

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian biasanya adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak di mana pihak yang satu memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. suatu kejadian di mana seorang memberi janji kepada seorang lain atau dua orang setuju untuk melakukan sesuatu, yang menghasilkan hubungan yang disebut perikatan. Istilah mengenai perjanjian dapat dijumpai dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian menciptakan hubungan antara dua pihak yang bertanggung jawab untuk membuatnya. Perjanjian dapat digambarkan sebagai kumpulan kata-kata yang diucapkan atau ditulis yang mengandung janji atau komitmen. Oleh karena itu, perjanjian menerbitkan perikatan dalam hubungannya dengan perikatan. Sumber perikatan termasuk perjanjian. Dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu dalam suatu perjanjian, yang juga disebut persetujuan. Dimungkinkan untuk mengatakan bahwa dua kata, "perjanjian" dan "persetujuan", memiliki arti yang sama. Istilah "kontrak", di sisi lain, lebih luas karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang ditulis. Seperti yang disebutkan sebelumnya, perjanjian merupakan sumber terpenting yang menghasilkan perjanjian; namun, ada sumber lain yang

menghasilkan perjanjian. Perikatan sendiri dapat didefinisikan sebagai hubungan hukum antara dua atau lebih pihak dalam bidang keuangan di mana satu pihak memiliki hak dan pihak yang lain memiliki tanggung jawab atas suatu prestasi. Sedangkan prestasi adalah apa yang menjadi hak dan apa yang menjadi kewajiban para pihak yang melakukan suatu perikatan atau perjanjian. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari "perjanjian" dan ada perikatan yang lahir dari "undang-undang". Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya "konsensual". Adakalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (perjanjian perdamaian) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian yang lain, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat. Apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal hal yang pokok dari perjanjian itu. Asas konsensualisme tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara,

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan

bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti mengikat) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Persetujuan dari pihak yang mengikatkan diri dari perjanjian atau dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa kedua pihak mencapai kata sepakat mengenai pokok-pokok perjanjian. Persetujuan masing-masing pihak itu harus dinyatakan seperti :

- a. Paksaan (Pasal 1321 - 1328 KUHPerdata);
- b. Kekhilafan;
- c. Penipuan.

Persetujuan dua pihak ini harus diberitahukan kepada pihak lainnya, dapat dikatakan secara tegas-tegas dan dapat pula secara tidak tegas. Kecakapan dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1329 - 1330 KUHPerdata). Pasal 1330 KUHPerdata mengatur tentang siapa yang dianggap tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Dalam hal ini dibedakan antara ketidakcakapan (*onbekwaamheid*)¹⁶ dan ketidakwenangan (*onbevoegheid*). Ketidakcakapan terdapat apabila seseorang pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu untuk membuat sendiri perjanjian dengan sempurna, misalnya anak-anak yang belum cukup umur, mereka yang ditempatkan dibawah pengampuan. Sedangkan ketidakwenangan terdapat bila seseorang, walaupun pada dasarnya cakap untuk mengikatkan dirinya namun tidak dapat atau tanpa

¹⁶ Duane R. Monette Thomas J. Sullivan, Cornell R. Dejong. 1989. *Applied Social Research*. Halt, Reinhart and Winston Inc. Chicago. San Fransisco. Hal.31.

kuasa dari pihak ketiga, tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu. Akibat ketidakwenangan oleh undang-undang tidak diatur, hanya dilihat untuk setiap peristiwa, apakah akibatnya dan harus diperhatikan maksudnya.

2. Subjek Perjanjian

Subjek perjanjian, yaitu pihak-pihak dalam perjanjian sekurang-kurangnya ada dua pihak. Subjek perjanjian dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subjek perjanjian dalam hal ini harus memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang mana sudah diatur dalam undang-undang. Dalam hal ini subjek perjanjian berupa manusia pribadi yang mana memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa yaitu berumur 21 tahun atau dalam hal ini belum berumur 21 tahun tetapi sudah kawin, akal sehat dan tidak dibawah pengampuan. Sedangkan subjek perjanjian berupa badan hukum yang mana status badan hukum tersebut sah menurut akta pendirian yang sudah diakui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.¹⁷

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, maka harus memenuhi, beberapa persyaratan. Persyaratan tersebut harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah dan mengikat bagi para pihak, mengenai syarat sahnya

