

# KEKUATAN EKSEKUTORIAL KREDITUR ATAS JAMINAN DALAM PERJANJIAN LETTER OF UNDERTAKING

*by* Widya Kurniawati

---

FILE	JURNAL_SKRIPSI_WIDY_1.DOCX (83.14K)	WORD COUNT	6809
TIME SUBMITTED	10-JAN-2021 02:32PM (UTC+0700)	CHARACTER COUNT	44557
SUBMISSION ID	1485161242		

KEKUATAN EKSEKUTORIAL KREDITUR ATAS JAMINAN DALAM PERJANJIAN LETTER  
OF UNDERTAKING<sup>1</sup>

Widya Kurniawati

30  
Fakultas Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia

**Abstract**

The Letter of Undertaking is included in an additional agreement (accessoir) and is an alternative third party guarantee in the form of a statement letter of being able to fulfill an engagement the debtor undertakes. Guarantee Letter of Undertaking is a new phenomenon in intangible guarantee law and is generally used as financing for large projects, but the problem in this Letter of Undertaking is not regulated in a clear substance in legislation so that its legal position is in law. guarantees Indonesia has no legal certainty. Which is where legal certainty regarding the Letter of Undertaking is important because if there is no standard form in the legislation it will have the potential to harm both parties, especially the creditor in terms of execution. The regulation regarding LoU is limited to what is written in it, if it is guided by Article 1824 of the Civil Code that the responsibility of the insurer cannot be presumed but must be stated clearly and firmly. In execution guarantee LoU nature affidavit capable of a company or individual then the position of the creditor in the execution of the guarantee Lou is very difficult, coupled with the Supreme Court's decision No. 1150 K / Pdt / 2015 which states guarantee Lou can not necessarily be executed even though the debtor real is not doing its duty. Because what is contained in the LoU is only a statement of commitment from the insurer, the LoU should pay attention to the contents of the guarantee agreement wisely and carefully in LoU case of default, the provisions as written in the will apply LoU. Because if without the support of a material guarantee that binds the third party as the guarantor, if the debtor makes an injury the promise of execution power of the guarantee agreement Letter of Undertaking is weak and even cannot be executed.

**Keywords:** execution, guarantee alternative, Letter of Undertaking.

5

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Jl. Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia | 0813655575581 Widya.kurniawati06@gmail.com

23

1

## Abstrak

*Letter of Undertaking* termasuk dalam perjanjian tambahan (*accessoir*) dan merupakan alternatif jaminan pihak ketiga berupa surat pernyataan sanggup dalam memenuhi suatu perikatan yang dilakukan debitur. Jaminan *Letter of Undertaking* merupakan fenomena baru dalam hukum jaminan yang tidak berwujud dan pada umumnya digunakan sebagai pembiayaan proyek-proyek besar, Tetapi yang menjadi persoalan dalam *Letter of Undertaking* ini tidak diatur dalam substansi yang jelas dalam perundang-undangan sehingga kedudukan hukumnya dalam hukum jaminan Indonesia tidak memiliki kepastian hukum. Yang mana kepastian hukum mengenai *Letter of Undertaking* ini penting sebab jika tidak ada bentuk baku dalam perundang-undangan akan berpotensi merugikan kedua belah pihak terutama pihak kreditur dalam hal eksekutorial. Pengaturan mengenai *LoU* hanya sebatas apa yang tertulis didalamnya, manakala jika berpedoman pada Pasal 1824 KUH Perdata jika dalam hal pertanggung jawaban pihak penjamin tidak dapat dipersangkakan melainkan harus dinyatakan dengan jelas. Dalam eksekusi jaminan *LoU* yang sifatnya surat pernyataan sanggup dari perusahaan atau perorangan maka posisi kreditur dalam eksekusi terhadap jaminan *LoU* ini sangat sulit, ditambah dengan adanya putusan Mahkamah Agung No. 1150 K/Pdt/2015 yang menyebutkan jaminan *LoU* tidak dapat secara langsung dieksekusi meski debitur terbukti tidak melakukan kewajibannya. Sebab yang terdapat dalam *LoU* hanya bentuk pernyataan kesanggupan dari pihak penanggung, *LoU* seharusnya dalam penggunaan tersebut memperhatikan dengan bijak dan cermat mengenai isi dalam perjanjian jaminan *LoU* sehingga apabila terjadi wanprestasi maka akan berlaku ketentuan sebagaimana tertulis dalam *LoU*. Karena apabila tanpa adanya jaminan kebendaan yang mengikat pihak ketiga selaku penanggung maka jika debitur melakukan cidera janji daya eksekusi perjanjian jaminan *Letter of Undertaking* adalah lemah dan bahkan tidak dapat dieksekusi.

Kata Kunci: eksekusi, alternatif jaminan, *Letter of Undertaking*.

## A. Pendahuluan

### 1. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan istilahnya hukum jaminan berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*Zekerheid*". Mariam Darul Badruzaman menyebutkan jaminan merupakan bentuk dari tanggungan beban yang diberikan debitur atau penanggung pada kreditur sebagaimana menjamin suatu kewajiban dalam perikatan<sup>2</sup>. Hukum jaminan menjadi pengaturan tentang konstruksi yuridis yang dimungkinkan atas pemberian kredit melalui penjaminan harta benda yang mana dimiliki sebagai jaminan. Aturan demikian harusnya layak menjadi keyakinan serta memberikan kepastian hukum bagi beberapa lembaga kredit. Jaminan menjadi faktor yang penting pada bentuk pembiayaan sebab jika dilihat dari fungsinya sendiri jaminan sebagai pengaman kredit pada resiko cidera janji, menjadi sarana kreditur untuk mendapatkan pemenuhan atas haknya dan juga berfungsi sebagai pengikat debitur untuk memenuhi prestasinya.

Pada umumnya, jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada bank yaitu berupa jaminan kebendaan seperti kendaraan, rumah tanah dan lain sebagainya, seiring dengan perkembangan zaman lahirlah jaminan tidak berwujud seperti jaminan perusahaan dan perorangan yang mana dalam hal ini penanggung selaku pihak ketiga mengikatkan dirinya dalam perikatan yang dibuat debitur dan menjamin apabila terjadi cidera janji.<sup>3</sup> dan dengan seiring berkembangnya konsep hukum jaminan pula maka terdapat jaminan alternatif pihak ketiga yaitu *Letter of Undertaking* (*LoU*) penggunaan *Letter of Undertaking* (*LoU*) sebagai jaminan pada kredit merupakan sebuah fenomena

<sup>33</sup>

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, "*Aneka Hukum Bisnis*" (4), 2, Bandung: PT. Alumni, 2005, hal.12.

<sup>3</sup> Op.Cit Kartika Dyah Angraeni dan Krisnadi Nasution "*Kekuatan Hukum LoU Sebagai Jaminan Dalam Kredit Sindikasi Bank*".

