuan kredit multiguna ini juga memiliki syarat yakni harus memiliki sejumlah jaminan yang dapat digunakan. Kredit jenis ini populer pada tahun 2015, namun keberadaannya sekarang mulai tidak digunakan lagi.

e. Kredit Investasi

Kredit investasi memiliki tujuan yang lebih khusus untuk pelaku usaha, tetapi memiliki jangka waktu pelunasan yang lebih lama yakni

hingga 10 tahun. Plafon yang diberikan juga lebih Investasi besar dan memiliki fungsi sebagai investasi usaha yakni contohnya membeli kantor, menyewa toko dan lain- lainnya.

f. Kredit Rekening Koran

Kredit rekening koran merupakan salah satu jenis fasilitas kredit yang harus menyerahkan agunan atau jaminan. Namun kredit ini memiliki persebedaan dengan kredit lainnya, dimana nasabah yang meminjam uang hanya memiliki kewajiban untuk membayar bunga pinjaman dari jumlah uang yang ditarik atau diambil, karena pokok dari pinjamannya dapat dilunasi di akhir pelunasan.

3. Prinsip Dalam Pemberian Kredit

Lembaga perbankan yang memiliki fungsi menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman ataupun bentuk lainnya. Dalam memberikan kredit atau pinjaman pada umumnya bank akan lebih berhati-hati dalam mengelolanya karena ini sangat sensitif.

Salah satu bentuk dari kehati- hatian itu bahwa bank dalam membeirkan kredit akan berpedoman pada prinsip 5C yakni: (Cermati, 2021, p. 1)

1) *Character*

Untuk prinsip ini maha pihak bank akan melihat bagaimana karater ataupun kepribadian dari calon nasabah atau peminjam. Untuk dapat melihat bagaimana karakter dari calon nasabah atau peminjam tersebut

maka pihak bank akan menilai hasil wawancara yang dilakukan antara Customer Service dengan calon nasabah yang akan mengajukan permohonan kredit tersebut. Wawancara tersebut seputan kebiasaan hidup, latar belakang, pola hidup calon peminjam, dan lainnya. Dari prinsip ini maka bank akan dapat menilai calon peminjam tersebut apakah dia layak untuk diberi pinjaman atau tidak. Dari karakter pun maka pihak bank dapat menilai calon peminjam tersebut memiliki itikad baik atau tidak.

2) *Capital*

Capital merupakan prinsip yang berkaitan dengan kekayaan ataupun asset yang dimiliki oleh calon peminjam, lebih khusus untuk calon nasabah yang memiliki usaha. Untuk seorang pengusaha, maka kapital yang akan dinilai adalah laporan tahunan perusahaan tersebut, yang mana dari penilaian tersebut maka pihak bank dapat menilai kelayakan calon debitur untuk mendapatkan pinjaman. Contoh daripada penilaian ini seperti deposito, besaran saldo tabungan, ataupun investasi yang dimiliki oleh calon debitur.

3) *Collateral*

Pada umumnya, dalam pemberian kredit semakin besar nilai dari agunan ataupun jaminan yang diajukan untuk peminjaman maka semakin besar juga poin untuk penilainnya. Prinsip collateral ini harus sangat dapat memenuhi kewajibannya maka pihak bank akan menyita asset yang telah mereka agunkan untuk pinjaman tersebut.

4) *Capacity*

Capacity merupakan prinsip yang dapat menilai calon debitur atas kemampuannya, seperti apakah calon debitur tersebut pernah mengalami permasalahan dan keuangan ataukah tidak

5) *Condition of economy*

Condition of economy merupakan prinsip yang dipengaruhi oleh faktor dari luar pihak bank ataupun nasabah itu sendiri, yakni seperti usia minimal untuk calon debitur, jumlah pinjaman, dan kondisi lainnya yang sudah ditetapkan oleh pihak bank kepada calon peminjam. Untuk pemberian kredit tanpa agunan terdapat prinsip kehati-hatian, dimana dari sudut risiko bagi bank untuk memberikan kredit tanpa agunan sangatlah memiliki risiko yang tinggi dan tidak sesuai dengan pengelolaan bank yang berhati-hati. Dengan adanya kredit tanpa agunan ini maka pihak bank harus menanggung 100% risiko kredit yang diberikan tidak dapat dikembalikan oleh pihak debitur. Kondisi masyarakat yang kurang memiliki kesadaran akan harus adanya itikad baik, budaya, Pendidikan juga kemampuan usaha yang dapat menyebabkan risiko untuk bank sangat besar ditambah tanpa adanya agunan dalam perjanjian pemberian kredit

C. Agunan Pada Umumnya

1. Pengertian Agunan

Istilah jaminan berasal dari Bahasa Belanda yaitu “zekerheid” atau “cautie” yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin

dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barangnya.