¹⁷ *Ibid.* Hal. 291.

perjanjian telah diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dimana terdapat 4 syarat yaitu :¹⁸

- a. Adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Pada syarat point (a dan b) dinamakan syarat subjektif yang mana syarat tersebut berkaitan dengan subjek perjanjian. Dinamakan syarat subjektif karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian. Sedangkan pada point (c dan d) dinamakan syarat objektif karena menyangkut objek dari peristiwa yang akan diperjanjikan.¹⁹ Syarat pertama mengenai syarat sahnya perjanjian harus ada kesepakatan antara para pihak, itu berarti bahwa kedua belah pihak harus lah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang akan mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya.²⁰

Syarat kedua dengan adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maka seseorang tersebut dapat melakukan perjanjian jika ia dikatakan sudah dewasa, pikiran sehat maka ia dikatakan sudah cakap hukum, dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia

¹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

¹⁹ I Ketut Oka Setiawan. 2016. Hukum Perikatan. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 61.

²⁰ *Ibid.* Hal. 62.

menyatakan bahwa seseorang tidak cakap hukum untuk membuat perjanjian adalah :

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Mereka di bawah pengampuan;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Syarat ketiga yaitu suatu hal tertentu maksudnya adalah bahwa perjanjian harus memiliki objek perjanjian tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Berkaitan dengan hal mengenai objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan yaitu :

- a. Bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara)
- b. Bahwa barang yang diperjanjikan paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdara)
- c. Barang-Barang yang akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1334 KUHPerdara)

Syarat keempat yaitu suatu sebab atau kausa yang halal. Menurut Abdulkadir Muhammad yaitu dalam hal ini yang dicapai para pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai oleh para pihak itu sifatnya harus halal. Artinya tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan

kesusilaan masyarakat. Kausa yang halal dalam pasal 1320 KUHPerdara itu bukannya sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mempedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian, sebagai tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak tersebut. Akibat hukum apabila perjanjian isi dan tujuannya tidak halal adalah batal (nietig, void), dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut prestasi di muka pengadilan.²¹

4. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdara mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara (atau sering disebut perjanjian khusus). Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 tentang jenis perikatan.

Terdapat 3 unsur dalam perjanjian, yaitu :²²

²¹ Abdulkadir Muhammad. 2013. *Hukum Pengangkutan Niaga*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 4

²² J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku 1*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 23.

a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur Essensialia sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi essensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar yaitu :

- 1) Jual beli (Pasal 1457) Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.
- 2) Tukar menukar (Pasal 1591) Suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling

memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti barang lain.

Dari defnisi tersebut diatas maka berdasarkan essensi atau isi yang dikandung dari definisi diatas maka jelas terlihat bahwa jual beli dibedakan dengan tukar menukar dalam wujud pembayaran harga. Maka dari itu unsur essensialia yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III bagian kedua memiliki perbedaan unsur essensialia yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain.²³

b. Unsur Naturalia

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur essensialianya. Jadi terlebih dahulu harus dirumuskan unsur essensialianya baru kemudian dapat dirumuskan unsur naturalianya. Misalnya jual beli unsur naturalianya adalah

²³ Suhamoko. 2004. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Prenada Media Edisi Pertama. Cet. Ke2. Jakarta. Hal. 1

bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-cacat yang dimiliki oleh barang yang dijualnya. Misalnya membeli sebuah televisi baru. Jadi unsur essentialia adalah unsur yang selayaknya atau sepatutnya sudah diketahui oleh masyarakat dan dianggap suatu hal yang lazim atau lumrah.²⁴

c. Unsur Aksidentalialia

Yaitu berbagai hal khusus (particular) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Accidentalialia artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak. Selain itu aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur aksidentalialia lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essentialia dan naturalia, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.²⁵

²⁴ Roger LeRoy Miller dan Gaylord A. Jentz. 2003. *Business Law Today*, Hal. 181.

²⁵ J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku II*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 146.

5. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian servanda), asas iktikad baik, dan asas kepribadian.

a. Asas kebebasan

Berkontrak hukum (pacta sunt servanda) Dalam Pasal 1338 ayat 1 BW menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/ pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III BW, yang hanya mengatur para pihak, sehingga para pihak dapat saja mengenyampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.²⁶

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan melalui Pasal 1320 ayat 1. Bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak, jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut

²⁶ Niru Anita Sinaga. 2018. *Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Binamulia Hukum, vol. 7, no. 2.

bahwa kontrak tersebut telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

c. Asas pacta sunt servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga sebagai asas kepastian hukum, berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”²⁷

d. Asas iktikad baik (geode trouw)

Ketentuan tentang asas iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 yang menegaskan “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak Kreditur dan Debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Iktikad baik nisbi adalah orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan iktikad mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat

²⁷ Pasal 1338 ayat 1 Perjanjian Yang Dibuat Sah Berlaku Sebagai Undang-Undang

ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma norma yang objektif.

e. Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seorang yang akan melakukan kontrak hanya untuk kepentingan perorangan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340. Pasal 1315 menegaskan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.” Pasal 1340 menegaskan “perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.” Jika dibandingkan kedua pasal tersebut, maka dalam Pasal 1317 mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya, atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

6. Akibat Hukum Perjanjian

Dalam Jaminan terdapat hubungan antara kreditur dan debitur dengan benda yang dijaminan tersebut dapat berupa uang. Adanya hak yang dimiliki oleh kreditur atas benda yang dijaminan merupakan akibat dari adanya jaminan dalam perjanjian kredit.²⁸ Para pihak terikat dalam perjanjian dan wajib untuk menaati perjanjiannya.

Oleh karena itu, ketika terjadi kredit macet, bank dapat menggunakan atau menjual jaminan kredit untuk membayar atau menutupi

²⁸ Narasanti, Ida Ayu Gede. 2016. “Perlindungan Hukum Terhadap PT. Pegadaian (Persero) Dalam Hal Barang Jaminan Gadai Bukan Milik Debitur”. Jurnal Magister Hukum Udayana 5, No. 1.

kredit tersebut. Tujuan dari jaminan kredit sendiri adalah untuk melindungi bank dari pelanggan yang nakal, karena hanya beberapa pelanggan yang mampu membayar kreditnya tetapi tidak melakukannya. Intinya, jaminan kredit disini berarti bahwa Debitur terikat kepada Kreditor dengan utang yang dimiliki dengan jaminan harta Debitur agar Debitur tidak lari dari kewajibannya. Oleh karena itu, suatu agunan atau jaminan terdiri dari beberapa komponen, yaitu :

- a. Jaminan tambahan;
- b. Diberikan oleh debitur kepada Bank atau Kreditor; dan
- c. Sebagai syarat untuk mendapatkan kredit atau pembiayaan

Rahmadi Usman, komponen perumusan jaminan adalah sebagai berikut :²⁹

- a. Serangkaian peraturan hukum, baik yang berasal dari hukum yang tertulis dan tidak tertulis. Ketentuan hukum yang tertulis tentang jaminan adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan, sementara ketentuan hukum jaminan tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang terpelihara di masyarakat;
- b. Hukum jaminan mengatur hubungan antara pemberi jaminan (Debitur) dan penerima jaminan (Kreditor). Pemberi jaminan disebut sebagai Debitur, dan Kreditor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu di mana

²⁹ Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal 66.

penerima jaminan (Kreditor) menerima kebendaan tertentu sebagai jaminan. Yang dapat bertindak sebagai pemberi jaminan bisa orang atau badan hukum yang berhak atas kredit tertentu atau pemilik benda yang menjadi jaminan utang tertentu. Di sisi lain, penerima jaminan disebut sebagai Kreditor, yaitu pihak yang berpiutang dalam utang piutang tertentu, yang Penerima jaminan dalam hal ini dapat berupa individu atau badan hukum. Sama halnya, badan hukum yang dimaksud di sini adalah lembaga keuangan non-bank atau bank;

- c. Jaminan yang diberikan Debitur kepada Kreditor Jaminan di sini harus dinilai dengan uang karena utang yang dijamin itu berupa uang; dan
- d. Pemberi jaminan yang dibuat oleh pemberi jaminan berfungsi sebagai jaminan untuk melunasi utang tertentu, yang berarti kebendaan jaminan diberikan dengan tujuan mendapatkan utang, pinjaman atau kredit yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan Pembebanan kebendaan jaminan bertujuan untuk memastikan pelunasan utang tertentu kepada Kreditor jika Debitur tidak melakukan apa yang diharapkan darinya.

Dalam jaminan umum, tidak ada Kreditor yang diutamakan atau diistimewakan untuk melunasi hutang. Semua Kreditor memiliki status yang sama terhadap Kreditor-Keditur lainnya. karena itu jaminan umum

tidak menguntungkan Kreditor karena kedudukan mereka yang sama dan tidak ada pendahuluan pembayaran utang, diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat dalam perjanjian tambahan (accessoir) sebagai jaminan pelunasan utang Debitur. Dengan demikian, Kreditor yang bersangkutan memiliki kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan Kreditor lain dalam hal pelunasan utang. Selain memberikan perlindungan kepada Kreditor, hak dan kewajibannya akan dijelaskan dalam perjanjian dengan jaminan jenis ini.³⁰

Selain itu, dalam hal jaminan kebendaan, penyediaan benda obyek jaminan dalam Perjanjian Jaminan Kebendaan dilakukan untuk kepentingan dan keuntungan Kreditor tertentu yang memintanya, yang memberikan hak untuk atau status unik untuk Kreditor tersebut. Pada dasarnya, jaminan kebendaan berarti membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu. Sehingga jaminan tersebut dapat digunakan sebagai jaminan untuk memenuhi piutang Kreditor apabila Debitur gagal membayar utangnya kepada Kreditor. Dengan mempertimbangkan pernyataan tersebut, maka Ada kemungkinan bahwa jaminan kebendaan memberikan perlindungan hukum bagi Kreditor dalam kasus di mana Debitur tidak memenuhi janji atau tidak memenuhinya. Benda tertentu dijamin dan dapat dijual di depan umum, juga dikenal sebagai pelelangan umum, untuk

³⁰ J. Satrio. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 4.

diuangkan. Hasil pelelangan umum ini akan diserahkan kepada Kreditur sesuai dengan hak tagihnya.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tanah dan benda di atasnya, mengatur jaminan kebendaan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Objektif Hak Tanggungan adalah jaminan bahwa ada perjanjian utang-piutang atau kredit antara dua pihak. Tujuan Hak Tanggungan adalah untuk memastikan bahwa piutang Kreditur akan dilunasi. Dengan kata lain, jika utang antara pihak dan kredit macet selama prosesnya, Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak penuh untuk melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dipegangnya sesuai dengan aturan yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Eksekusi ini dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah, bersama dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang telah disebutkan sebelumnya. Berkaitan dengan adanya hak tanggung atas objek ada Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan karena adanya hak tanggungan atas tanah dan benda yang berada di atasnya.³¹

Yang dilakukan oleh subjek hukum. Selain itu, konsekuensi dari tindakan yang diambil untuk mencapai hasil yang diinginkan oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini disebut sebagai tindakan hukum. Dengan kata lain, konsekuensi hukum adalah hasil dari tindakan hukum.

³¹ Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. Hal. 192

Akibat hukum dapat berupa munculnya, perubahan, atau lenyapnya suatu keadaan hukum atau munculnya, perubahan, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subyek hukum di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. Keluarnya sanksi setelah tindakan yang melanggar hukum dilakukan.³²

B. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa

1. Pengertian Surat Kuasa

Yang dimaksud dengan surat kuasa, surat kuasa secara sederhana dapat didefinisikan sebagai kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu urusan tertentu. Berdasarkan uraian diatas, secara sederhana surat kuasa jual dapat didefinisikan, sebagai kuasa dari pemilik barang kepada pihak lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan perjual an atas barang tertentu yang dimiliki oleh pemilik barang, termasuk melakukan perbuatan-perbuatan untuk kepentingan penjualan barang tersebut, penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai pemilik atas barang. Surat kuasa jual termasuk perjanjian artinya sepanjang ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi maka surat kuasa jual tersebut sahlah sebagai sebuah perjanjian antara para pihak, baik berbentuk akta dibawah tangan maupun berbentuk akta autentik. Berdasarkan ketentuan ini, persetujuan adalah syarat pemberian kuasa.

³² R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 295

Kuasa umum dan khusus adalah dua jenis surat kuasa secara yuridis. Pasal 1796 Konstitusi Perdata mengatur kuasa umum. menyatakan bahwa surat kuasa umum hanya boleh digunakan untuk tindakan yang terkait dengan pengurusan, sehingga surat kuasa umum hanya boleh digunakan untuk tindakan yang terkait dengan pengurusan. Ini berbeda dengan kuasa khusus pemberian kuasa yang diberikan hanya untuk tujuan tertentu atau lebih, seperti yang diatur dalam Pasal 1975 KUHPerdata. Surat kuasa khusus menjelaskan apa yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Oleh karena itu, karena ada tindakan yang dijelaskan dalam surat kuasa tersebut, surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. muatan tenaga khusus, yang mencakup penjelasan terkait dengan apa yang dapat dilakukan penerima kuasa. Surat kuasa umum dan surat kuasa khusus berbeda secara substansial karena pertama-tama terdiri dari satu kepentingan atau lebih, dan yang kedua menggunakan kata "surat kuasa umum" dan "surat kuasa khusus". Dari pemberi kuasa yang menjelaskan apa yang harus dilakukan penerima kuasa.³³

Kuasa untuk menjual masuk berkaitan dengan bentuk surat kuasa tersebut di atas ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sebenarnya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja, artinya merupakan kuasa khusus sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1975 KUHPerdata. Dalam Surat Kuasa Menjual, penulis

³³ Nur, Rizkia Aisyah. 2019 *Pembatasan Surat Kuasa Jual Dan Memasarkan Suka Relu Objek Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. Diss. Universitas Airlangga.

mengatakan, “Khusus, menjual secara dibawah tangan maupun di depan umum terhadap benda milik pemberi kuasa yang diserahkan kepada penerima kuasa sebagai agunan”.³⁴

2. Bentuk Pemberian Surat Kuasa

Pada dasarnya, wewenang tidak terikat dalam bentuk tertentu kecuali ditentukan dengan cara lain. Menurut Pasal 1793 Undang-Undang Hukum Pidana, otorisasi dapat diberikan dan diterima dalam bentuk 97 sebagai berikut:

a. Akta Otentik

Kuasa yang diberikan dengan akta otentik adalah kuasa yang diberikan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dalam bentuk akta yang telah ditentukan oleh undang-undang. Contoh kuasa otentik termasuk kuasa untuk memasang hipotik,³⁵ mencoret pembukuan hipotik,³⁶ dan membebaskan hak tanggungan. Penyimpangan dari bentuk kuasa akan menghasilkan ketebalan terhadap kuasa.

b. Akta Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dengan akta dibawah tangan adalah kuasa yang diberikan secara tertulis oleh pemberi kuasa, baik itu dengan atau tanpa campur tangan pejabat. Suatu akta dibawah tangan

³⁴ Surat Kuasa “Khusus” di bawah tangan tertanggal 26 April 2019.

³⁵ Pasal 1171 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁶ Pasal 1196 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dapat dibuat oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan untuk membuatnya, dan tidak memerlukan bentuk formal tertentu.

c. Surat Biasa

Ketika si pemberi kuasa memberi kuasa kepada orang lain untuk melakukan hal-hal tertentu, itu disebut pemberian kuasa dengan surat biasa. Surat ini harus disegel atau ditandatangani dengan materai tindakan yang melanggar hukum.

d. Secara Lisan

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima secara tidak tertulis. mengenai kuasa lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 KUHPerdara bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, termasuk secara lisan.

e. Secara Diam-diam

Kuasa yang diberikan secara diam-diam adalah jenis kuasa yang baik diberikan maupun diterima dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa. Kuasa yang diberikan secara diam-diam ini seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1793 ayat (2) Konstitusi.

C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Berbicara tentang jaminan berarti berhubungan dengan hak kebendaan; sebagaimana diatur dalam buku II BW,³⁷ jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda. Timbulnya jaminan dalam kaitannya dengan kelemahan jaminan umum pasal 1131 BW yang mendasari hak kebendaan ini. Jaminan khusus, yang objeknya adalah benda milik debitor yang telah ditunjuk secara khusus dan diberikan kepada kreditor tertentu, adalah alternatif jaminan yang lebih baik yang dibuat oleh Pembentukan Undang-Undang. Karena objeknya adalah benda, ketentuan jaminan khusus ini dikelompokkan menjadi satu ke dalam hukum benda yang diatur dalam buku II BW.³⁸

Terjemahan dari istilah "Hukum Jaminan", yang juga dikenal sebagai "Keamanan Hukum", menyatakan bahwa hukum jaminan mencakup pengertian kebendaan dan keamanan individu. Konsep hukum jaminan ini Berbicara tentang jenis jaminan daripada definisi hukum jaminan. Terjemahan dari kata "jaminan", yang berasal dari bahasa Belanda, Zekerheid atau Cautie, mencakup cara kreditor menjamin bahwa dia akan memenuhi semua janjinya, serta pertanggungjawaban umum debitor terhadap barang-barangnya. Jaminan berarti memenuhi kewajiban yang

³⁷ Djuhaendah Hasan. 1996. Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal. Citra Aditya Baksti. Bandung. Hal. 25.

³⁸ Isnaeni. 1996. Hipotik Pesawat Udara di Indonesia. Dharma Muda. Surabaya. Hal. 19

dapat diperhitungkan dengan uang yang dihasilkan dari perikatan hukum. Akibatnya, hukum jaminan sangat terkait dengan hukum benda.³⁹ Soedikno Mertokusumo untuk memberikan pemahaman yang berbeda mengenai undang-undang dan jaminan itu sendiri. Hukum adalah kumpulan aturan dan praktik dalam kehidupan sosial yang dapat dipaksakan untuk diikuti dengan sanksi.

Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi yang jelas tentang jaminan. Hukum jaminan, menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengatur sistem hukum yang memungkinkan pemberian kredit dengan menjamin barang yang dibelinya sebagai jaminan.⁴⁰ Peraturan seperti ini harus cukup meyakinkan dan memberikan keamanan hukum bagi lembaga kredit dalam dan luar negeri. Adanya lembaga jaminan harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, jangka waktu yang lama, dan bunga yang rendah.⁴¹ Hukum jaminan, menurut J. Satrio, adalah undang-undang yang mengatur jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Dalam Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang diubah dari Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, istilah "agunan" juga disebut sebagai "jaminan".

Agunan untuk proyek konstruksi ini adalah garansi yang diberikan dalam perjanjian terpisah atau tambahan, juga dikenal sebagai aksesori.

³⁹ Mariam Darus Badruzaman. 1987. Bab-bab tentang creditverband, Gadai dan fidusia Cetakan ke IV. Alumni. Bandung. Hal. 227.

⁴⁰ Soedikno Mertokusumo. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*. Bina Cipta. Jakarta. Hal. 10.

⁴¹ H. Salim Hasil. 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Raja Grafindo. Jakarta Hal 5.

Ketika Perjanjian Penjaminan diposisikan sebagai perjanjian aksesoir, lembaga jaminan tersebut memiliki kekuatan yang diperlukan untuk memberikan kredit kepada Debitur. Agunan itu sendiri akan menjadi kunci untuk mendapatkan kredit dari bank. Nilai jaminan yang diberikan kepada kreditor biasanya lebih besar daripada nilai kredit yang sebenarnya diberikan. Oleh karena itu, ketika kredit macet, bank dapat menggunakan atau menjual jaminan kredit untuk membayar atau menutupi kredit yang macet. Di sini jaminan kredit digunakan untuk melindungi bank dari pelanggan yang tidak kredibel karena hanya sedikit pelanggan yang mampu melunasi kreditnya. Dalam hal ini, jaminan kredit berfungsi untuk membuat pihak debitur terikat kepada kreditor dengan utang yang dimiliki melalui jaminan harta Debitur. Ini dilakukan agar Debitur tidak terlepas dari tanggung jawabnya sebagai pemilik utang.

2. Fungsi Perjanjian

Jaminan pada hakikatnya merupakan katub pengaman terhadap dana yang dipinjamkan atau disalurkan kepada pihak lain, sebagaimana diatur dalam peraturan Perundang-undangan berkaitan dengan jaminan utang yang disebut dengan Hukum Jaminan. Dalam Lembaga Perbankan hakikat fungsi pokok jaminan adalah lebih ditujukan untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola bank sekaligus melindungi kelangsungan bisnis perbankan, sedangkan pihak lain nasabah peminjam dana atau Debitur dituntut

komitmennya untuk bertanggung jawab mengembalikan utangnya. Terdapat beberapa fungsi pokok agunan/jaminan antara lain meliputi :⁴²

Senada dengan M. Bahsan mengemukakan, bahwa jaminan memiliki beberapa fungsi diantaranya yakni jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan utang,⁴³ jaminan kredit sebagai pendorong motivasi Debitur, fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan. Jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan utang dimaksudkan bahwa kredit sebagai pengaman bagi pihak Kreditur untuk mendapatkan kembali kredit yang diberikan kepada Debitur, dengan adanya jaminan kredit maka pada saat Debitur cidera janji maka pihak Kreditur dapat melakukan pencairan terhadap jaminan kredit yang diberikan, hal ini disebabkan karena ketika kredit tidak dilunasi baik keseluruhan maupun sebagian merupakan kerugian bagi pihak Kreditur itu sendiri.

Fungsi jaminan sebagai pendorong motivasi dimaksudkan bahwa adanya ketakutan akan kehilangan harta jaminan Debitur yang dijaminkan Debitur ke Kreditur sehingga memotivasi Debitur untuk menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Kreditur dengan sebaik-baiknya, sehingga dengan seksama memunculkan niat untuk bersungguh-sungguh dalam mengelola dana yang diberikan secara hati-hati dan terkelola dengan baik agar jaminan/agunan yang dijaminkan tersebut tidak hilang. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan dimaksudkan yakni

⁴² Agus Yudha Hernoko. 1998. *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*. Tesis. Universitas Airlangga. Hal. 66.

⁴³ M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rajawali press. Jakarta. Hal. 40.

keterkaitan jaminan/agunan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, dalam hal ini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan tentang penilaian agunan/jaminan sebagai faktor penentu pengurangan dalam perhitungan PPA (Penyisihan Penghapusan Aset), persyaratan agunan untuk restrak/resrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen resiko kredit dan sebagainya.

Selain itu agunan atau jaminan memberikan manfaat secara psikologis bahwa Kreditur akan merasa aman dan tidak akan kehilangan kekayaannya, artinya uang/dana yang dipinjamkan dapat diperoleh kembali dan memperkecil resiko, artinya kerugian Kreditur berkurang karena sebagian pinjaman dapat dibayar dari hasil penjualan barang-barang agunan/jaminan. Mengingat agunan/jaminan berfungsi sebagai unsur pengaman (Safety) di dalam menyalurkan kredit maka pada saat dilakukan penilaian atau analisa kredit kondisi agunan (Collateral) tersebut harus benar-benar diperhatikan. Maksudnya agar agunan tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu, sehingga dengan adanya kredit yang telah disalurkan oleh bank akan lebih menjamin keamanannya. Agunan merupakan salah satu unsur pengaman terpenting yang memberikan perlindungan hukum dalam kegiatan perkreditan. Jangan sampai terjadi sebaliknya, dengan adanya jaminan justru menambah resiko bagi bank dikemudian hari.

3. Lembaga Jaminan Kebendaan

Jaminan dibagi menjadi dua kategori berdasarkan karakteristiknya: umum dan jaminan spesifik. Pada umumnya, terjadi karena Undang-Undang Perdata, pasal 1131, mengaturnya. Perdata menyatakan dalam Pasal 1131, "Segala kebendaan si berutang, baik yang ada dan yang tidak ada, yang bergerak dan yang tidak bergerak baru akan muncul di kemudian hari, bertanggung jawab atas semua hubungan pribadi. Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 UU Perbankan berbunyi, "Deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan bank". Deposito sebagai jaminan sangat menguntungkan bagi Bank, karena jaminan deposito sangat mudah dicairkan. Menurut Subekti, dikutip dari bukunya Neni Sri Imaniyati, deposito adalah salah satu dari kategori jaminan yang ideal dalam perjanjian kredit, yaitu:

- a. Bisa dengan gampang membantu memperoleh kredit dari pihak yang membutuhkannya.
- b. Tidak menjatuhkan dan juga merendahkan atau pun melemahkan dari posisi (kekuatan) para nasabah kredit untuk meneruskan usahanya.

- c. Memberikan suatu kejelasan pada para kreditur atau bisa dikatakan msalnya saja diperlukan, mudah jaminan tersebut diuangkan untuk melakukan pelunasan utang di debitur.⁴⁴

Menurut Hassanuddin, dikutip dari bukunya Neni Sri Imaniyati memberikan penjelasan tentang syarat jaminan, yaitu secured, yang bisa diartikan dengan jaminan kredit tersebut sesuai dengan perundang undangan yang berlaku dan dilakukan pengikatan secara yuridis formal. Marketable yang bisa diartikan dengan apabila diperlukan, contohnya untuk kebutuhan untuk melakukan pelunasan dari kredit bisa secara cepat dan mudah diuangkan. Selain daripada pembagian yang sudah dijelaskan, dalam Perbankan dikenal dengan melakukan pembagian-pembagan jaminan, yaitu:

- a. Jaminan Pokok merupakan suatu jaminan atau agunan yang biasanya berupa usaha usaha yang memiliki kaitan langsung dengan kredit yang dipermohonkan, bisa juga diartikan sebagai proyek atau usaha daripada si debitur yang pembiayaannya dibantu oleh kreditur, lalu yang dimaksudkan suatu hal yang memiliki kaitan pada pengkreditan yang ditujukan merupakan suatu yang akan dibuayai dengan hasil dari pinjaman yang telah dberikan.

⁴⁴ Nur, Rizkia Aisyah. 2019 *Pembatasan Surat Kuasa Jual Dan Memasarkan Suka Rela Objek Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. Diss. Universitas Airlangga.

b. Jaminan Tambahan bisa disebut dengan jaminan atau agunan yang secara tidak langsung ada kaitannya dengan kredit. Jaminan ini biasanya kebendaan yang objeknya merupakan harta benda dari sang debitur atau juga yang dimiliki oleh perorangan dimana hal ini merupakan kesanggupan dalam pemenuhan kewajiban debitur. Deposito termasuk dalam syarat jaminan yang marketable.

Dalam KUH Perdata Pasal 511 deposito termasuk benda bergerak yang tidak terwujud dan dapat dijadikan jaminan yang bisa digadaikan.¹⁰ Dalam Pasal 1150 KUH Perdata berbunyi, “Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu utang dan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari barang tersebut terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, terkecuali biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya yang sama harus didahulukan”. Sesuai Pasal tersebut bahwa pihak kreditur mengambil barang debitur yang digadaikan mempunyai wewenang untuk mendapatkan pembayaran piutang-piutangnya atas benda yang diberikan kepadanya. Tujuan gadai untuk menjaga debitur agar tidak wanprestasi. Kredit dengan jaminan deposito diatur dalam PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 14/15/PBI/2012 TENTANG PENILAIAN KUALITAS ASET BANK

⁴⁵UMUM Pasal 30 berbunyi: (1) Aset produktif dengan jaminan tunai ditetapkan sebagai kualitas Lancar. (2) Jaminan tunai dalam Ayat (1), berupa:

- a. Bilyet giro, bilyet deposito, jaminan dan emas,
- b. Penempatan dana di Bank Indonesia dan Pemerintah,
- c. Jaminan dari pemerintah Indonesia sesuai peraturan yang berlaku,

Standby LC atau standby practice. (3) Sesuai Ayat (2) huruf a dan huruf b harus memenuhi syarat, yaitu:

- a. Jangka waktu aset produktif disesuaikan dengan jangka pemblokiran,
- b. Pengikatan hukum yang kuat dan bebas dari sengketa,
- c. Jaminan tunai disimpan di Bank selaku penyedia dana.
- d. Jaminan diblokir disertai surat kuasa pencairan,

Sesuai pada Ayat (2) huruf c dan huruf d, syarat jaminan tunai, yaitu:

- a. Tidak dapat dibatalkan dan tanpa syarat
- b. Dapat dicairkan maksimal tujuh hari dari klaim
- c. Jangka waktu hampir sama dengan jangka waktu aset produktif
- d. Tidak dijamin kembali

Sesuai Ayat (2) huruf d, Prime Bank memenuhi syarat, yaitu:

- a. Peringkat investasi terhadap prospek jangka panjang

⁴⁵ HAPSARI, Prabandari Tri; KARJOKO, Lego; PURWADI, Hari. KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA PENCAIRAN SEBAGAI ALTERNATIF UPAYA PERBANKAN TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT DENGAN JAMINAN GADAI DEPOSIT. *PROSIDING WEBINAR NASIONAL DAN CALL FOR PAPER*, 210.

- b. Total aset dalam banker's almanac Jadi pengaturan pemberian kredit dengan jaminan deposito pada Sektor Perbankan belum diatur secara jelas dalam UU Perbankan, tetapi baru diatur dalam bentuk PERATURAN BANK INDONESIA.⁴⁶



⁴⁶ NUR, Rizkia Aisyah. 2019 *Pembatasan Surat Kuasa Jual Dan Memasarkan Suka Relu Objek Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. PhD Thesis. Universitas Airlangga.