<sup>4</sup> bagi perkembangan hukum jaminan yang tidak berwujud. *LoU* memiliki karakteristik yang berbeda dari perjanjian penanggungan yang lainnya seperti halnya PG (*personal guarantee*) dan CG (*corporate guarantee*). *LoU* dianggap sebagai solusi yang mudah sebab dalam prespektif debitur, *LoU* merupakan jaminan yang cukup mudah dipenuhi. Harvard Business Law Dictionary mendefinisikan *LoU* sebagai surat perjanjian yang dibuat satu pihak untuk pihak yang lain dengan menyatakan bahwa dirinya sanggup untuk <sup>4</sup> memenuhi perikatan antara debitur dan kreditur apabila pihak debitur melakukan cedera janji tetapi tidak tertera dalam kontrak. sehingga dengan karakteristik nya yang cenderung sederhana, pelaksanaan *LoU* cukup mudah dan dapat disesuaikan dengan kondisi yang sudah dinyatakan oleh debitur, sedangkan penggunaan jaminan perorangan dan jaminan perusahaan yang notariil dapat menimbulkan dampak hukum dan keuangan bagi pihak ketiga selaku penjamin baik itu perorangan ataupun badan hukum (perusahaan). sebagai alternatif jaminan *LoU* harus diperhatikan, debitur yang menggunakan jaminan dengan sistem ini haruslah memiliki prospek bisnis yang bagus, sehingga debitur diasumsikan memiliki kemampuan untuk mengembalikan pembiayaan yang menggunakan *LoU* sebagai jaminan.<sup>4</sup>

Jaminan *LoU* ini biasanya digunakan dalam kredit sindikasi bank akan tetapi yang menjadi persoalan ialah pengaturan tentang *LoU* tidak diatur dalam substansi yang jelas. sehingga seringkali pokok isi perjanjian yang terdapat pada perjanjian *Letter of Undertaking* tidak dapat dijadikan tolak ukur sehingga dapat menyebabkan ruginya pihak pada perikatan. apalagi dengan pembuatannya yang dilakukan secara tidak notariil keadaan ini tentu mempersulit kekuatan eksekutorial dari kreditur.<sup>5</sup> dengan adanya Putusan MA No. 1150/K/Pdt/2015 menyebutkan apabila *LoU* tidak dapat dengan langsung dilakukan eksekusi, meski debitur telah terbukti tidak memenuhi kewajibannya pernyataan dari putusan tersebut ada, sebab kasus sewa beli kapal yang menggunakan *LoU* sebagai jaminan dalam hal tersebut penggugat adalah perusahaan menggugat mantan direksinya yang bertindak atas nama perusahaan dengan melakukan penerbitan jaminan perusahaan. Dimana hal tersebut berdampak pada membahayakan eksistensi penggugat (perusahaan) selaku penjamin. Bahwa Dalam 2 (dua) *LoU* tersebut para tergugat membuatnya tidak berdasarkan tata cara perusahaan dan tidak ada persetujuan RUPS sehingga tidak menjalankan tugas kepercayaan (*fiduciary duty*). Sedangkan pada Pasal 1317 KUH Perdata menjelaskan mengenai tanggung jawab penanggung tentang pelaksanaan sebagaimana yang ditulis dalam perjanjian *LoU* tersebut dengan berpedoman pada Pasal 1338, menjelaskan para pihak hanya melaksanakan mengenai hal yang telah tegas serta jelas disebutkan didalam 2 (dua) *LoU* tersebut. dan yang mana hal tersebut sama dengan apa yang dijelaskan dalam Pasal 1824 KUH Perdata yakni tanggung jawab dari pihak penanggung ialah tidak dapat dipersangkakan, tetapi dinyatakan secara jelas dan tegas<sup>6</sup>.

Berdasarkan dengan tata hukum jaminan Indonesia, kedudukan *LoU* tidak memiliki kepastian hukum sebab tidak diatur dalam substansi yang jelas dalam perundang-undangan pengaturannya hanyalah sebatas pernyataan seperti apa yang disebutkan dalam isi perjanjian *LoU*. Bahwa *LoU* sama halnya dengan perjanjian tambahan yang lahir dari asas kebebasan berkontrak. Pada praktik penggunaannya *LoU* sering menggunakan *best effort clause* atau klausula upaya terbaik, pada penggunaan klausula ini terlihat lebih mudah dan tenang untuk dilakukan, tetapi penggunaan klausula ini dapat menimbulkan masalah apabila pihak yang disebut debitur utama tidak dapat memenuhi kewajibannya atau cedera janji, jika mengingat penafsiran hukum atas

---

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Risca Vilana, "Eksistensi *LoU* Sebagai Jaminan Pembiayaan" <https://infobanknews.com/analisis/eksistensi-LoU-sebagai-jaminan-pembiayaan/>, Diakses Pada 22 Juni 2020, Pukul. 12.54 WIB.

<sup>6</sup> Ibid.

klausula upaya terbaik yaitu jika pihak penjamin hanya bertanggung jawab mengenai pemberian upaya terbaik dalam hal pemenuhan kewajiban debitur. Yang mana penggunaan klausula upaya terbaik ini tidak ada kepastian secara jelas dan mengakibatkan timbulnya banyak penafsiran antar pihak-pihak yang melakukan perjanjian. mengingat jika berpedoman kepada Pasal 1824 bahwa tanggung jawab yang dibebankan kepada pihak ketiga tidak dapat disangka, tetapi penyebutannya harus jelas. Sehingga kerugian yang dapat dialami kreditur akibat *LoU* ini dapat mengakibatkan kredit macet begitupula yang terjadi pada debitur dapat terancam *blacklist* atau sanksi komersial dari pihak kreditur sebab *LoU* ini hanyalah sebuah komitmen (*moral obligation*) dan keberadaannya tidak memiliki kepastian hukum.

## 2. Rumusan Masalah

1. Apa kedudukan hukum *Letter of Undertaking (LoU)* dalam sistem hukum jaminan di Indonesia?
2. Bagaimana kekuatan eksekutorial kreditur atas jaminan dalam perjanjian *Letter of Undertaking (LoU)*?

## 3. Metode Penelitian

Metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif. Yang mana pada penelitian hukum ini mengacu pada perundang-undangan yang terkait dan menggunakan pendekatan dengan berdasar pada bahan baku utama dengan menelaah beberapa hal secara teoritis yang berkaitan dengan asas-asas hukum dengan mengumpulkan beberapa data diantaranya data sekunder sebagaimana yaitu norma, asas kaidah serta aturan hukum yang ada dalam peraturan perundangan serta peraturan yang lainnya dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, dokumen, serta referensi buku yang berkaitan pada permasalahan dalam penelitian yang sedang diangkat.<sup>7</sup>

## B. Pembahasan

### 1. Kedudukan Hukum *Letter of Undertaking (LoU)* Dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia

Jika melihat kedudukan *Letter of Undertaking* dalam sistem hukum di Indonesia dan dalam praktik penggunaannya, *LoU* sebagai jaminan pembiayaan tidak ada dalam bentuk akta notariil. jika dibandingkan dengan lembaga jaminan yang mana diatur dalam susbtansi yang jelas dalam perundang-undangan. Dengan berdasar pada kaidah hukum yang saat ini ada di Indonesia ditemukan dalam pembahasan tatanan hukum Indonesia salah satunya yaitu peraturan perundangan. Dalam UU yang saat ini berlaku begitu banyak jumlahnya dan terdiri dari beberapa bentuk serta tingkatan yang diatur dalam perundang undangan. Selain telah ditentukan dalam undang-undang banyak juga pengaturannya berbentuk peraturan pelaksanaan yang berkedudukan dibawah undang-undang. Dari segi hukum yang berlaku pihak yang memberikan pinjaman harus melakukan dengan dasar aturan hukum yang terkait pada objek jaminan utang serta aturan hukum mengenai penjaminan utang. Diantara perundangan yang berlaku terdapat pengaturan yang berkaitan dengan penjaminan utang yang pada umumnya disebut hukum jaminan.<sup>8</sup> Seperti halnya yang tercantum dalam KUHPerdara, KUHDagang serta beberapa Undang-Undang yang penetapannya dilakukan secara tidak bersamaan atau terpisah.

<sup>7</sup> Berjono Soekanto, "*Penelitian Hukum Normatif*", Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2009, hal.24.

<sup>8</sup> M. Bahsan, "*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*", Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015, hal.7.

Ketentuan mengenai jaminan sebagaimana terkandung pada peraturan perundang-undangan didalamnya termasuk lingkup pada hukum jaminan Indonesia yang melingkupi beberapa ketentuan dalam aturan perundangan serta memberikan pengaturan mengenai keadaan yang terkait pada penjaminan utang dengan materi antara lain mengenai prinsip-prinsip hukum jaminan, objek jaminan utang, lembaga jaminan serta penanggungan utang dan lain-lain. Dalam UUHT dan UU Fidusia mengatur mengenai lembaga jaminan dalam rangka penjaminan utang. Adapun prinsip-prinsip hukum jaminan dalam KUHPerdta yaitu:

#### 1. Kedudukan Harta Peminjam

mengenai kedudukan harta dari peminjam salah satu pasal dalam KUH Perdata menjelaskan apabila harta yang dimiliki pihak peminjam sepenuhnya merupakan sebagai jaminan atas utangnya. Dalam aturan tersebut juga menetapkan jika keseluruhan harta pihak peminjam, meskipun harta tersebut sudah ada atau yang akan ada, sebagaimana berupa benda yang bergerak maupun tidak bergerak, harta benda tersebut menjadi jaminan padaperikatan dari pihak debitur. Berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Pasal 1131 sebagai bentuk ketentuan pokok mengenai hukum jaminan dengan pengaturan mengenai kedudukan harta dari pihak peminjam, pada pasal tersebut menjelaskan pula mengenai pihak yang memberikan pinjaman dapat menuntut atas haknya dalam bentuk pelunasan utang kepada pihak peminjam dari keseluruhan harta yang menjadi jaminan pada perjanjian.

#### 2. Kedudukan Pihak Yang Memberi Pinjaman

Berdasarkan pada kedudukan dari pihak yang memberi pinjaman terhadap pihak yang meminjam jika didasarkan pada Pasal 1132 KUH Perdata menjelaskan mengenai perbedaan berdasar pada dua golongan dari kedudukan pemberi pinjaman yang pertama memiliki kedudukan yang seimbang sebagaimana nilai piutang dari masing-masing yang selanjutnya memiliki kedudukan untuk haknya didahulukan daripada pihak yang memberikan pinjaman lainnya hal ini berdasar pada peraturan perundang-undangan. Pada umumnya sebagai pihak yang memberi pinjaman serta memiliki kedudukan untuk didahulukan yaitu disebut kreditur preferen dan untuk pihak pemberi pinjaman yang memiliki hak berimbang yaitu disebut sebagai kreditur konkuren. Menurut undang-undang harta kekayaan yang meminjam menjadi suatu bentuk jaminan bersama bagi para pihak dan pembagiannya secara seimbang, yaitu berdasarkan pada besar kecilnya utang, kecuali apabila diantara para pihak peminjam memiliki kepentingan dalam hukum dan alasan sah untuk didahulukan.

#### 3. Larangan Pada Pemberi Pinjaman Memperjanjikan Kepemilikan Objek Utang.

Dengan adanya larangan yang berkaitan dengan kreditur selaku pihak yang memberi pinjaman untuk menjanjikan kepemilikan benda jaminan utang yang mana telah ada pada ketentuan lembaga jaminan yang pastinya hal tersebut memberikan perlindungan bagi debitur selaku pihak debitur serta para pihak kreditur yang lainnya, terutama jika objek yang dijamin memiliki nilai lebih besar dibandingkan utang yang dijamin. Berdasar pada undang-undang yang berlaku kreditur memiliki hak berdasarkan pada ketentuan lembaga jaminan dan dilarang secara serta-merta menjadi pemilik objek jaminan utang jika pihak debitur cidera janji. Diatur nya ketentuan-ketentuan tersebut meminimalisir adanya tindakan sewenang-wenang yang dapat mengakibatkan kerugian sebagaimana dilakukan pihak kreditur kepada pihak debitur.<sup>9</sup>

Dalam lembaga jaminan di Indonesia yang diatur berdasarkan pada tingkatan tingkatan-tingkatannya maksudnya dalam hal ini mana yang lebih diutamakan/didahulukan dari pihak lain dalam hal pemenuhan utang yaitu yang pertama kali diutamakan yaitu pemegang jaminan hipotek

---

<sup>9</sup> Ibid

dan gadai. Di antara kedua lembaga jaminan tersebut mempunyai kedudukan yang sama. Penjelasan mengenai lembaga jaminan yang diatur dalam undang-undang dalam hukum jaminan adalah sebagai berikut :

#### a. Gadai

Penjelasan beberapa pasal dalam KUH Perdata, adapun pengertian dan ketentuan-ketentuan mengenai gadai yaitu suatu lembaga jaminan yang digunakan sebagai pengikat dari objek jaminan utang yang berbentuk benda bergerak. Dengan pemberian kekuasaan oleh debitur kepada kreditur untuk mengambil barang yang menjadi jaminan pelunasan utang dengan cara didahulukan dari pada pemberi pinjaman lainnya. Perjanjian gadai pada umumnya dapat berbentuk akta otentik atau akta dibawah tangan. Menurut dalam penjelasan salah satu pasal dalam KUHPerdt Hak gadai atas benda-benda bergerak diletakkan dan dijadikan objek gadai dibawah kekuasaan pihak pemberi pinjaman ataupun pihak penanggung sebagaimana dua belah pihak setuju. Hak gadai atas segala bentuk benda dianggap tidak sah apabila berada dalam kekuasaan pihak peminjam atau pemberi gadai atau hal tersebut dapat dikondisikan sebagaimana kemauan dari pihak pemberi utang.

Penghapusan hak atas gadai terjadi bila benda yang digunakan sebagai objek gadai berada diluar kekuasaan pihak penerima gadai. Dan jika barang tersebut hilang atau dicuri dari nya maka pihak penerima gadai dapat menuntut sebagaimana yang dijelaskan dalam ayat kedua pada pasal 1977, dan apabila pihak debitur atau sebagai pemberi jaminan gadai tidak dapat memenuhi kewajibannya maka tidak diperbolehkan pihak peminjam untuk memiliki barang yang digunakan sebagai objek gadai, dan apabila ada janji yang bertentangan atau tidak sesuai dengan hal-hal tersebut maka dianggap batal sebagaimana dikelaskan Pada Pasal 1154. Sedangkan jika objek gadai tersebut kembali didapat, hak gadai tersebut dianggap tidak pernah hilang.

#### b. Hipotek

Menurut penjelasan dalam undang-undang hipotek yakni hak kebendaan atas benda tidak bergerak untuk diambil sebagai pemenuhan pelunasan utang. Hipotek memiliki sifat *accessoir* sama dengan hak jaminan yang lain. Pada penjelasan mengenai subyek hipotek, pasal 1168 KUH Perdata menjelaskan mengenai pemindah tangan hipotek yaitu oleh orang yang memiliki kewenangan meletakkan benda yang dibebaninya. Diisyaratkan bahwa orang tersebut harus *beschikkingbevoegd* yang mana berarti tidak ada ketentuan yang mengatur tentang siapa yang dapat memberikan hipotek dan siapa yang menerima atau memiliki hak hipotek.<sup>10</sup> Dalam KUHPerdt juga mengatur tentang objek dari hipotek yaitu benda tidak bergerak, dalam ketentuan hipotek melarang benda bergerak sebagai objek sebagaimana diatur dalam pasal 1167 KUHPerdt. Tetapi undang-undang yang saat ini berlaku mengatur bahwa hak guna usaha, hak atas tanah dan hak pakai atas tanah negara, tidak lagi dibebankan sebagai hak hipotek melainkan telah diganti dengan hak tanggungan yang berdasarkan pada ketentuan UUHT. Sehingga untuk saat ini berdasar pada UU Pelayaran benda yang menjadi objek hipotek yaitu kapal laut.<sup>11</sup>

#### c. Hak Tanggungan

Pengertian menurut UUHT menjelaskan bahwa HT merupakan hak tanggungan atas tanah serta perbendaan yang berkaitan dengan tanah. HT merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sepertihalnya yang dijelaskan dalam UUPA. Dalam penjelasan UUPA telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan pembebanannya pada hak atas tanah, yaitu disebut hak tanggungan sebagai pengganti lembaga hipotek. Selama berlakunya UUPA lembaga hak tanggungan belum difungsikan sebagaimana mestinya sebab belum ada pengaturan secara lengkap

<sup>10</sup> Op.cit Sri Soedewi 40

<sup>11</sup> Hasanuddin Rahman Daeng Naja, "Hukum Kredit dan Bank Garansi", Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018, hlm.248

dalam undang-undang. Akibat timbulnya perbedaan penafsiran<sup>25</sup> serta pandangan mengenai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah dalam hal ini terkait dengan **titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan sebagainya**. Dengan adanya PerUU yang telah disebutkan **kurang memberikan jaminan dengan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan**. Sehingga harusnya ditetapkan **Undang-Undang** yang mengatur mengenai lembaga jaminan atas tanah.

Sifat lainnya yang ada dalam HT yaitu tidak bisa dibagi-bagi maksudnya adalah tetap menjadi satu dengan seluruh benda yang dijadikan sebagai objek hak, meskipun beberapa dari utang telah dilunasi oleh debitur. Debitur tidak mempunyai hak untuk meminta kembali Sebagian dari benda yang dijamin meski ia telah membayarkan Sebagian utangnya sebab hak tanggungan meliputi keseluruhan benda secara utuh sampai semua utang yang dijamin melalui hak tanggungan tersebut dilunasi. Sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menahan seluruh benda yang dijadikan objek hak tanggungan meski debitur telah membayar utangnya. Adapun sifat lain dari hak tanggungan yaitu keberadaannya merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari adanya suatu perjanjian pokok.<sup>12</sup>

#### d. Fidusia

Fidusia memiliki<sup>28</sup> arti kepercayaan. Berkaitan dengan hubungan hukum debitur selaku pemberi objek jaminan fidusia dan kreditur sebagai penerima fidusia merupakan hubungan hukum yang berdasar pada kepercayaan. Debitur selaku pemberi fidusia yakin apabila kreditur selaku penerima fidusia akan **mengembalikan hak milik** atas barangnya setelah debitur tersebut melunasi utangnya. Begitupula dengan kreditur juga percaya bahwa debitur tidak akan melakukan penyalahgunaan **jaminan** dan menjaga dengan baik barang sebagai jaminan fidusia yang berada dalam kekuasaannya. Sebelum adanya pemberlakuan UU fidusia, Didalam adanya praktik baik dalam bidang hukum bahkan sebagai jaminan kredit perbankan sangat dipergunakan. Jika dilihat dari berbagai sisi fidusia merupakan pengembangan dari lembaga jaminan gadai. Menurut para ahli fidusia merupakan penyempurnaan dari gadai dan jual beli dengan hak membeli kembali.

<sup>32</sup> Adapun objek jaminan fidusia merupakan benda-benda bergerak. Dalam praktiknya **barang-barang yang digunakan sebagai jaminan fidusia** merupakan benda-benda yang dinilai secara sosial dan ekonomi dapat mendukung lancarnya suatu usaha atau perusahaan. Sepertihalnya stok barang dagangan, inventaris, kendaraan bermotor dan lainnya; <sup>42</sup> barang yang digunakan dalam jaminan fidusia diserahkan dengan cara *costitutum possessorium* yaitu **barang yang diserahkan sebagai jaminan kredit tetap berada dalam kekuasaan pihak debitur selaku yang menjaminkan barang**.

#### e. Resi Gudang

Dalam UU yang menjelaskan mengenai sistem Resi Gudang merupakan bentuk dokumen berupa bukti atas kepemilikan barang yang disimpan digudang dan penerbitannya dilakukan oleh pengelola<sup>39</sup> gudang. Pembebanan hak jaminan menurut Undang-Undang yang mengatur mengenai sistem<sup>12</sup> Resi Gudang, pembuatannya dengan perjanjian hak jaminan, yang didalamnya terdapat data diri pemberi dan penerima hak jaminan; utang atau perjanjian pokok yang dijamin dengan hak jaminan; spesifikasi resi gudang yang dijamin; nilai jaminan utangnya; dan nilai berdasar pada harga pasar pada<sup>39</sup> saat barang dimasukkan ke gudang. Berdasarkan dengan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Resi Gudang tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembuatan jaminan harus dengan akta otentik, sehingga hal tersebut memberikan kesimpulan bahwa perjanjian jaminan Resi Gudang ini dapat dibuat secara bawah tangan oleh pihak penerima dan pihak pemberi jaminan. Jika dalam perjanjian ini pihak pemberi jaminan melakukan wanprestasi (cidera janji) berdasarkan yang telah diatur dalam Undang-Undang Sistem Resi Gudang pada salah satu pasal

<sup>12</sup> Op.Cit. M.Khoidin , hlm 80



nya menjelaskan sebagai pemegang hak jaminan resi gudang, memiliki kekuatan serta berhak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui penjualan secara langsung maupun pelelangan umum.

#### f. Jaminan Perorangan

Dalam Jaminan perorangan dapat berbentuk penanggungan/*borgtocht*, jaminan perusahaan, tanggung menanggung, atau tanggung renteng, serta bank garansi, dalam penjelasan Hukum Perdata mendeskripsikan bahwa penanggungan merupakan bentuk persetujuan yang diberikan oleh pihak ketiga guna kepentingan debitur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan yang dilakukan debitur terhadap kreditur apabila debitur tersebut melakukan cidera janji. Jaminan Perorangan ini sebagaimana perjanjian lainnya yang memiliki sifat *accessoir* (tambahan) seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1821 KUH Perdata. Meskipun terdapat beberapa kelemahan dalam jaminan perorangan setidaknya kreditur dapat menagih tidak hanya pada debitur jika terjadi cidera janji, melainkan dapat menagihnya kepada pihak ketiga selaku penjamin.

Pada jaminan ini pemenuhan atas prestasinya dapat dipertahankan hanya kepada orang-orang tertentu, yakni penjamin atau debitur itu sendiri. Secara praktek jaminan perorangan ini jarang disukai sebab para kreditur kewenangannya hanya sebagai kreditur konkuren sehingga diharuskan harus besaing terhadap para kreditur lainnya perihal memenuhi prestasi debitur, serta dalam perjanjian ini pihak ketiga selaku penjamin tidak mengikatkan harta atau benda tertentu dalam perjanjian dan seringkali dijumpai bahwa pihak ketiga juga melakukan ingkar janji atas kesanggupannya. Menurut para ahli, sebab permintaan kreditur kepada penjamin tidak ada pemberian berupa kewenangan yang istimewa diatas tututan lainnya dari kreditur pada penanggung.<sup>13</sup> Dan jika ada kepailitan yang dialami debitur atau penjamin, maka jaminan umum akan diberlakukan dalam ketentuan ini, tercantum pada pasal 1131-1132 KUHPerd

Sebagaimana penjelasan masing-masing lembaga jaminan yang disebutkan diatas tentunya memilki kedudukan hukum dalam hukum jaminan Indonesia yang diatur dalam perundang-undangan. Karena hal itu didalam praktiknya, bank sebagai lembaga keuangan pasti meminta jaminan bersifat khusus yang mana lahirnya sebab ada perjanjian antara dua belah pihak yakni debitur dan kreditur, sebagaimana pihak kreditur memiliki hak benda atas harta benda debitur.<sup>14</sup> Berdasarkan dengan analisa terhadap berbagai Perundang-undangan yang berkaitan dengan penjelasan mengenai jaminan adapun asas-asas yang penting dalam hukum jaminan yaitu:

##### 1. Asas *Publicitet*

Yakni asas yang menjelaskan mengenai HT, hipotek dan fidusia harus didaftarkan. Didaftarkannya bertujuan agar pihak penanggung mengetahui jika benda yang dijadikan objek jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

##### 2. Asas *Specialitet*

Merupakan asas yang menjadi dasar atas HT, hak hipotek dan hak fidusia pembebanannya hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang yang telah didaftarkan atas nama orang tertentu.

##### 3. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Merupakan asas yang menjelaskan utang yang dibagi tidak mengakibatkan dapat dibaginya hak fidusia, hak hipotek dan hak gadai, meski telah adanya pembayaran dari sebagian atau benda yang dijadikan sebagai jaminan tetap menjadi satu dalam menjamin utang.

##### 4. Asas *Inbezittselling*

---

<sup>13</sup> Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, "Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pembiayaan Piutang" Jurnal Sosial Humaniora, Vol.8, No.1, Juni 2015, hlm.130

<sup>14</sup> Suharkono, "Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus", Jakarta: Kencana, 2004, hlm.27

Yakni asas bahwa barang jaminan gadai harus dalam kuasa pihak pemegang jaminan (penerima gadai).

#### 5. Asas *Horizontal*

Merupakan asas yang menjelaskan mengenai bangunan yang berdiri diatas tanah, bukanlah menjadi satu bagian. Hal ini dinilai berdasarkan pada hak pakai, baik itu tanah negara ataupun tanah hak milik. Bangunannya adalah milik dari yang bersangkutan sedangkan tanahnya merupakan milik orang lain, berdasarkan dengan hak pakai maka dapat dijadikan sebagai jaminan.<sup>15</sup>

Pada penjelasan mengenai kedudukan hukum beberapa lembaga jaminan serta asas-asas yang terkandung didalamnya, *Letter of Undertaking (LoU)* memang tidak termasuk dalam lembaga jaminan yang tercantum dalam susbtansi perundang-undangan. Karena bentuk *LoU* yang berupa surat perjanjian jaminan yang telah disepakati para pihak, hanya saja keberadaan *LoU* tidak tertulis dalam kontrak. Tetapi dalam perjanjian *LoU* ini memenuhi beberapa unsur, termasuk didalamnya unsur bahwa *LoU* merupakan perjanjian *accessoir* atau tambahan berupa pernyataan atau kesepakatan yang dilakukan secara bawah tangan yang dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Dalam praktiknya perjanjian pokok diketahui sebagai perjanjian pemberian kredit sehingga perjanjian *LoU* berisi tentang penjaminan atas kredit. Dengan kedudukan perjanjian penjaminan yang secara konstruksinya sebagai perjanjian tambahan menjamin penggunaan *LoU*.

Selain memenuhi unsur perjanjian tambahan, *LoU* juga memenuhi unsur subyek hukum yaitu adanya pihak ketiga sebagai mana ditinjau dari Pasal 1316 dan Pasal 1317 KUH Perdata. Penggunaan dan terciptanya *LoU* sebagai perjanjian jaminan merupakan bentuk dari kehendak para pihak yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan dan menjadi dasar atas perikatan dalam sebuah kontrak. Bentuk kehendak dapat diwujudkan dalam beberapa cara termasuk secara lisan maupun secara tertulis dan mengikat para pihak beserta segala akibat hukumnya. Penggunaan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa *LoU* dan dikaitkan berkaitan dengan adanya asas kebebasan kontrak. Dilihat pada penjelasan pada Pasal 1338 KUH Perdata pada ayat (1) menjelaskan tentang asas kebebasan berkontrak yang berarti segala bentuk perjanjian yang dibuat secara sah maka akan berlaku seperti Undang-Undang bagi pembuatnya. Berdasarkan pada ketentuan asas kebebasan berkontrak pada umumnya seseorang memiliki kebebasan dalam mengadakan suatu perjanjian, termasuk dalam hal ini adanya perjanjian *Letter of Undertaking*. Pandangan bahwa setiap orang berhak dan bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan sebuah perjanjian, bebas dengan siapa dirinya mengadakan perjanjian, serta bebas dalam menentukan syarat-syarat serta isi dari sebuah perjanjian. Asas kebebasan berkontrak meskipun tidak tertuang sebagai aturan hukum tetapi asas ini berkedudukan pada posisi sentral dalam hukum kontrak.

Berdasarkan dengan prinsipnya tidak perlu adanya syarat mengenai bentuknya, yang diperlukan yaitu penyesuaian kehendak dan tujuan serta kata sepakat antara dua pihak. Kedua sudut pandang kebebasan dalam kontrak tersebut entah itu dalam sistem yang tidak tertutup maupun konsensualitas akan mempunyai makna apabila berjalanan pada akibat hukum yang timbul sebab terdapatnya perjanjian, yaitu kekuatan mengikat. Lahirnya asas kebebasan berkontrak ini adalah wujud dari konsekuensi asas-asas lain dalam perjanjian salah satunya kekuatan mengikat suatu perjanjian (*Pacta sunt sercanda*) dan konsensualisme, sedangkan kebebasan berkontrak berkaitan dengan isi perjanjian. Dalam pelaksanaannya asas kebebasan berkontrak tidak dapat dilakukan tanpa batasan. Meskipun kebebasan menjadi dasar atas asas ini namun tetap dibutuhkan

pembatas berupa asas<sup>57</sup> yang lain seperti halnya asas konsensualisme, keseimbangan, dan itikad baik yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Asas konsensualisme merupakan asas kekuasaan bersepakat yakni suatu perjanjian dapat lahir sebab tercapainya kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian. KUH Perdata menjelaskan bahwa asas konsensualisme menjadi penentuan atas salah satu persyaratan dalam<sup>9</sup> nya perjanjian yaitu adanya kata sepakat yang dikeluarkan kedua pihak. Pada umumnya asas ini menyatakan perjanjian tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan kesepakatan dari pihak yang melakukan perjanjian. Yang mana merupakan<sup>3</sup> penyesuaian kehendak serta pernyataan yang dibuat kedua belah pihak yang bersangkutan. Asas ini cukup erat kaitannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.<sup>16</sup>
2. Asas Pacta Sun Servanda merupakan asas yang terdapat dalam hukum perjanjian yang dibuat secara sah oleh para<sup>10</sup> serta mengikat pihak yang membuat perjanjian dan berlaku sebagai undang-undang<sup>3</sup> bagi yang membuatnya. Asas ini digunakan pada perjanjian sebagai dasar<sup>56</sup> lapatkannya kepastian hukum para pihak yang<sup>38</sup> membuat perjanjian. asas ini memiliki tujuan memberikan kepastian hukum para pihak dan tidak perlu khawatir atas hak-haknya karena perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak.<sup>17</sup>
3. Asas Keseimbangan asas ini merupakan suatu prinsip dasar yang didalamnya terdapat nilai yang harus dipenuhi Dalam asas ini melekat tujuan dari pembentukan hukum dan materi hukum itu sendiri. Asas keseimbangan yakni mengkehendaki suatu kesesuaian serta keselarasan yang mencakup semua aspek. Tercapainya pemenuhan seluruh aspek keseimbangan menimbulkan rasa keadilan serta ketentraman didalam masyarakat. Asas keseimbangan dalam perjanjian ini menghendaki terjadinya suatu perjanjian sebab didasari dengan adanya pengharapan yang obyektif serta pihak-pihak yang mengikat perjanjian memiliki kedudukan yang setara.<sup>18</sup>
4. Asas itikad baik dalam hukum perdata Indonesia menjelaskan bahwa asas hukum ini berlakunya dalam bidang perdata saja. Beberapa ahli di bidang hukum memberikan dasar kajian mengenai asas itikad baik pada Pasal 1338, yang didalamnya menjelaskan mengenai persetujuan yang ada dalam perjanjian harus berdasar pada itikad baik. Dalam pengertian itikad baik secara subyektif asas ini berarti kejujuran, pengertian itikad baik<sup>22</sup> cara subyektif dijelaskan pada Pasal 530 KUHPerd yang selanjutnya terdapat ketentuan mengenai kedudukan berkuasa. itikad baik dalam artian subyektif merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa. Pada asas itika<sup>34</sup> baik yang berarti kejujuran diatur lebih lanjut dalam Pasal 1368 KUHPerd, dengan penjelasan bahwa pembayaran dengan dasar itikad baik, dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutangnya adalah sah. Selanjutnya pengertian asas itikad baik pada sudut pandang obyektifitas yaitu dinyatakan sebagai hal yang patut. Secara obyektif itikad baik didefinisikan sebagai, pelaksanaan suatu perjanjian, pengujian harus dilakukan terhadap perilaku para pihak berdasarkan norma-norma obyektif yang tidak tertulis. Asas ini terdapat pengertian bahwa pelaksanaannya harus berjalan sesuai dengan dasar atas norma-norma kesusilaan dan kepatutan.

Ditinjau dari sudut pandang hukum jaminan di Indonesia kedudukan *Letter of Undertaking* dapat lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak yang didalamnya harus dilakukan berdasarkan

<sup>16</sup> Junaidi Abdullah, "Analisis Asas Konsensualisme di Lembaga Keuangan Syariah", Iqtishadia, Vol.8, No.2, Semptember 2015, hlm.292.

<sup>17</sup> Mukhidin, "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Baku" <https://media.neliti.com/media/publications/241194-asas-kebebasan-berkontrak-dalam-kaitanny-4f18e88d.pdf>, Diakses Pada 31 Desember 2020, Pukul 16.24 WIB.

<sup>18</sup> Hany Surjati, "Pengguguran Kandungan Dan Asas Keseimbangan", Soepra Hukum Kesehatan, Vol.1, No.1, 2015, hlm.31.

dengan asas-asas yang telah disebutkan diatas salah satunya yaitu itikad baik, penggunaan asas itikad baik sebagai asas yang menjadi dasar untuk para pihak yang melakukan kontrak harus melaksanakan kewajiban sebagaimana yang tertulis dalam substansi kontrak tersebut, dengan berdasar pada keyakinan atau kepercayaan dan dengan kemauan baik dari para pihak yang bersangkutan. *Letter of Undertaking* sebagai jaminan alternatif pihak ketiga memang bentuk perjanjian/Surat pernyataan sanggup yang tidak tertulis dalam kontrak tetapi dalam pembuatannya memenuhi unsur sah pada perjanjian, yang mana seperti dalam Pasal 1320 Meskipun dalam praktik penggunaannya sebagai alternatif jaminan, *Letter of Undertaking* harusnya dibuat secara formal dalam bentuk aturan undang-undang sehingga memiliki kepastian hukum dan pembuktiannya jelas secara substansial. *LoU* harus memberikan gambaran dengan jelas atau lengkap terhadap kewajiban pihak penanggung sebagaimana dalam Pasal 1317 KUH Perdata, *LoU* sebagai alternatif jaminan tidak begitu saja digunakan sebagai jaminan jika debitur utama melakukan cidera janji, Karena *LoU* bukanlah jaminan khusus dalam penjaminan utang debitur. *Letter of Undertaking* dalam hukum pembiayaan hanya bentuk pernyataan sanggup jika perusahaan atau perseorangan sebagai penanggung atas debitur utama, yang tahu mengenai terdapatnya pemberian pinjaman pada debitur, hal tersebut berpotensi menimbulkan polemik dalam hal eksekutorial jika terjadi cidera janji yang dilakukan pihak debitur.

## 2. Kekuatan Eksekutorial Kreditur Atas Jaminan Dalam Perjanjian *Letter of Undertaking (LoU)*.

Dengan terjadinya perikatan yang dijalin oleh para pihak yang melakukan perjanjian maka akan diikuti dengan munculnya hak serta kewajiban sebagai wujud dari kesepakatan bersama. Dari para pihak diharuskan dapat memenuhi prestasinya. supaya kesepakatan yang dibentuk berlaku sama seperti pada perjanjian diawal. Apabila terjadi satu pihak melanggar janji yang dibuat, maka dengan pihak lainnya dapat menderita kerugian. Jika hal ini terjadi pihak kreditur memiliki kewenangan untuk mengajukan tuntutan atas pemenuhan kewajiban pembayaran utang debitur, dan jika memang diperlukan meminta bantuan hukum untuk melakukan daya paksa atas pengeksekusian jaminan. Tetapi meskipun dengan daya paksa hukum bukan berarti secara serta-merta melakukan kekerasan secara fisik kepada debitur meskipun dirinya tidak memenuhi perikatan yang dibuat dengan kreditur. Apabila debitur tidak memiliki kemauan untuk memenuhi kewajibannya secara sukarela. Biasanya kreditur sudah merasa cukup puas dengan adanya ganti rugi berupa sejumlah uang tertentu yang dianggap sebagai penukar kewajiban debitur yang tidak dipenuhi. Tetapi melalui bantuan hukum kreditur mendapatkan beberapa hal lain sebagaimana memperoleh apa saja seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Berkaitan dengan pelaksanaan hak jaminan penting untuk ditekankan tentang hukum eksekusi. Yakni hukum mengenai perwujudan hak kreditur dalam peruntukan yang tertuju pada harta kekayaan debitur, yang mana peruntukan tersebut tidak dapat dipenuhi secara sukarela oleh debitur. Melihat dari sudut pandang sebuah prinsip hukum, segala bentuk kekayaan debitur akan menjadi jaminan bagi utangnya pada seluruh pihak kreditur, Pasal 1131 menjelaskan apabila segala bentuk kebendaan pihak yang berutang baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang ada maupun yang akan ada maka segala perikatannya menjadi tanggungan dari perseorangan. Benda-benda tersebut termasuk dalam kekayaan debitur yang dengan demikian tanpa terkecuali akan secara langsung menjadi jaminan umum atas pelunasan utangnya, baik yang diperjanjikan ataupun tidak. Jaminan umum lahir dari adanya Undang-Undang sehingga tidak diperlukan perjanjian jaminan sebelumnya.

Pada jaminan umum, tidak ada pembedaan kreditur sehingga seluruh kreditur memiliki kedudukan yang sama terhadap kreditur satu sama lain, tidak ada tingkatan kreditur yang lebih

diistimewakan dari kreditur yang lain. Hasil dari eksekusi jaminan dibagi sama rata berdasarkan dengan besar kecilnya piutang. Penjelasan dalam Pasal 142 menjelaskan adanya pengecualian kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu yaitu mereka yang mempunyai hak-hak yang lahir dari piutang yang diistimewakan dari hipotek dan gadai dengan hal demikian maka dapat diambil kesimpulan bahwa tingkatan kedudukan para kreditur ditentukan berdasarkan dengan jenis jaminan yang dipegangnya. Makna penting dari tingkatan kreditur yang dibedakan dalam tingkatan atas kreditur separatis, kreditur pemegang hak istimewa dan kreditur konkuren tersebut justru digabungkan dengan hal eksekusi ataupun kepailitan dari debitur. Dari adanya tingkatan pada kreditur tersebut memiliki kedudukan yang berbeda-beda yaitu sebagaimana yang dijelaskan berikut :

a. Kreditur Separatis

merupakan kreditur khusus sebagai pemegang jaminan kebendaan seperti fidusia, gadai, hipotek kapal dan hak tanggungan yang dapat bertindak sendiri berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang KUH Perdata. Kreditur ini dalam pernyataan putusan pailit tidak terkena akibatnya yang mana hak eksekusi kreditur ini tetap berjalan seolah tidak terjadi kepailitan debitur.

b. Kreditur Preferen (*Privilege*)

Yakni kreditur yang piutangnya memiliki kedudukan yang istimewa dan mendapat hak dalam didahulukannya pelunasan utang, Hak istimewa yang terdapat pada kreditur preferen ini diberikan oleh undang-undang atas kreditur lainnya yang pemenuhannya bersifat hak kebendaan. Kedudukan kreditur preferen (pemegang hak istimewa) sangat kuat sebab ditunjuk oleh undang-undang tanpa diperjanjikan sebelumnya kreditur dapat memperoleh pemenuhan atas piutangnya.

c. Kreditur Konkuren

Kreditur konkuren yakni kreditur yang tidak termasuk dalam kreditur preferen dan separatis. Dalam ketentuan pengaturan pada UU K-PPU bagian yang diberikan kepada kreditur konkuren harus ditentukan oleh hakim pengawas. Kreditur ini mempunyai kedudukan yang sama dan memiliki hak untuk mendapatkan hasil dari penjualan kekayaan debitur, yang mana kekayaan dimaksud adalah yang telah ada ataupun yang akan ada, dan kemudian setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban pembayaran piutang terhadap para kreditur yang memegang hak jaminan dan kreditur yang memegang hak istimewa secara proposional berdasarkan dengan perbandingan besarnya nilai piutang dari masing-masing kreditur.