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: “suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan”. Sedangkan pengertian agunan diatur dalam pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan yaitu: “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah” (Ascarya, 2013, p. 78).

Dalam perspektif hukum perbankan istilah “jaminan” ini dibedakan dengan istilah “agunan”. Di bawah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan tidak dikenal istilah “agunan”, yang ada istilah “jaminan”.

Sementara dalam Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan pengertian yang tidak sama dengan istilah “jaminan” menurut Undang- Undang Nomor 14 Tahun 1967.

Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau “tanggungan”, sedangkan “jaminan” menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 diberi arti lain yaitu, “keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk

melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan”.

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari Bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada Bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:

- 1) Jaminan tambahan;
- 2) Diserahkan oleh debitur kepada bank;
- 3) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Menurut Pasal 1 ayat 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan pengertian dari agunan:

“Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”. Dalam perspektif hukum perbankan, agunan dibedakan atas 2 (dua) macam yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Hal ini ditegaskan dalam penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Agunan pokok adalah barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan seperti barang yang dibeli dengan kredit yang dijamin, proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, maupun tagihan debitur; sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan yang ditambahkan sebagai agunan.

2. Jenis – Jenis Agunan/Jaminan

Dalam perkembangannya bank lebih banyak menerima jaminan kebendaan daripada jaminan perorangan karena akan lebih mudah dieksekusi dalam pemenuhan kewajiban apabila debitur wanprestasi.

Berdasarkan fungsinya terdapat dua jenis agunan, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan :

a. Agunan Pokok

Agunan pokok adalah barang atau objek yang dibiayai dengan kredit. Misalnya saja jaminan pembelian rumah dengan kredit (kredit pemilikan rumah) maka yang dijaminkan adalah rumah yang dibeli tersebut.

b. Agunan Tambahan.

Agunan Tambahan merupakan barang atau benda yang dijadikan jaminan untuk menambah jaminan pokok. Hal ini diperlukan karena bank menilai jaminan pokok dianggap nilainya masih kurang.

Berdasarkan wujud bendanya, maka agunan dapat dibedakan menjadi agunan berwujud dan agunan tidak berwujud :

a. Agunan Berwujud

contoh: bangunan, kendaraan, mesin-mesin.

b. Agunan Tidak Berwujud

contoh:garansi perusahaan, garansi perorangan (personal guarantee).

Berdasarkan mobilitas, maka agunan dapat dibedakan menjadi agunan bergerak dan agunan tidak bergerak :

a. Agunan bergerak

seperti: kendaraan bermotor, piutang, persediaan barang dagangan

b. Agunan tak bergerak

seperti: tanah, bangunan, pabrik. Biasanya kredit jangka panjang dengan agunan tak bergerak disebut dengan hipotek.

3. Fungsi dan Tujuan Agunan

a. Fungsi Agunan

Agunan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang merupakan jaminan *immatril* yang berfungsi sebagai *first way out* yaitu sumber pembayaran yang berasal dari kelayakan usaha dan berdasarkan *cash flow*. Dari agunan *immaterill* tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis yang akan digunakan untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian.

Agunan pembiayaan bersifat materil atau kendaan berfungsi sebagai *second way out* yaitu adanya agunan aktiva likuid dan marketable sebagai kontrak garansi apabila *first way out* dinilai kurang atau tidak memadai jadi akan dilakukan penjualan atau eksekusi agunan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.

b. Tujuan Agunan

1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bilamana nasabah bercedera janji, yaitu tidak bisa membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

- 2) Menjamin agar nasabah berperan dan atau turut serta dalam transaksi yang dibiayai sehingga dengan demikian kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usahanya atau proyek dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah, atau minimum kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil.
- 3) Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan)