

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring perkembangan zaman pertumbuhan perusahaan-perusahaan di Indonesia semakin meningkat baik dalam bidang barang, jasa maupun bidang lainnya. Hal ini dikarenakan tumbuh pesatnya perekonomian yang menyebabkan inovasi dalam bisnis atau usaha yang menunjukkan bahwa adanya peningkatan dalam persaingan usaha. tersebut maka hal yang terpenting adalah bagaimana caranya agar perusahaan tersebut dapat terus berkembang dan bertahan. Salah satu faktor yang dapat menyebabkan perusahaan itu dapat terus berkembang dan bertahan adalah memiliki modal yang kuat. Memiliki permodalan yang baik dan kuat dapat membuat jalannya setiap bisnis atau usaha tersebut tetap dalam kondisi yang aman.

Apabila dalam permodalan sebuah perusahaan bermasalah maka terdapat beberapa cara untuk menangani persoalan tersebut. Salah satu cara penyelesaiannya adalah dengan melakukan peminjaman kepada seorang atau lebih kreditor. Menjaminkan aset atau harta kekayaan yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan dalam melakukan utang piutang agar mendapatkan pinjaman yang nantinya digunakan untuk modal usaha atau bisnis perusahaan tersebut.

Ketika terjadi hubungan pinjam meminjam atau utang piutang maka timbul hak dan kewajiban, ketika terjadi wanprestasi maka disinilah timbulnya pemikiran mengenai apa yang dinamakan jaminan. Pengaturan

jaminan sendiri mencakup tentang keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹

Perkembangan ekonomi yang pesat saat ini, menyebabkan adanya suatu pembaharuan terhadap objek jaminan utang piutang. Pantulan fakta menunjukkan bukti bahwa benda yang terserak dalam latar kehidupan sosial, juga jenisnya yang beragam. Adanya pembaharuan dalam objek yang dijamin dalam utang piutang, model pembayaran, perikatan yang dibuat oleh masing-masing pihak, baik debitor maupun kreditor dan lain sebagainya. Salah satunya adalah penggunaan *Purchase order* sebagai objek jaminan utang piutang.

Hal ini merupakan sesuatu yang baru dalam penggunaan *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang yang dilakukan oleh debitor yang merupakan perusahaan di bidang jasa dengan kreditor yakni adalah salah satu bank di Indonesia yang pada kenyataannya telah melakukan *Appraisal* bahwa debitor tersebut mendapatkan fasilitas kredit sesuai dengan apa yang dijamin yakni adalah *Purchase Order*. Pada perusahaan jasa tersebut mendapatkan fasilitas kredit sebagai modal atau pembayaran setiap proyek yang ada. Bermodalkan sebuah *purchase order* dengan model *tracking* yang seharusnya dapat langsung masuk ke dalam kreditor dalam hal ini adalah bank, akan tetapi tidak berjalan sesuai dan *purchase order* tersebut menjadi fiktif atau palsu.

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.

Berdasarkan dengan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk memperdalam dan mengangkat permasalahan mengenai “**Tinjauan Yuridis *Purchase Order* Sebagai Jaminan Utang Piutang**”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang?
2. Apa akibat hukum terhadap perjanjian utang piutang apabila *Purchase Order* sebagai objek jaminan tersebut fiktif?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan apabila terjadi wanprestasi terhadap *Purchase Order* sebagai objek jaminan.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk mendalami dan mempraktekan teori-teori yang di dapat selama masa atau proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
- b. Dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan hukum jaminan.
- c. Hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan teori tambahan untuk ilmu hukum khususnya mengenai Tinjauan yuridis *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terhadap masyarakat tentang Tinjauan Yuridis *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang.
- b. Sebagai wawasan terhadap penerapan serta apa saja yang menjadi solusi dari akibat hukum yang ditimbulkan apabila terjadi wanprestasi terhadap *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1.5.1.1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid*. Di dalam jaminan meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Dengan begitu pengertian jaminan yang didasarkan kepada pembagian jenis lembaga hak jaminan, artinya tidak memberikan perumusan pengertian jaminan, melainkan memberikan bentang lingkup dari istilah jaminan itu, yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan.

Jaminan juga memiliki istilah lain selain *zekerheid* juga disebut sebagai *cautio*, yakni yang berarti kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas

pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya.² Dalam prespektif hukum perbankan, istilah “jaminan” ini dibedaka dengan istilah “agunan”. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, tidak dikenal istilah “agunan”, yang ada adalah istilah “jaminan”. Sementara dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan pengertian yang tidak sama denga istilah “jaminan” sebagaimana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967.

Sehubungan dengan penjelsan tersebut, pada penjabaran Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yangmana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menyatakan sebagaimana berikut:

“Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi kewajibannya sesuia dengan yang diperjanjikan meruoakan faktor yang penting harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan

² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 66

penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitor”.

Adapun istilah “agunan”, ketentuan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diartikan sebagai berikut:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Dengan demikian berarti, istilah “agunan” sebagaimana terjemahan dari istilah *collateral* merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Artinya pengertian “jaminan” lebih luas daripada “agunan”, di mana agunan berkaitan dengan “barang”, sementara “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan “barang”, tetapi berkaitan pula dengan *character, capacity, dan condition of economy* dari nasabah debitor yang bersangkutan.

Dalam era Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967, industri perbankan sangat *collateral oriented*. Hal ini disebabkan oleh ketentuan dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 secara tegas menentukan bahwa Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada

siapa pun juga. Ketentuan ini telah menciptakan orientasi bank yang bukan lebih mengutamakan *feasibility* dari proyek atau usaha nasabah tetapi lebih mengutamakan kecukupan agunan (tambahan) yang cukup.³ Djuhaendah Hasan mengemukakan, bahwa pertimbangan dan penilaian terhadap unsur *character, capacity, dan condition of economy* debitur tanpa memberikan tekanan terhadap kepada *collateral* dapat dibuktikan bahwa hal tersebut membantu para pengusaha yang menjalankan usaha dengan prospek usaha yang baik dan dalam kondisi perusahaannya yang sehat dan berjalan dengan baik, tetapi akan menjadi masalah bagi pihak bank, apabiladalam perusahaan debitur tersebut tidak berjalan mulus sebagaimana yang telah dinilai semula oleh pihak bank sebagai kreditor. Dengan begitu dapat menimbulkan resiko pula yang tinggi bagi pihak bank sebagai kreditor. Oleh sebab itu perlu adanya ketentuan peraturan tentang jaminan dalam perjanjian kredit tertentu (misalnya proyek debitur kurang meyakinkan bank sebagai kreditor selain melakukan tindakan pengawasan terhadap jalannya proyek dan penggunaan kredit yang diterima oleh debitur. Dalam kaitannya hal ini, maka pihak kreditor dapat meminta jaminan tambahan kepada calon debitornya.

³ *Ibid.*, hlm. 67

Dalam prespektif 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 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Agunan pokok adalah sebagaimana seperti 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 debitor. 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.

Istilah jaminan telah lazim digunakan dalam bidang ilmu hukum dan telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan daripada istilah agunan. Oleh karena itu, istilah yang digunakan bukan hukum agunan, lembaga agunan, agunan kebendaan, agunan perseorangan, atau hak agunan, melainkan adalah hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perseorangan, hak jaminan. Istilah jaminan ini melingkupi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman yang mana merumuskan pengertian dari jaminan adalah sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Sementara itu, menurut Hartono Hadisaputro, yang menyatakan bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan. Dalam KUH Perdata maupun peraturan perundang lain yang menjadi sumber hukum jaminan tidak memberikan perumusan pengertian istilah jaminan. Akan tetapi dari berbagai pendapat para ahli yang mana dapat ditarik intisari dari “jaminan” adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴

Di dalam jaminan terdapat arti luas yakni adalah jaminan yang bersifat materil maupun yang bersifat immateril. Jaminan yang bersifat materil misalnya seperti halnya bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga. Sedangkan jaminan yang bersifat immateril misalnya jaminan perorangan atau *borgtocht*. Jadi di dalam jaminan terdapat beberapa hal yang mana mengatur hubungan

⁴ *Ibid.*, hlm. 69

hukum antara pemberi jaminan yakni debitor dan penerima jaminan yakni disebut sebagai kreditor sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu yakni kredit dengan suatu jaminan yakni benda atau orang tertentu.

Jaminan yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitor yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap debitor.⁵ Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.⁶ Seperti yang sudah dijelaskan di atas, agunan adalah jaminan yang diberikan pihak peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai jaminan. Sedangkan jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan sebuah keyakinan dalam pemberian pinjaman. Hal ini dikarenakan agunan adalah suatu bentuk dari jaminan. Sedangkan setiap jaminan belum tentu termasuk dalam agunan.

Dari perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitor kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 281

⁶ Rinda Asytuti, *Isu-Isu Kontemporer Lembaga Keuangan Mikro Syariah di Indonesia*, Duta Media Utama, Pekalongan, 2015, hlm. 135

Kebendaan tertentu diserahkan debitor kepada kreditor dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitor sampai debitor melunasi pinjamannya tersebut. Apabila debitor melakukan wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitor kepada kreditornya. Dengan kata lain jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau penjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitor seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.

1.5.1.2. Fungsi Jaminan

Secara khusus jaminan memiliki 2 (dua) fungsi.

Adapun fungsi dari jaminan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan dapat berfungsi sebagai pembayaran atau objek pelunasan dari pinjaman utang debitor kepada kreditor, apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor. Baik dikarenakan karena tidak dilakukan, dilakukan tetapi tidak sesuai, atau dilakukan.
- b. Kemudian selain itu jaminan tersebut sebagaimana dari akibat dari fungsi pertama, atau dapat menjadi indikator dari penentuan jumlah pembiayaan yang

akan diberikan kepada pihak pihak ketiga. Yakni yang terjadi pada saat hendak melakukan penilaian pada objek jaminan atau dikenal pula dengan *appraisal*. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminkan.⁷

Selain memiliki fungsi secara khusus, jaminan secara umum berfungsi sebagai pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan sebagaimana halnya seperti watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitor merupakan jaminan immateriil yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immateriil tersebut dapat diharapkan debitor dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan atau *revenue* agar dapat melunasi pinjaman yang diperjanjikan.

Jaminan pembiayaan yangmana berupa agunan bersifat kebendaan atau materiil memiliki fungsi sebagai *second way out*. Yakni jaminan berfungsi dapat sebagai pelaksanaan penjualan atau eksekusi aguna. Hal ini dapat dilakukan apabila debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya melalui *first way out* atau jalan keluar utama.

⁷ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 44.

Jaminan yang baik menurut para ahli, salah satunya adalah Prof. Soebekti mengatakan jaminan yang baik dapat dilihat dari:⁸

- a. Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga;
- b. Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada bank untuk mengeluarkan pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi.

Dengan begitu dapat disimpulkan bahwa jaminan memiliki fungsi sebagai objek yang dijadikan alat atau sarana dalam pelunasan pembiayaan dari pinjaman utang atau fasilitas kredit yang telah diterima oleh debitur dari kreditor. Jaminan tersebut akan dieksekusi yangmana nantinya akan dibayarkan agar melunasi kewajiban atau prestasi dari debitur.

1.5.1.3. Tempat dan Sistem Pengaturan Jaminan

Ketentuan yang secara khusus ayau yang berkaitan dengan jaminan, dapat ditemukan dalam:

⁸ Soebekti, *Op.cit.*, hlm. 29.

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

KUH Perdata sebagai terjemahan dari *Burgelijk Wetboek* merupakan kodifikasi hukum perdata material yang berlaku pada tahun 1848 berdasarkan asas konkordansi. Ketentuan hukum jaminan dapat dijumpai dalam Buku II Perdata, pada prinsipnya hukum jaminan merupakan bagian dari hukum kebendaan. Di dalam KUH Perdata dimulai pada Titel Kesembilan Belas sampai dengan Titel Dua Puluh Satu Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1232.

Di dalam Pasal-pasal KUH Perdata tersebut diaturlah mengenai piutang-piutang yang diistimewakan, gadai dan hipotek. Secara rinci materi kandungan ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut, sebagai berikut:

a. Bab XIX :

Tentang Piutang dengan Hak Didahulukan pada Umumnya (Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149); Bagian Kesatu tentang Piutang-Piutang yang Diistimewakan Pada Umumnya (Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138); Bagian Kedua tentang

Hak-Hak Istimewa yang Mengenai Benda-benda Tertentu (Pasal 1139 sampai dengan Pasal 1148); Bagian Ketiga tentang Hak-Hak Istimewa atas Semua Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak Pada Umumnya (Pasal 1149);

b. Bab XX :

Tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160, Pasal 1161 dihapuskan);

c. Bab XXI :

Tentang Hipotek (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232); Bagian Kesatu tentang Ketentuan-Ketentuan Umum (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1178); Bagian Kedua tentang Pembukuan-pembukuan Hipotek Serta Bentuk Caranya Pembukuan (Pasal 1179 sampai dengan Pasal 1194); Bagian

2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang)

KUH Dagang merupakan terjemahan dari *Wetboek van Koophandel* sebagaimana termuat dalam Staatsblad 1874 Nomor 23, yang semua diperuntukan bagi golongan penduduk Eropa, yang kemudian seluruhnya juga diberlakukan kepada penduduk

golongan Tionghoa dan Timur Asing lainnya dan bahkan diberlakukan kepada golongan penduduk pribumi. Pada dasarnya KUH Dagang mengatur mengenai ketentuan-ketentuan hukum perdata khusus, yang terdiri dari 2 (dua) Buku, yaitu Buku I tentang Dagang pada Umumnya dan Buku II tentang Hak-Hak dan Kewajiban-Kewajiban yang Timbul dari Pelayaran, lazimnya mengatur mengenai hukum pengangkutan laut. Sebelumnya KUH Dagang terdiri dari 3 (tiga) buku namun menjadi 2 (dua) buku yang digunakan hingga saat ini sebab 1 (satu) buku telah dihapus. Ketentuan dalam Pasal-Pasal KUH Dagang yang berkaitan dengan pengaturan jaminan, dalam hal ini pembebanan hipotek atas kapal laut, yaitu Pasal-Pasal 314, 315, 315a, 315b, 315c, 315d, 315e, 316, 316a, 316b, 316c, 316d, 316e, 317, 317, a, 317, b, 317c, 318, 318a, 318b, 319, 362, dan 365.

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, maka berakhirlah dualisme pengaturan hukum agrarian dan secara khusus menciptakan unifikasi

Hukum Pertanahan, termasuk di dalamnya adalah menciptakan unifikasi Hukum Jaminan Hak Atas Tanah. Salah satu diktum dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut memutuskan untuk mencabut ketentuan dalam Pasal-Pasal Buku II Kitab Undang-Undang Perdata Indonesia, sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.

Berkaitan dengan jaminan, dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga hipotek dan *credietverband*, yang akan diatur dalam suatu undang-undang tersendiri. Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada esensialanya, lembaga hak jaminan yang bernama Hak Tanggungan sudah ada, walaupun undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 belum terbentuk.

Sementara itu, sambil menunggu maka berlakulah ketentuan mengenai hipotek dalam KUH Perdata dan *credietverband* dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190. Oleh karena itu, sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau dikenal pula dengan UUPA, pengertian hipotek dan *credietverband* di sini hendaknya diartikan sebagai “Hak Tanggungan” yang pengertiannya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal-Pasal KUH Perdata dan Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah menjadi Staatsblad 1937 Nomor 190. Dengan kata lain, selama belum terbentuknya undang-undang yang dimaksud dengan Pasal 51 UUPA, maka pengertian Hak Tanggungan di sini diartikan sebagai Hak Tanggungan yang mempergunakan ketentuan-ketentuan mengenai hipotek dan *credietverband*.

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, baik lembaga hak jaminan hipotek dan

credietverband akan dilebur menjadi Hak Tanggungan, yang akan diatur tersendiri dalam satu undang-undang sebagaimana dimaksud oleh Pasal 51 UUPA. Pada tahun 1996 dibentuklah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang merupakan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan dalam mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan itu dalam rangka menindaklanjuti ketentuan dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Menteri Negara Agraria/ Kepala Pertanahan Nasional telah mengeluarkan beberapa peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut. Oleh karena itu, setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, keseluruhan ketentuan mengenai lembaga Hak Tanggungan diatur dalam suatu undang-undang tersendiri di luar KUH Perdata. Sejak saat itu tidak lagi berangsur dualism Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan *credietverband*, sehingga

terciptalah unifikasi hukum lembaga hak jaminan atas tanah, sesuai dengan tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berkeinginan menciptakan unifikasi Hukum Pertanahan Nasional.

5. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan jaminan fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Dari berbagai pertimbangan, ada beberapa hal yang melatarbelakangi lahirnya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang “jelas” dan “lengkap” yang mengatur mengenai fidusia;
- 2) Bahwa jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada “yurisprudensi” dan belum

diatur dalam peraturan perundang-undangan secara “lengkap” dan “komprehensif”;

- 3) Bahwa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut dan adanya kepastian hukum serta bentuk dari pembangunan nasional dengan adanya jaminan fidusia dan jaminan tersebut dapat didaftarkan ke kantor Pendaftaran Fidusia.

Dengan demikian lahir Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam penggunaan jaminan fidusia dan memenuhi kebutuhan masyarakat bagi dunia usaha terhadap pendanaan sebagai modal usaha atau untuk memenuhi suatu proyek pekerjaan yang mana sangat berkaitan dengan kegiatan pinjam-meminjam atau kredit.

1.5.1.4. Unsur-Unsur Jaminan

Berdasarkan dengan pengertian dan penjabaran yang ada. Maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan itu sendiri adalah sebagai berikut:⁹

⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 262

- 1) Orang yang menjamin dimana ia disyaratkan sudah baligh, berakal sehat, tidak boros dan dilakukan atas kehendaknya sendiri. Artinya cakap akan hukum
- 2) Adanya orang yang berpiutang syaratnya ialah bahwa yang berpiutang diketahui oleh orang yang menjamin. Penetapan syarat ini terutama sekali dimaksudkan untuk menghindari kekecewaan di belakang hari bagi penjamin, bila orang yang dijamin berbuat kesalahan atau wanprestasi.
- 3) Orang yang berpiutang tidak disyaratkan baginya kerelaannya terhadap penjamin karena pada prinsipnya utang itu harus lunas, baik yang berutang itu rela atau tidak. Namun lebih baik dia rela.
- 4) Adanya pernyataan yang diucapkan penjamin atau adanya kesepakatan antara si berutang dengan yang berpiutang.
- 5) Objek jaminan utang, yakni adanya objek atau benda yang dijamin baik berupa barang, atau orang. Objek jaminan utang disyaratkan bahwa keadaanya diketahui dan telah ditetapkan. Oleh sebab itu harus adanya kesepakatan mengenai pengikatan pada objek jaminan sebab harus diketahui dan telah ditetapkan. Karena apabila tidak maka kemungkinan dapat terjadi penipuan.

1.5.1.5. Asas-Asas Hukum Jaminan

Dari beberapa literatur diketahui, bahwa secara umum asas-asas hukum jaminan adalah sebagaimana berikut:

1. Asas *Publicitiet*

Asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan supaya pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijaminakan untuk sebuah utang atau dalam pembebanan utang. Asas ini melindungi pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam hal pendafrannya maka hak-hak tersebut dapat didafrakan ke:

- a. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kota, untuk pendaftaran hak tanggungan.
- b. Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen yang bertanggungjawab di bidang Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk pendaftaran fidusia;
- c. Pejabat Pendaftar dan Pejabat Pendaftar dan Pencatat (yaitu Syahbandar); untuk pendaftaran Hipotek Kapal Laut.

2. Asas *Specialitiet*

Bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil (satuan tanah) atau atas

barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

3. Asas Tidak Dapat Dibagi

Yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek walaupun telah dilakukannya pembayaran sebagian.

4. Asas *Inbezittsteling*

Barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai.

5. Asas Horizontal

Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, Hak Guna Bangunan.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa asas-asas hukum jaminan tersebut meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis dan asas operasional (konkret) yang bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas pemisahan horizontal, dan asas perlindungan hukum.¹⁰

Salim HS. menyatakan bahwa pemaparan dari Mariam Darus Badruzaman di atas tidak diberikan pengertian dan

¹⁰ Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 10

penjelasan yang jelas, oleh karena itu Salim HS. Menjelaskan keempat asas-asas tersebut, yakni sebagai berikut:

1. Asas filosofis, yaitu bahwa semua asas-asas yang ada harus berdasarkan dengan falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yakni Pancasila.
2. Asas konstitusional, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan disahkan oleh pembentuk undang-undang maka harus didasarkan dengan hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia adalah UUD 1945. Apabila undang-undang yang dibuat dan disahkan tersebut tidak sesuai atau bertentangan dengan hukum dasar atau konstitusi, undang-undnag tersebut harus dicabut.
3. Asas politis, yaitu asas dimana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan perundang-undangan didsarkan pada TAP MPR.
4. Asas operasional (konkret), yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

1.5.1.6. Penggolongan Jaminan

Jaminan dalam dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967

tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan.”¹¹ Penggolongan jaminan terdiri dari berbagai macam tergantung dari sudut pandang mana dilihatnya. Dari beberapa literatur penggolongan jaminan tersebut dibagi menjadi sebagai berikut:

1. Jaminan Berdasar Undang-Undang dan Jaminan Berdasar Perjanjian

Jaminan berdasarkan undang-undang dapat dilihat dalam Pasal 1131 KUH Perdata, sedangkan jaminan berdasar perjanjian yaitu terjadinya jaminan karena adanya perjanjian pembebanan dalam bentuk gadai, fidusia, hak tanggungan dan jaminan perorangan serta garansi bank. Sebutan hak jaminan kebendaan juga dapat disebut dengan istilah hak kebendaan bercorak jaminan yangmana memberikan makna bahwasannya hak jaminan itu melekat atau menindih sutau benda, dan benda itu tentunya milik debitor, mengingat hak jaminan yang melekat pada seluruh benda milik debitor itu dikuasai oleh Pasal 1131 KUH Perdata. Berarti hak jaminan kebendaan itu hanya melekat pada benda teretntu milik debitor, bukan pada seluruh benda kepunyaan debitor,

¹¹ *Ibid.*, hlm. 23

dan ini terjadi akibat adanya kesepakatan dari debitor dengan kreditor yang dituangkan dalam suatu perjanjian.¹²

2. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan umum meliputi pengertian untuk semua kreditor (kreditor konkurent) dan untuk seluruh harta kekayaan yang tidak ditunjuk secara khusus seperti yang ditunjukkan pada Pasal 1131 KUH Perdata. Jaminan khusus yaitu hanya untuk kreditor tertentu (kreditor preferent) dan benda jaminannya ditunjuk secara khusus (tertentu) pula yaitu seperti halnya gadai, fidusia, hak tanggungan apabila orang atau badan hukum yaitu penanggung atau misal garansi bank. Pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditor. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1131 KUH Perdata di atas, seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitor kepada kreditor. Kekayaan debitor tersebut meliputi baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari yang akan menjadi milik debitor maka akan menjadi pelunasan bagi

¹² Moch. Isnaeni, *Hukum Jaminan Kebendaan*, LaksBang, Yogyakarta, 2016, hlm. 85

kreditor setelah diadakannya perjanjian utang piutang tersebut.

Dengan demikian, seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun yang tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu adanya perjanjian sebelumnya. Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lain, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor-kreditor lain. Karena jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan yang bersangkutan yang mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditor-kreditor lain dalam pelunasan utangnya.

Agar seseorang mendapat kedudukan khusus atau diistimewakan daripada kedudukan kreditor lainnya, maka utang kreditor tersebut dapat diikat dengan hak jaminan khusus sehingga kreditor tersebut memiliki hak preferensi dalam pelunasan utangnya. Pasal 1132 KUH

Perdata, yakni: “bahwa harta pihak peminjam menjadi jaminan bersama bagi semua pihak pemberi pinjaman, hasil penjualan harta tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya iutang masing-masing, kecuali apabila di antara pihak pemberi pinjaman itu mempunyai alasan yang sah untuk didahulukan.”

Mengenai siapa saja orang yang memiliki hak preferensi ini menurut Pasal 1133 KUH Perdata ialah orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek. Dari ketentuan pasal ini diketahui pula hak jaminan yang bersifat khusus itu terjadi:¹³

- a. Diberikan atau ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan (Pasal 1134 KUH Perdata).
- b. Diperjanjikan antara debitor dan kreditor, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditor atas benda tertentu yang diserahkan debitor (Pasal 1150 dan Pasal 1162 KUH Perdata, Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 27 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dan Pasal 1180 KUH Perdata).

¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit.*, hlm. 75

Dengan demikian, kedudukan kreditor dalam pelunasan piutangnya bergantung pada hak jaminan yang dipegangnya. Karena kreditor yang memiliki hak preferensi atau memegang hak jaminan khusus akan lebih baik kedudukannya dari kreditor lain yang memegang hak jaminan umum. Adapun hak jaminan khusus ini timbul dari perjanjian secara khusus antara debitor dan kreditor. Jaminan yang bersifat khusus dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu jaminan perorangan (*persoonlijk zakerheid*) dan jaminan kebendaan.

3. Jaminan Atas Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak

Jaminan berupa benda bergerak lembaga jaminannya seperti gadai dan fidusia. Jaminan benda tidak bergerak dahulu adalah hipotek dan *credietverband* dan sekarang menjadi hak tanggungan.

4. Jaminan dengan Menguasai Bendanya dan Tanpa Menguasai Bendanya

- a. Jaminan dengan menguasai bendanya yaitu gadai dan hak retensi. Gadai tidak pesat pertumbuhannya karena terbentur syarat *inbezit stelling* yang dirasakan berat oleh debitor yang memerlukan benda yang dijaminan untuk menjalankan pekerjaan atau usahanya.

b. Jaminan tanpa menguasai bendanya yaitu adalah hipotek, *credietverband* dan sekarang adalah fidusia dan hak tanggungan. Jaminan tanpa menguasai bendanya menguntungkan debitor sebagai pemilik karena tetap dapat menggunakan benda yang dijamin.

5. Jaminan Perorangan dan Kebendaan

a. Jaminan perorangan (*Personal Guaranty*)

Jaminan perorangan adalah jaminan seseorang dari pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitor.¹⁴ Jaminan ini dibagi menjadi 2 (dua) macam yakni perorangan dan kebendaan.¹⁵ Jaminan Perseorangan (*Personal Guaranty*) atau jaminan pribadi adalah Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya. Dalam pengertian lain dikatakan bahwa jaminan perseorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditor) dengan seorang pihak ketiga, yang menjamin dipenuhinya

¹⁴ Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana, 2015, hlm. 22

¹⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm.

kewajiban-kewajiban si berutang (debitor). Ia bahkan dapat diadakan di luar (tanpa) pengetahuan di berutang tersebut.

Dalam jaminan perorangan perku selalu dimaksudkan bahwa untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban si berutang, yang dijamin pemenuhan seluruhnya atau sampai suatu bagaian (jumlah) tertentu, harta benda si penanggung (penjamin) bisa disita dan dilelang menurut ketentuan perihal pelaksanaan (eksekusi) putusan pengadilan. Jaminan perorangan (*borgtocht*) ini berkaitan langsung dengan penanggungan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1820 KUH Perdata, yakni: “Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si beurtang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Sebagaimana halnya perjanjian-perjanjian lainnya, maka perjanjian perorangan ini juga bersifat *accessoir*, dalam arti bahwa perjanjian penanggungan itu baru timbul setelah dilahirkan perjanjian pokoknya berupa perjanjian utang piutang.

Tanggungjawabnya bersifat “cadangan” saja, artinya apabila harta benda debitor tidak cukup. Sehingga apabila terjadi pelelangan harta benda debitor tidak mencukupi untuk melunasi utangnya barulah harta benda penanggung dapat disita. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1831 KUH Perdata.

Adapun unsur jaminan perorangan dibagi menjadi 3 (tiga), yakni adalah sebagai berikut:¹⁶

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

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan berupa suatu penjamin yang dilakukan oleh kreditor terhadap debitornya atau antara kreditor dengan seorang pihak ketiga guna menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitor. Jaminan kebendaan dapat dilaksanakan antara kreditor dengan debitornya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditor dengan seorang pihak ketiga

¹⁶ Salim HS., *Op.Cit.*, hlm. 24

yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari si berutang (debitor).

Pemberi jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna untuk pemenuhannya (pembayaran) kewajiban (utang) dari seorang debitor. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitor sendiri atau kekayaan seorang pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukan bagi keuntungan seorang kreditor tertentu secara khusus itu diperuntukan bagi keuntungan seorang kreditor tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan khusus itu, bagian dari kekayaan tadi.

Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Jaminan kebendaan disebut pula dengan jaminan materiil.

Adapun unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu:

- 1) Hak mutlak atas suatu benda
- 2) Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
- 3) Dapat dipertahankan terhadap siapa pun;
- 4) Selalu mengikuti bendanya, dan;
- 5) Dapat dialihkan pada pihak lainnya.

1.5.1.7. Lembaga Jaminan

Lembaga jaminan degan menguasai bendanya adalah suatu lembaga jaminan, dimana beda yang dijaminan berada pada penerima jaminan. Lembaga jaminan ini dibagi menjadi 6 (enam) macam, yaitu adalah sebagai berikut:¹⁷

1. *Pledge or pawn*, yaitu benda yang dijadikan jaminan berada di tangan penerima gadai.
2. *Lien*, yaitu hak untuk menguasai bendanya sampai utangnya yang berikatan dengan benda tersebut dibayar lunas.
3. *Mortgage with possession*, yaitu pembebanan jaminan (hipotek) atau benda bergerak. Lembaga ini belum dikenal di Indonesia.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 26

4. *Hire purchase*, yaitu perjanjian antara penjual sewa dan pemilik sewa di mana hak milik atas barang tersebut baru beralih setelah pelunasan terakhir.
5. *Conditional sale* (pembelian bersyarat), yaitu perjanjian jual beli dengan syarat bahwa pemindahan hak atas barang baru terjadi setelah syarat dipenuhi, misalnya jika dibayar lunas.
6. *Credit sale*, ialah jual beli dimana peralihan hak telah terjadi pada saat penyerahan meskipun harga belum dibayar lunas.

Lembaga jaminan dengan menguasai bendanya adalah suatu lembaga jaminan, dimana benda yang menjadi objek jaminan tidak berada atau tidak dikuasai oleh jaminan. Yang termasuk lembaga jaminan ini adalah sebagai berikut:¹⁸

1. *Mortgage*, yaitu pembebanan atas benda tak bergerak atau sama dengan hipotek
2. *Chattel mortgage*, yaitu *mortgage* atas benda-benda bergerak. Umumnya adalah ialah *mortgage* atas kapal laut dan kapal terbang dengan tanpa menguasai bendanya.
3. *Fiduciary transfer of ownership*, yaitu perpindahan hak milik atas kepercayaan yang dipakai jaminan utang.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 28

4. *Leasing*, yaitu suatu perjanjian dimana si penjamin (*lessee*) menyewa barang modal untuk usaha tertentu dan jaminan angusran tertentu.

Penggolongan jaminan-jaminan ini bertujua untuk mempermudah para debitor dalam pembebanan hak-hak yang akan digunakan dalam pemasangan jaminan, apakah yang bersangkutan menggunakan hak tanggungan, fidusia, gadai atau sebagainya.

1.5.1.8. Syarat-Syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Pada prinsipnya, tidak semua benda jaminan dapat dijaminakan pada lembaga-lembaga keuangan non-bank, karena benda-benda yang dapat dijaminakan haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu. Karena lembaga jaminan memiliki tugas untuk melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, jaminan yang baik atau ideal maka adapun syarat-syaratnya adalah sebagaimana berikut:¹⁹

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit bagi pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi atau kekuatan si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya, dan;
- c. Memberikan kepastian bagi kreditor, dalam arti bhawa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi,

¹⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit.*, hlm. 70

bila perlu dapat mudah digunakan untuk melunasi utangnya si penerima atau pengambil kredit.

Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa kebendaan jaminan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan sekaligus kepastian hukum, baik kepada kreditor maupun debitor. Bagi kreditor, dengan diikatnya suatu utang dengan kebendaan jaminan, hal itu akan memberikan kepastian hukum jaminan pelunasan utang debitor seandainya debitornya wanprestasi atau dinyatakan pailit. Kebendaan jaminan akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada kreditor.

Sebaliknya bagi debitor, hal ini akan menjamin ketenangan dan kepastian dalam berusaha. Karena dengan modal yang dimilikinya debitor yang bersangkutan dapat mengembangkan bisnis atau usahanya lebih lanjut. Seandainya debitor tidak mampu melunasi utang dan bunganya, maka pihak kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan untuk dilelang. Oleh karena itu, umumnya nilainya kebendaan jaminan harus lebih tinggi dibandingkan dengan nilai utangnya.

Adapun manfaat dari kebendaan jaminan tersebut adalah untuk sebagai berikut:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cedera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitor berperan serta dalam dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan tersebut diminimalisir.
- c. Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dengan syarat-syarat yang telah disetujui oleh agar debitor dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaannya yang telah dijamin.

1.5.2. Tinjauan Umum Kebendaan dan Hak Kebendaan

1.5.2.1. Pengertian Benda dalam Hukum

Pengertian benda atau dalam Bahasa Belanda disebut sebagai *zaak* secara yuridis adalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau yang dapat menjadi objek hak milik (Pasal 499 KUH Perdata). Menurut terminologi benda berarti objek

sebagai lawan dari subjek dalam hukum yaitu orang dan badan hukum. Oleh karena yang dimaksud dengan benda (menurut undang-undang) hanyalah segala sesuatu yang dapat diiliki atau yang dapat dimiliki orang, maka segala sesuatu yang tidak dapat dimiliki orang bukanlah termasuk pengertian benda menurut KUH Perdata dalam Buku II, seperti bulan, bintang, laut udara, dan lain-lain sebagainya.²⁰

Soebekti menyatakan, yang dimaksud dengan benda dalam konsep hukum perdata adalah segala sesuatu yang dapat diberikan atau diletakkan suatu hak di atasnya, utama yang berupa hak milik. Dengan demikian, yang dapat memiliki sesuatu hak tersebut adalah subjek hukum, sedangkan sesuatu yang dibebani hak itu adalah objek hukum.²¹

1.5.2.2. Macam-Macam Benda

Pembedaan berbagai macam kebendaan dalam hukum keperdataan yakni di dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut:²²

1. Kebendaan dibedakan atas benda tidak bergerak atau *anroe rende zaken* dan benda bergerak atau *roerendes zaken* hal ini sebagaimana yang ada di dalam Pasal 504 KUH Perdata.

²⁰ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Jakarta, 1992, hlm. 116

²¹ Soebekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 60

²² Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 86

2. Kebendaan dibagi pula menjadi benda berwujud atau bertubuh (*luchamelijke zaken*) dan benda yang tidak berwujud atau tidak bertubuh atau (*onlichme lijke zaken*). Hal ini sebagaimana yang terdapat di dalam pasal 503 KUH Perdata.
3. Kebendaan dapat dibagi menjadi atas benda yang dapat dihabiskan atau *verbruikbare zaken*. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 505 KUH Perdata.
4. Kebendaan dapat dibedakan menjadi benda yang sudah ada atau *tegenwoordige zaken* dan benda yang akan ada atau *taekomstige zaken*. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 1134 KUH Perdata.
5. Benda dalam perdagangan atau *zaken in de handel* dan benda di luar perdagangan atau *zaken buiten de handel*. Sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 1332 KUH Perdata.
6. Benda yang dapat dibagi atau *deelbare zaken* dan benda yang tidak dapat dibagi atau *ondeelbare zaken* yang diatur di dalam Pasal 1163 KUH Perdata, serta akhirnya kebendaan dibedakan atas benda yang dapat diganti atau *onvervange zaken* yang diatur di dalam Pasal 1694 KUH Perdata.

Dari beberapa jenis pembagian atau macam-macam benda di atas yang terpenting adalah pembagian benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Hal ini penting disebabkan Karena masing-masing benda tersebut memiliki akibat-akibat penting pula dalam hukum, terutama yang berkaitan dengan cara penyerahannya. Suatu benda dapat tergolong benda yang tak bergerak karena sifatnya, karena tujuan pemakaiannya, dan karena ditentukan sendiri oleh undang-undang adalah sebagai berikut:²³

1. Benda yang tak bergerak karena sifatnya ialah tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah. Contoh yakni rumah di atas tanah, termasuk pepohonan yang tumbuh atau ditanam di tanah tersebut.
2. Benda tak bergerak karena tujuan pemakaiannya, ialah segala apa saja yang tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, namun dimaksudkan dengan mengikuti tanah atau bangunan itu dengan jangka waktu yang lama; misalnya suatu mesin untuk pabrik.

²³ *Ibid.*, hlm. 87

3. Benda tak bergerak karena ditentukan oleh undang-undang, yaitu segala tagihan yang mengenai suatu benda tak bergerak, seperti Hak Pertanggungan Atas Tanah.

Suatu benda dapat tergolong benda bergerak karena sifatnya atau karena ditentukan sendiri oleh undang-undang ialah sebagai berikut:

1. Suatu benda bergerak karena sifatnya, ialah suatu benda yang tidak tergabung dengan tanah, atau dimaksudkan untuk mengikuti atau ada pada bangunan, seperti perabotan rumah, dan sebagainya.
2. Benda bergerak karena ditentukan oleh undang-undang, yaitu segala tagihan yang mengenai suatu benda bergerak, seperti piutang.

Arti penting pembedaan benda sebagai benda bergerak dan tidak bergerak terletak pada hal-hal yang ada di bawah ini: ²⁴

- (1) Penguasaannya atau *besit*, dimana terhadap benda bergerak maka orang yang menguasai benda tersebut dianggap sebagai pemiliknya. Asas ini tidak berlaku bagi benda tidak bergerak.
- (2) Penyerahannya atau *lavering*, yaitu pada benda bergerak harus dilakukan secara nyata, sedangkan pada benda tidak bergerak dilakukan dengan cara balik nama.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 88

- (3) Kadaluwasa atau *verjaaring*, yaitu pada benda bergerak tidak dikenal kadaluwarsa, sedangkan pada benda tidak bergerak terdapat kadaluwarsa. Hal ini dalam kaitannya adanya alas hak, kadaluwarsanya selama 20 tahun dan dalam hal tidak adanya alas hak, maka kadaluwarsanya selama 30 tahun.
- (4) Pembebanan atau *bezwaring*, yaitu di mana benda untuk benda bergerak dengan gadai, sedangkan benda tidak bergerak dengan hipotek.
- (5) Dalam hal penyitaan atau *beslag*, di mana *revindicatoir beslah* atau penyitaan untuk menuntut kembali barangnya, hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang bergerak. Penyitaan untuk melaksanakan putusan pengadilan atau *executoir beslah* harus dilaksanakan terlebih dahulu terhadap barang-barang bergerak, dan apabila masih belum mencukupi untuk pelunasan utang tergugat, baru dilaksanakan *executoir* terhadap barang tidak bergerak.

1.5.2.3. Pengertian Hak Kebendaan

Menurut Soebekti suatu hak kebendaan atau *zakelijk recht* adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dipertahankan oleh setiap orang. Menurut L.J. van Apeldoorn hak-hak kebendaan adalah hak-hak harta benda yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda.

Kekuasaan langsung berarti bahwa terdapat suatu hubungan yang langsung antara orang yang berhak dan benda tersebut. Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan (*zakelijk recht*) adalah hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hak-hak kebendaan adalah suatu hak mutlak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan orang dan memiliki sifat-sifat yang melekat.²⁵

1.5.2.4. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Kebendaan

Pada dasarnya ciri-ciri atau sifat hak kebendaan itu adalah sebagai berikut:

a. Merupakan hak mutlak

Hak kebendaan itu merupakan hak yang mutlak, yaitu dapat dipertahankan siapa pun juga.

b. Mempunyai *zaak gevolg* atau *droit de suite*

Hak kebendaan mempunyai *zaak gevolg* adalah hak yang mengikuti. Artinya adalah hak itu terus mengikuti bendanya di mana pun juga dalam tangan siapa pun barang itu berada.

²⁵ L.J. van Apeldoorn dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Dipetik dari P.NH. Simanjutak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm. 207

c. Mempunyai sistem

Sistem yang terdapat pada hak-hak kebendaan adalah mana yang lebih dulu terjadi. Artinya penjamin benda yang lebih dahulu terjadi lebih tinggi tingkatannya daripada yang terjadi kemudian atau setelahnya. Misalnya seseorang pemilik tanah menghipotekkan tanahnya, kemudian itu diberikan kepada orang lain dengan hak memungut hasil, maka dalam hal ini hak hipotek memiliki hak yang lebih tinggi daripada hak memungut hak hasil yang terjadi dikemudian hari.

d. Memberikan kuasa langsung terhadap benda.

e. Dapat dipertahankan terhadap setiap orang.

f. Memiliki sifat “melekat” mengikuti benda bila dipindahtangankan.

g. Hak yang lebih atau selalu dimenangkan terhadap yang lebih muda.

Ciri-ciri atau sifat hak kebendaan yang diatur di dalam KUH Perdata berbeda dengan hak perorangan adaah sebagai berikut:

- a. Hak kebendaan bersifat mutlak atau absolut, karena berlaku terhadap siapa saja, dan orang lian harus menghormati hak tersebut. Sedangkan hak perorangan berlaku secara nisbi atau relatif, karena hanya melibatkan orang atau pihak yang tertentu saja.

- b. Hak kebendaan berlangsung lama, bisa jadi selama seseorang masih hidup, atau bahkan bisa berlanjut setelah diwariskan kepada ahli warisnya, sedangkan hak perorangan berlangsung relative lebih singkat, yakni sebatas pelaksanaan perjanjian telah selesai dilakukan.
- c. Hak kebendaan terbatas pada apa yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak boleh mengarang atau menciptakan sendiri hak yang lainya, sedangkan dala hak perorangan, lingkungannya amat luas, apa saja dapat dijadikan objek perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Oleh Karen itu hak kebendaan itu bersifat tertutup, sedangkan hak perorangan bersifat terbuka.

1.5.2.5. Asas-Asas Umum Hak Kebendaan

Secara sederhana yang dimaksud dengan asas adalah suatu rumusan yang di dalamnya terkandung suatu muatan hukum berupa landasan berpikir bagi terbentuknya suatu norma, hanya saja sifatnya yang masih abstrak dan belum memuat suatu subjek hukum tentang apa yang kepadanya dibebankan objek muatan hukum tersebut. Dalam hak kebendaan juga dikenal beberapa asas-asas umum yang memuat tentang hak kebendaan. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, sebagaimana dipetik oleh Kartini Muljadi

dan Gunawan Widjaya, Ciri-ciri hak kebendaan adalah sebagai berikut:²⁶

Berkaitan dengan hak kebendaan dikenal beberapa asas-asas hak kebendaan, yakni adalah sebagai berikut:

1. Asas Hukum Memaksa (*Dwigend Recht*)

Hukum kebendaan merupakan hukum yang bersifat memaksa yang tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak (*dewigend recht*).

2. Hak Kebendaan Dapat Dipindahkan

Hak kebendaan dapat dipindahkan kecuali dalam hal yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

3. Asas Individualitas

Individualitiet, yang berarti bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah sebagai sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah.

4. Asas Totalitas

Totaliteit. Asas ini menyatakan bahwa kepemilikan oleh individu atas suatu kebendaan adalah secara menyeluruh atas setiap bagian kebendaan tersebut. Ini berarti seseorang tidak mungkin memiliki bagian dari suatu kebendaan, jika

²⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 67-68

ia sendiri tidak memiliki titel hak milik atas kebendaan secara utuh.

5. Asas Tidak Dapat Dipisahkan

Asas tidak dapat dipisahkan. Asas ini merupakan konsekuensi hukum dari asa *totaliteit*, di mana dikatakan seseorang tidak dimungkinkan melepaskannya hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh.

6. Asas Prioritas

Asas *prioriteit*. Pada uraian mengenai asas tidak dapat dipisahkan telah dikatakan bahwa atas suatu kebendaan dimungkinkan untuk diberikan *Jura in re aliena* yang memberikan hak kebendaan terbatas atas kebendaan tersebut. Hak kebendaan terbatas ini oleh hukum diberikan kedudukan berjenjang atau prioritas antara satu hak dengan hak lainnya.

7. Asas Pencampuran

Asas pencampuran (*vermenging*). Asas ini merupakan kelanjutan dari pemberian *Jura in re aliena*, di mana pemegang hak milik atas kebendaan yang diberikan hak kebendaan terbatas. Jika hak kebendaan terbatas tersebut jatuh ke tangan pemegang hak milik kebendaan tersebut, maka hak kebendaan yang bersifat terbatas tersebut demi hukum menjadi terhapus.

8. Asas Publisitas

Asas *publiciteit*. Asas ini berlaku untuk benda tidak bergerak yang diberikan hak kebendaan.

9. Asas Perlakuan yang Berbeda antara Benda Bergerak dengan Benda Tidak Bergerak

Asas perlakuan yang berbeda atas kebendaan bergerak dan tidak bergerak.

10. Adanya Sifat Perjanjian dalam Setiap Pengadaan atau Pembentukan Hak

Adanya sifat perjanjian dalam setiap pengadaan atau pembentukan hak kebendaan.

1.5.2.6. Macam-Macam Hak kebendaan

Ada beberapa macam hak kebendaan yang dikenal, yaitu hak milik (*eigendom*), hak kedudukan berkuasa (*bezit*), dan hak kebendaan yang memberikan jaminan. Berikut adalah penjelasan dari masing-masing:

1. Hak Milik (*eigendon*)

Menurut Pasal 570 KUH Perdata, hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang

ditetapkan oleh penguasa, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.

2. Hak Kedudukan Berkuasa (*Bezit*)

Hak kedudukan berkuasa adalah suatu hak di mana seseorang dapat menikmati Sesutu benda, baik karena usaha sendiri maupun atas bantuan orang lain, seolah-olah miliknya. Pasal 529 KUH Perdata menentukan yang dimaksud dengan *bezit* adalah kedudukan seorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu.

3. Hak *Privilege*

KUH Perdata mengenala hak untuk didahulukan atau hak preferen di antara orang berpiutang yang terbit dari hak istimewa atau *privilege*, dari gadai dan dari hipotek yakni yang terdapat di dalam Pasal 1133 KUH Perdata. Yang dimaksude dengan *privilege* diterangkan di Pasal 1134 KUH Perdata, yaitu suatu kedudukan istimewa dari seorang penagih yang diberikan kepada seorang berepiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, untuk dari hasil eksekusi

mendapatkan pembayaran yang didahulukan, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.

4. Hak Retensi

Hak retensi adalah untuk menahan sesuatu benda, sampai suatu piutang yang bertalian dengan benda itu dilunasi. Hak retensi diatur di dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Dalam Pasal 1812 dikemukakan, bahwa: "Penerima kuasa berhak untuk menahan kepunyaan pemberi kuasa yang berada di tangannya hingga kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya akibat pemeberian kuasa." Hak retensi ini biasanya dimiliki oleh Advokat. Apabila dapat pembayaran biaya jasa hukumnya belum terpenuhi, maka Advokat dapat menggunakan hak retensinya untuk menahan kepunyaan kliennya.

5. Hak Reklame

Hak reklame atau *reclaim right* dapa dijumpai dalam berbagai literatur. Sebagai pedoman berikut akan dicantumkan pengertian hak reklame yang dikemukakan oleh:

- a. Abdulkadir Muhammad menyatakan, Hak reklame adalah hak penjual untuk menuntut pengembalian barang jualan yang masih ada di tangan pembeli

karena harga tunai arang tersebut belum dibayar atau dibayar sebagian.²⁷

- b. Subekti menyatakan Hak Reklame adalah jika suatu jual-beli tanpa sesuatu janji bahwa harga barang dapat diangsur atau dicicil (jual-beli yang demikian dinamakan jual beli tunai) dan pembeli tidak membayar harga itu, maka selama barangnya masih ditangan pembeli, penjual dapat menuntut kembali barangnya, asal penuntutan kembali itu dilakukan dalam jangka waktu tiga puluh hari.²⁸ Berdasarkan kedua pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa hak reklame merupakan hak menuntut kembali yang ada pada tangan penjual terhadap suatu barang yang dijual secara tunai, barang sudah ada ditangan pembeli, pembeli belum membayarnya atau baru membayar sebagian, penjual dapat menuntut kembali barangnya.

1.5.3. Tinjauan Umum Penilaian Kredit

1.5.3.1. Pengertian Penilaian Kredit

Secara umum jaminan kredit adalah sesuatu penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan atau adanya kemampuan seseorang untuk menanggung pembayaran

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1999, hlm. 330

²⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Intermedia, Bandung, 1995, hlm. 31

kembali suatu utang. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok- Pokok Perbankan yang ada di dalam Pasal 24 ayat (1) yang berisi bahwa: “Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun”.²⁹ Berdasarkan pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitor harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah atau debitor.

Pengertian kredit secara formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang-undang tersebut menetapkan bahwa:” Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan pertujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”³⁰

1.5.3.2. Objek Jaminan Kredit

Sebagaimana objek jaminan utang yang lazim digunakan dalam suatu utang-piutang, secara umum jaminan kredit perbankan dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak dan jaminan perorangan (penanggungan utang). Berdasarkan

²⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit.*, hlm. 67

³⁰ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm. 75

ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, barang bergerak terdiri atas yang berwujud dan yang tidak berwujud.³¹ Masing-masing kelompok jaminan kredit tersebut terdiri dari bermacam jenis dan nama yang kadang-kadang sulit untuk dirinci secara tegas.

Barang bergerak yang berupa barang berwujud, misalnya, adalah sangat banyak jenisnya walaupun masih dapat dibedakan menjadi beberapa subkelompok, antara lain berupa perhiasan, surat berharga, kendaraan bermotor, perlengkapan rumah tangga, alat transportasi udara, alat berat, dan lain-lain. Barang tidak bergerak dapat berupa seperti tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung, hotel, dan sebagainya. Barang tidak berwujud dapat berupa tagihan, piutang dan sejenisnya.

Sedangkan itu penanggungan utang dapat berupa jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*company/corporate /guaranty*). Penanggungan utang lebih dikenal dalam lingkungan perbankan dengan istilah *borgtocht*. Sebagian dari objek jaminan kredit sebagaimana yang disebutkan di atas diatur atau berkaitan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengaitannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur

³¹ *Ibid.*, hlm. 108

sesuatu objek jaminan kredit adalah untuk memperjelas jenisnya sehingga bank dapat mempertimbangkannya sesuai dengan kebijakannya tentang jenis objek jaminan kredit yang dapat diterimanya. Kejelasan jenis objek jaminan kredit antara lain diperlukan pula untuk kemungkinan dilakukannya pengikatan sesuai dengan lembaga jaminan yang berlaku.

1.5.3.3. Tata Cara Penilaian Jaminan Kredit

Terhadap setiap objek jaminan kredit yang diajukan calon peminjam tau debitor dilakukan penilaian oleh bank yang menerimanya. Sebagaimana yang telah ditentukan bahwa penilaian tersebut harus dinilai secara hukum dan ekonomi. Penilaian secara hukum dilakukan dengan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan utang dan penggunaannya sebagai jaminan kredit. Dari penilaian secara hukum diharapkan dapat disimpulkan mengenai penerimaan objek jaminan yang bersangkutan sebagai layak atau tidak layak dari segi hukum.

Sedangkan penilaian secara ekonomi dilakukan dengan memerhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi dari objek jaminan kredit. Dari penilaian secara ekonomi diharapkan dapat disimpulkan besarnya nilai atau harga dari objek jamina kredit. Penilaian ekonomi sebaiknya

dilakukan setelah diketahui kelayakan objek jaminan kredit secara hukum. Hal ini perlu diperhatikan karena sering kali nilai dari suatu barang sangat terkait dengan kelayakannya dari segi hukum.³²

1.5.4. *Purchase Order*

1.5.4.1. Pengertian *Purchase Order*

“*Purchase*” adalah istilah dalam dunia *accounting* (akuntansi) atau administrasi pada umumnya, memiliki arti “membeli dalam artian luas” (barang diperoleh langsung pada saat transaksi karena memang ada *available stock*, atau baru dikemudian harinya karena barang/jasa masih harus dibuat atau disediakan terlebih dahulu) kepada *supplier/vendor*. Kata “*Order*” berarti memesan, pesanan, atau permintaan pembelian suatu barang atau jasa kepada penjual. Sedangkan menurut KBBI kata “*Order*” bermakna perintah untuk melakukan sesuatu.

Di dalam hukum dagang, jika perusahaan telah mengirimkan *purchase order* yang telah di ketahui dan diproses oleh petugas perusahaan yang berwenang, kemudian pihak penjual telah menyetujuinya dengan menandatangani *purchase order* yang diterimanya, secara langsung kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan transaksi sesuai dengan

³² *Ibid.*, hlm. 111

isi yang ada di dalam *purchase order* tersebut. Sebuah *purchase order* bisa menjadi suatu alat bukti apabila terjadi sengketa perdagangan di kemudian hari, ketika salah satu pihak tidak mengindahkan prestasi dalam melaksanakan kewajibannya maupun ketika meminta haknya. Apabila dilihat dari kacamata hukum dagang, *Purchase Order* dapat diterbitkan kapan saja dalam waktu kapan pun selama perusahaan merasa perlu melakukan pembelian yang berpotensi menimbulkan resiko dagang. Biasanya potensi resiko dilihat dari nilai pesanan. Pembeli juga biasanya akan meminta *purchase order* untuk jumlah nilai tertentu yang dianggap signifikan.

Pengertian *Purchase Order* atau biasa dikenal dengan singkatan “PO” apabila diterjemahkan secara harfiah bahwa *purchase* berarti pembelian sedangkan *order* bermakna pesanan, dengan begitu maka *purchase order* berarti mempunyai definisi pesanan pembelian.

Di dalam masyarakat global *purchase order* dapat didefinisikan sebagai berikut:³³

- a. *Purchase order* adalah pernyataan resmi yang diterbitkan oleh pembeli kepada penjual yang dalam pernyataan itu

³³ Dhoni Yusra dan Nelly Nilam Sari, “Analisis Atas Surat Pemesanan Barang (*Purchasing Order*) sebagai Perjanjian Jual Beli”, *Lex Jurnalica*, Vol. 9 No. 1, April 2012, hlm. 27

dilengkapi dengan segala syarat dan kondisi dari transaksi yang akan dilakukan.

- b. *Purchase order* adalah surat pernyataan persetujuan (akseptasi) dari importir atas penawaran eksportir yang sifatnya mengikat secara hukum.

Dengan begitu dapat disimpulkan bahwa PO adalah sebuah dokumen komersial yang berisi tentang sejumlah hal-hal atau ketentuan pemesanan yang hendak dibeli yang dibuat oleh pembeli dan akan dipenuhi oleh penjual. Sehingga PO dapat dijadikan sebuah tanda bukti bahwa adanya pesanan yang hendak dibeli oleh *seller* serta dapat menjadi pula sebagai perjanjian jual-beli bagi penjual barang tersebut.

1.5.4.2. Kegunaan *Purchase Order*

Purchase order dapat pula diartikan sebagai sebuah dokumen komersial yang diterbitkan oleh perusahaan (badan) atau seseorang yang bertindak selaku “*buyer*” atau pembeli untuk memperoleh barang atau jasa yang dibutuhkan dari supplier atau vendor. Dalam banyak hal, *purchase order* membantu baik pihak *buyer* maupun *seller*.³⁴

- a. *On Buyer side* (Penerbit PO):

Dengan *purchase order*, perusahaan selaku *buyer* atau pembeli dapat mengkomunikasikan dengan jelas

³⁴ *Ibid.*, hlm. 25

mengenai tujuan dan maksudnya untuk memesan barang, mulai dari jenis barang/jasa, spesifikasinya (*colour, size/measurement*), *unit price, delivery time* (waktu penyerahan), hingga *payment term* (termin pembayaran), sehingga dapat diharapkan barang yang akan diterima sesuai dengan yang dipesan.

b. *On seller side:*

Dengan “*purchase order*” *seller* atau penjual akan mendapat keyakinan atau merasa percaya mengenai barang yang dipesan, dan sekaligus akan melindungi hak-haknya selaku *seller* atau penjual. Dan dari segi administratifnya perusahaan yang bertindak selaku penjual dapat melacak penjualannya dengan lebih mudah, termasuk deposit yang telah diterima, dan piutang yang akan jatuh tempo untuk ditagih.

1.5.4.3. Bentuk *Purchase Order*

Apabila melihat dari perspektif akuntansi, sudah seharusnya setiap pembelian (*purchase*) semestinya didahului oleh adanya penerbitan *purchase order*. Hal ini dikarenakan akan sangat membantu suatu perusahaan untuk melakukan *tracking* (penelusuran dan pelacakan) terhadap *cost* dan *expense* perusahaan yakni biaya dan pengeluaran suatu perusahaan, termasuk deposit yang telah dikeluarkan, dan saldo

utang yang akan jatuh tempo. Pada kenyataannya, perusahaan yang masih menggunakan pencatatan manual tidak selalu menerbitkan *purchase order* untuk setiap pembelian yang dilakukannya. Pada dasarnya, sebuah *purchase order* biasanya mengandung:³⁵

- (1) *Date of purchase order* (Tanggal Pemesanan)
- (2) *Purchase Order Number* (Nomor Pemesanan)
- (3) *Vendor Name* (Nama Supplier)
- (4) *Item code* barang/jasa yang dipesan (i.e.: *Item Code 002*)
- (5) Deskripsi barang/jasa yang dipesan (i.e.: *Long pant denim with metal zip*)
- (6) Spesifikasi barang/jasa yang dipesan (i.e.: *Navy Blue Col, size M*)
- (7) *Quantities* barang/jasa yang dipesan (i.e.: 1000 pcs)
- (8) *Unit Price* barang/jasa yang dipesan (i.e.: USD 10.00)
- (9) *Total Amount* pesanan (i.e.: USD 10,000.00)
- (10) *Delivery Date* (i.e.: August 20' 2008)
- (11) *Term of Payment* (i.e.: *Credit 30 days*)

Untuk perusahaan yang masih menggunakan pencatatan manual, perusahaan dapat mencetak blanko *purchase order* (bisa juga dalam bentuk buku), lalu blanko *purchase order* diisi secara manual atau dengan ditulis tangan,

³⁵ *Ibid.*, hlm. 26

kemudian diisi sesuai dengan yang disebutkan sebelumnya, kemudian diisi cap perusahaan atau stempel dan ditanda tangan oleh direktur atau orang yang berwenang. Valid atau tidaknya suatu *purchase order* bukan dilihat dari lengkap atau tidaknya pengisian. Yang menentukan itu valid atau tidak adalah: ³⁶

1. *Official Company Header:*

Jika PO tidak menggunakan kop perusahaan di ujung atas *purchase order*, maka *purchase order* tersebut dianggap tidak valid.

2. *Company Chop:*

Jika PO tidak dilengkapi dengan stempel perusahaan, maka *purchase order* dianggap tidak sah.

3. *Authorized Signature:*

Tanpa tanda tangan dari pimpinan perusahaan atau yang diberi wewenang, maka PO dianggap tidak sah.

Untuk perusahaan yang menggunakan *e-mail submission* (pengiriman PO lewat email), biasanya validitas PO dilihat dari *auto signature* yang telah diatur pada email perusahaan. Biasanya masing-masing *staff (user)* di buatkan *e-mail account* yang dilengkapi dengan *auto signature* sesuai

³⁶ *Ibid.*, hlm. 27

dengan level otoritasnya. Apabila PO telah dikirim dari *e-mail* yang memang memiliki otoritas untuk menerbitkan PO, maka PO dianggap valid, jika tidak maka PO akan dianggap invalid.