Didalam hal yang ada hubungannya dengan perutusan dan adanya kewajiban dalam berprestasi serta hak dipenuhinya prestasi kreditur, hubungan hukum yang terjadi diantara kedua pihak akan terlaksana dengan baik apabila para pihak memenuhi kewajibannya. Tetapi apabila pada hubungan perutusan telah dapat ditagih, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban atas prestasi dengan itikad baik atau secara suka rela atas kemauannya, sebagai pihak yang memberikan piutang kreditur memiliki hak untuk menuntut agar dipenuhinya piutang, dengan harta benda peminjam yang dijadikan selaku jaminan. Pemenuhan hak kreditur dilaksanakan melalui tata cara dengan pencairan dan pelelangan harta benda debitur yang digunakan sebagai jaminan yang mana hasilnya digunakan sebagai pemenuhan utang debitur. Penjualan harta benda tersebut dapat dilakukan melalui penjualan di depan umum sebab terdapat janji terlebih dahulu kepada benda yang dijadikan objek jaminan. Serta dapat terjadi dikarenakan terdapat pernyataan benda-benda tertentu milik debitur, sebagai pelunasan piutang kreditur.

Eksekusi merupakan bentuk dari upaya paksa yang dilakukan pihak kreditur apabila pihak debitur tidak dapat melakukan pemenuhan prestasi atau cidera janji. Eksekusi sendiri diatur dalam

H.I.R atau Hukum Acara Perdata yang mana pada ketentuan Pasal 195 H.I.R. menjelaskan mengenai pengertian eksekusi yaitu menjalankan janji, maka tidak dapat terlepas dari adanya *parate executie* atau yang disebut eksekusi langsung, secara makna dari *parate executie* merupakan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dari suatu benda yang dijadikan jaminan dalam sebuah perjanjian utang-piutang apabila debitur cidera janji. Pengaturan mengenai *parate executie* ada dalam KUH Perdata, yang pada dasarnya *parate executie* ini diperuntukan untuk perjanjian utang-piutang yang memiliki suatu jaminan tertentu yang membuat kreditur berkedudukan sebagai kreditur preferen yang mana haknya lebih didahulukan dibanding dengan kreditur yang bukan pemegang jaminan kebendaan.

Jika didefinisikan *Letter of Undertaking* merupakan alternatif jaminan pihak ketiga berbentuk surat pernyataan sanggup, yang dikeluarkan oleh badan hukum atau perorangan, hanya saja tidak ada pengaturan secara khusus mengenai *LoU* dalam perundang-undangan. Sehingga dalam hal eksekutorial *Letter of Undertaking* cukup sulit dilakukan berbeda dengan perjanjian jaminan lainnya. Dalam *LoU* tidak dapat dilakukan secara *parate executie* sebab sifatnya yang tidak termasuk dalam jaminan kebendaan. Dari segi makna *Letter of Undertaking* ini hampir sama pengertiannya dengan jaminan perorangan, Penjelasan dalam 1820 KUHPerd *perjanjian penanggungan* merupakan perjanjian dengan adanya pihak ketiga yang setuju mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur apabila kedepannya terjadi cidera janji. Penanggungan atau penjaminan diatur dalam Pasal 1831-1850 KUHPerd. Pada kesimpulan dari ketentuan yang terdapat pada KUH Perdata bahwa seorang penanggungan adalah juga seorang debitur, dengan kewajiban yang sama dengan debitur utama yaitu melunasi utang debitur kepada kreditur apabila tidak membayar utang yang telah jatuh waktu pembayarannya. Pada jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang dijadikan jaminan dalam perikatan, sehingga hal tersebut membuat ketidak jelasan mengenai apa yang menjadi milik pihak penanggung yang digunakan sebagai jaminan jika debitur cidera janji. selaku penanggung yang dijadikan sebagai jaminan jika debitur melakukan cidera janji. Secara praktek nya perjanjian jaminan perorangan ini jarang disukai sebab kreditur dalam perjanjian jaminan ini hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang harus bersaing dengan kreditur lainnya.

Dari kedudukan kreditur dalam perjanjian jaminan perorangan berkedudukan sebagai kreditur konkuren, supaya dapat melaksanakan hak nya atas benda tertentu milik debitur dengan melalui eksekusi, pihak kreditur haruslah memiliki dasar sebagai hak untuk mengadakan pengeksekusian melalui sita eksekutorial. Sebagai kreditur memiliki kekuatan eksekutorial merupakan perwujudan dari kedudukan utama yang dimiliki sebagai pemegang hak jaminan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi jaminan apabila terjadi cidera janji oleh debitur. Kreditur yang berlaku sebagai pemegang hak jaminan berhak untuk menjual atau mengeksekusi objek jaminan apabila terjadi wanprestasi. Dengan adanya jaminan perorangan kreditur setidaknya merasa lebih aman dibandingkan dengan tidak adanya jaminan sama sekali yang diikatkan pada perjanjian, dengan jaminan perorangan ini kreditur masih dapat menagih hak nya kepada pihak penanggung dan pihak-pihak lainnya yang terkait. Dalam perjanjian penanggungan/perorangan memang tidak diikatkan benda sebagai jaminan yang terdapat didalamnya hanya pernyataan sanggup dari pihak penanggung apabila dikemudian hari debitur melakukan cidera janji.

Melihat sifat serta karakteristik dari jaminan perorangan tidak terlalu berbeda jauh dengan *Letter of Undertaking* yaitu berbentuk perjanjian tambahan (*accessoir*) yang sama hal nya yaitu berupa surat pernyataan sanggup dari pihak ketiga. Kreditur dalam *LoU* ini dapat juga dikatakan sebagai kreditur konkuren sebab tidak adanya jaminan kebendaan yang diikatkan dalam perjanjian. Pada

perjanjian jaminan perorangan diatur dalam ketentuan pasal dalam KUH Perdata. Berbeda dengan *Letter of Undertaking* yang tidak diatur dalam substansi Perundang-Undangan yang menjadikan daya eksekusi kreditur terhadap Perjanjian Jaminan *Letter of Undertaking* ini bersifat lemah. Jika dalam perjanjian jaminan hipotek, gadai, hak tanggungan serta pada lembaga jaminan yang lain masih bisa memberlakukan eksekusi langsung (*parate executie*) serta kreditur memiliki wewenang dalam hal kekuatan eksekutorial sebab diatur dalam Perundang-Undangan. Dalam hal jaminan *Letter of Undertaking* yang sifatnya surat pernyataan sanggup dari perusahaan atau perseorangan maka kreditur dalam eksekusi terhadap *LoU* ini sulit karena yang ada hanya pernyataan sanggup dari pihak penjamin yaitu perusahaan tertentu atau perseorangan sebagai pihak ketiga yang dijadikan jaminan dalam perikatan jaminan *Letter of Undertaking*. Yang mana hal tersebut dapat saja disimpangi oleh debitur yang tidak memiliki itikad baik dalam hal pemenuhan kewajibannya terhadap kreditur. Dengan tidak adanya bantuan jaminan berupa benda yang mengikat pihak ketiga selaku pihak penjamin sehingga daya eksekusi perjanjian jaminan *Letter of Undertaking* adalah lemah dan bahkan tidak mungkin dapat dieksekusi.