Untuk perusahaan yang tidak memakai media komunikasi email atau vendor tidak menggunakan *e-mail*, mungkin PO harus di print-out sebanyak 3 lembar (*1 original*, dan *2 copy*) lalu dikirimkan kepada *vendor (supplier/ seller)* melalui kurir atau pos sebanyak 2 lembar (*1 original page + 1 copy*), sedangkan satu *copy* disimpan sebagai arsip. Sedangkan bagi perusahaan yang telah menggunakan email PO bisa dikirimkan melalui *e-mail*. Untuk perusahaan yang telah menggunakan *accounting software* atau module PO terpisah, mungkin perusahaan bisa *export file* dari modul *purchase order* ke tipe file yang bisa dilampirkan dan dikirim ke *e-mail*, kemudian *Purchase Order* di kirimkan melalui email.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner,

atau penelitian perpustakaan atau studi dokumen.³⁷ Jenis penelitian ini merupakan penelitian Yuridis normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan merupakan penelitian yang tidak melakukan penelitian di lapangan hal ini disebabkan yang diteliti adalah bahan-bahan hukum sehingga dapat dikatakan sebagai *library based, focusing on reading and analysis of the primary and secondary materials*.³⁸ Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Pada penelitian normatif disebut juga dengan penelitian hukum doktrinal.³⁹ Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji pada studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.

Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka. Pada penelitian hukum jenis ini, acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, *pertama*, sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder, yaitu yang terdiri dari bahan hukum primer;

³⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.

³⁸ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2013, hlm 46

³⁹ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 118

bahan hukum sekunder; atau data tersier. *Kedua*, karena penelitian hukum normatif sepenuhnya menggunakan data sekunder yakni bahan kepustakaan, penyusunan kerangka teoritis yang bersifat tentatif atau skema dapat ditinggalkan, tetapi penyusunan kerangka konsepsional mutlak diperlukan. Di dalam menyusun kerangka konsepsional, dapat dipergunakan perumusan-perumusan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penelitian.

Ketiga, dalam penelitian hukum normatif tidak diperlukan hipotesis. Apabila terdapat hipotesis, hanyalah sebuah hipotesis kerja. *Keempat*, konsekuensi diri hanya menggunakan data sekunder, maka pada penelitian hukum normatif tidak diperlukan sampling, karena data sekunder yang mana menjadi sumber utamanya memiliki bobot dan kualitas tersendiri yang tidak bisa diganti dengan data jenis lainnya. Pada penelitian hukum normatif ini akan menyajikan Analisisnya.⁴⁰

Penelitian ini dilakukan secara khusus dan berkaitan dengan hukum perdata di Indonesia mengenai Tinjauan yuridis *Purchase Order* sebagai jaminan utang piutang. Penggunaan metode yuridis normatif dalam penelitian skripsi ini, yaitu hasil dari pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi kepustakaan menggunakan data sekunder yang mana akan dikaitkan dengan kasus yang ada di lapangan dan merupakan sasaran dan objek penelitian yang dipergunakan sebagai inventarisasi hukum positif dengan penetapan

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 120

kriteria identifikasi untuk mengadakan seleksi norma-norma mana yang harus dimasukkan sebagai norma hukum positif.

Selain itu mengkoleksi norma-norma yang telah diidentifikasi sebagai norma hukum yang kemudian dilakukanlah pengorganisasian norma-norma yang telah diidentifikasi ke dalam suatu sistem yang komprehensif. Dengan demikian kebenaran dalam suatu penelitian mampu memberikan masukan bagi pihak yang berkepentingan.

1.6.2. Sumber Data

Dalam jenis penelitian yuridis normatif ini data yang didapatkan melalui sebuah data yang kemudian diolah dan dianalisis. Pada penelitian hukum normatif ini bagi penelitian hukum normatif hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka atau diperoleh dari buku-buku, dokumen, jurnal. Di dalam data sekunder terdapat 3 (tiga) bahan hukum, yaitu:
 - a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat berupa perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan, dan perjanjian internasional.⁴¹ dan terdiri dari:
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

⁴¹ Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 157

3. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
 4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)
 5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
 6. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia
 7. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Resi Gudang
- b. Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.⁴²:
1. Berbagai literatur yang berisi pendapat ahli mengenai hukum perdata.
 2. Hasil penelitian yang ada hubungannya atas putusan pengadilan.
 3. Berbagai makalah, jurnal, surat kabar, dokumen yang berkaitan dengan penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum pelengkap terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
1. Kamus Hukum
 2. Ensiklopedia

⁴² *Ibid.*, hlm. 158

1.6.3. Metode Pengumpulan Data dan Pengolaan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif adalah *library research* atau studi kepustakaan. Sehingga dalam metode pengumpulan datanya hanya menggunakan data sekunder saja dari bahan hukum primer; bahan hukum sekunder; dan bahan hukum tersier. Adapun penjabaran dari metode pengumpulan data penelitian hukum normatif adalah sebagai berikut:

1. Studi pustaka, yaitu pengumpulan data dengan cara melakukan pengumpulan data yang bersumber dari bahan-bahan hukum yang berupa perundang-undangan atau studi penelaahan terhadap karya tulis, baik dari buku-buku, jurnal-jurnal, atau surat kabar serta bahan lain yang berkaitan dengan perlindungan konsumen. Studi kepustakaan merupakan penelitian tentang sumber-sumber yang digunakan dalam penelitian sejenis dokumen yang digunakan untuk mencari data-data mengenai hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, majalah, dan hal-hal lain yang menunjang penelitian.⁴³
2. Data lapangan, yaitu pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara secara langsung dengan responden guna memperoleh kejelasan dan data yang akurat, wawancara ini dilakukan dengan menggunakan bantuan daftar pertanyaan terstruktur.

1.6.4. Metode Analisis Data

⁴³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rhineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm. 19.

Menurut sifat penelitian hukum normatif ini adalah menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Dalam metode analisis data pada penelitian ini bersifat deskriptif tersebut terdiri dari isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian tersebut.⁴⁴

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka penulisan penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang cara menganalisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang didapatkan dari hasil studi kepustakaan dan data lapangan yang dapat menjawab permasalahan pada penelitian ini.

1.6.5. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan Skripsi ini, penulis melakukan penelitian di PT. Suara Mitra Simpati dengan alasan bahwa instansi tersebutlah yang dapat membantu penulis untuk melakukan penelitian terkait pengumpulan data serta untuk pengamatan penelitian Skripsi penulis.

1.6.6. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini adalah 3 (tiga) bulan, dimulai dari bulan Agustus 2019 sampai Oktober 2019. Penelitian ini mulai dilaksanakan

⁴⁴ Zainuddin Ali, *Op. Cit*, hlm.107

pada bulan Agustus 2019 pada minggu keempat, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

1.6.7. Sistematika Penulisan

Skripsi ini dimulai dari pendahuluan sampai dengan penutup, agar dapat diperoleh hasil yang tepat dan terarah. Penelitian ini disusun secara sistematis menjadi tiga bab. Setiap bab memiliki keterkaitan antar satu dengan yang lainnya. Untuk itu perlu disusun kerangka penyusunan yang dituangkan dalam sistematika penulisan. Untuk mempermudah Skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi dengan judul “**Tinjauan Yuridis *Purchase Order* Sebagai Jaminan Utang Piutang**”. Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam Skripsi ini,

Bab Pertama merupakan pendahuluan. Pendahuluan yang berisi uraian mengenai topik yang dibahas dalam penelitian ini. Dalam bab pertama dibagi menjadi beberapa sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka dimana menjelaskan dasar hukum dan teori-teori untuk mendukung pembahasan dalam penelitian ini. Metode penelitian empiris dan sistematika penulisan.

Bab Kedua membahas tentang kedudukan *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang. Sub bab pertama membahas tentang *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang ditinjau dari Hukum Positif Indonesia. Sub bab kedua tentang kedudukan *Purchase Order* sebagai objek jaminan utang piutang.

Bab ketiga membahas tentang akibat hukum terhadap perjanjian utang piutang apabila *Purchase Order* sebagai objek jaminan tersebut fiktif. Sub bab pertama membahas tentang bentuk *Purchase Order* fiktif. Sub bab kedua menjabarkan tentang akibat hukum terhadap perjanjian utang piutang apabila *Purchase Order* sebagai objek jaminan tersebut fiktif.

Bab Keempat merupakan bab terakhir sebagai penutup. Di dalam bab ini terdapat dua sub bab yang terdiri dari kesimpulan dan saran.