### **C. Penutup**

#### **Kesimpulan**

Kedudukan hukum *Letter of Undertaking* dalam hukum jaminan Indonesia tidak diatur dalam substansi perundang-undangan. *Letter of Undertaking* yang berbentuk surat pernyataan sanggup pihak ketiga dalam hukum jaminan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak yang dalam pelaksanaannya harus berdasarkan pada asas itikad baik. *Letter of Undertaking* tidak tertulis dalam kontrak sehingga penggunaannya dapat dengan mudah disimpangi oleh pihak yang terkait yang mana *LoU* juga tidak ada secara formal dalam bentuk akta notariil atau peraturan perundang-undangan. *Letter of Undertaking* sebagai alternatif jaminan tidak dapat begitu saja digunakan sebagai jaminan jika debitur utama melakukan cidera janji karena pada dasarnya *Letter of Undertaking* bukanlah bentuk dari jaminan khusus dalam menjamin debitur. Dalam hukum pembiayaan *Letter of Undertaking* berbentuk pernyataan jika perusahaan maupun perorangan dari pihak debitur mengetahui mengenai pemberian kredit pada debitur sehingga hal tersebut dapat menjadi sebab timbulnya permasalahan dalam hal eksekusi jaminan jika debitur wanprestasi.

Kreditur dalam *LoU* ini dapat dikatakan sebagai kreditur konkuren sebab tidak ada jaminan kebendaan yang diikatkan dalam perjanjian. *Letter of Undertaking* yang tidak diatur dalam substansi perundang-undangan yang menjadikan daya eksekusi kreditur terhadap perjanjian jaminan *Letter of Undertaking* ini bersifat lemah. Dalam hal jaminan *Letter of Undertaking* yang sifatnya surat pernyataan sanggup dari perusahaan atau perseorangan maka kreditur dalam hal pemberlakuan eksekusi terhadap jaminan pada perjanjian ini sulit dilakukan, sebab yang terdapat didalamnya hanya bentuk dari pernyataan kesanggupan pihak penjamin yaitu perusahaan tertentu atau perseorangan sebagai pihak ketiga yang dijadikan jaminan dalam perikatan jaminan *Letter of Undertaking*. Yang mana hal tersebut dapat saja disimpangi oleh debitur yang tidak memiliki itikad baik dalam hal pemenuhan kewajibannya terhadap kreditur. Dengan tanpa adanya suatu bentuk jaminan kebendaan yang mengikat penanggung selaku pihak penjamin, maka daya eksekusi perjanjian jaminan *Letter of Undertaking* adalah lemah dan bahkan tidak mungkin dapat dieksekusi.

#### **Saran**

Penggunaan *Letter of Undertaking* sebagai jaminan pembiayaan dalam beberapa proyek bisnis memang sedang marak dilakukan karena sifatnya yang cukup fleksibel dan tidak memerlukan prosedur yang rumit untuk digunakan. Dengan diputuskannya penggunaan *Letter of Undertaking* pihak kreditur wajib bijak dan cermat dalam menentukan isi perjanjian jaminan *LoU*. sebab jika terjadi cidera janji yang dilakukan debitur, tidak ada kepastian hukum yang berlaku sebagai dasar pengeksekusi jaminan jika debitur cidera janji. Sehingga harusnya pemerintah membuat perundang-undangan yang jelas berkaitan dengan pengaturan perjanjian jaminan *Letter of Undertaking* sehingga penggunaannya dapat dieksekusi dan tidak bias.

Lemahnya kekuatan eksekutorial dalam *LoU* menjadikan harusnya para pihak dalam perjanjian lebih memastikan bahwa substansi yang terkandung dalam *Letter of Undertaking* adalah sesuai dengan apa yang diharapkan hingga akhir perjanjian. sehingga apabila kreditur bertindak diluar batas kewenangannya atau debitur cidera janji maka jaminan *LoU* dapat dilakukan eksekusi.

#### Daftar Bacaan

- Hany Surjati, "Pengguguran Kandungan Dan Asas Keseimbangan", Soepra Hukum Kesehatan, Vol.1, No.1, 2015.
- 37 Hasanuddin Rahman Daeng Naja, "Hukum Kredit dan Bank Garansi", Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018.
- 11 Junaidi Abdullah, "Analisis Asas Konsensualisme di Lembaga Keuangan Syariah", Iqtishadia, Vol.8, No.2, September 2015.
- Kartika Dyah Angraeni dan 44 Krisnadi Nasution "Kekuatan Hukum *LoU* Sebagai Jaminan Dalam Kredit Sindikasi Bank", Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol.2, No.2, Agustus 2019, hal. 185.
- 26 M. Bahsan, "Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia", Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- 36 Mariam Darus Badruzaman, "Aneka Hukum Bisnis", Cet.2, Bandung: PT. Alumni, 2005, hal.12.
- M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Cet.1., Jakarta: Djambatan, 2002.
- 2 Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, "Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang" Jurnal Sosial Humaniora, Vol.8, No.1, Juni 2015.
- 21 Soerjono Soelinto, "Penelitian Hukum Normatif", Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2009.
- Suharkono, "Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus", Jakarta: Kencana, 2004.

#### Internet

Mukhidin, "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Baku"  
<https://media.neliti.com/media/publications/241194-asas-kebebasan-berkontrak-dalam-kaitanny-4f18e88d.pdf> , Diakses Pada 31 Desember 2020 , Pukul 16.24 WIB.



Risca Vilana, "*Eksistensi LoU Sebagai Jaminan Pembiayaan*"

<https://infobanknews.com/analisis/eksistensi-LoU-sebagai-jaminan-pembiayaan/>, Diakses Pada 22 Juni 2020, Pukul. 12.54 WIB.

# KEKUATAN EKSEKUTORIAL KREDITUR ATAS JAMINAN DALAM PERJANJIAN LETTER OF UNDERTAKING

## ORIGINALITY REPORT

% **17**  
SIMILARITY INDEX

% **15**  
INTERNET SOURCES

% **4**  
PUBLICATIONS

% **10**  
STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

**1** [text-id.123dok.com](http://text-id.123dok.com) % **1**  
Internet Source

**2** [media.neliti.com](http://media.neliti.com) % **1**  
Internet Source

**3** [123dok.com](http://123dok.com) % **1**  
Internet Source

**4** Submitted to Universitas 17 Agustus 1945  
Surabaya % **1**  
Student Paper

**5** [repository.untag-sby.ac.id](http://repository.untag-sby.ac.id) % **1**  
Internet Source

**6** [evinn68.blogspot.com](http://evinn68.blogspot.com) <% **1**  
Internet Source

**7** [id.123dok.com](http://id.123dok.com) <% **1**  
Internet Source

**8** [safinayuniaa.blogspot.com](http://safinayuniaa.blogspot.com) <% **1**  
Internet Source

9	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	<% 1
10	Submitted to Atma Jaya Catholic University of Indonesia Student Paper	<% 1
11	repository.iainpurwokerto.ac.id Internet Source	<% 1
12	jdi.h.singkawangkota.go.id Internet Source	<% 1
13	infobanknews.com Internet Source	<% 1
14	oaji.net Internet Source	<% 1
15	repository.unhas.ac.id Internet Source	<% 1
16	es.scribd.com Internet Source	<% 1
17	abpadvocates.com Internet Source	<% 1
18	repository.unpas.ac.id Internet Source	<% 1
19	Submitted to Udayana University Student Paper	<% 1

20	Submitted to Universitas Negeri Semarang Student Paper	<% 1
21	<a href="http://www.slideshare.net">www.slideshare.net</a> Internet Source	<% 1
22	<a href="http://mafiadoc.com">mafiadoc.com</a> Internet Source	<% 1
23	Submitted to Fakultas Teknologi Kebumian dan Energi Universitas Trisakti Student Paper	<% 1
24	Rosdalina Bukido. "URGENSI PERJANJIAN DALAM HUBUNGAN KEPERDATAAN", Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, 2016 Publication	<% 1
25	<a href="http://lib.ui.ac.id">lib.ui.ac.id</a> Internet Source	<% 1
26	<a href="http://jasapembuatantulisanhukummantap.blogspot.com">jasapembuatantulisanhukummantap.blogspot.com</a> Internet Source	<% 1
27	<a href="http://herman-notary.blogspot.com">herman-notary.blogspot.com</a> Internet Source	<% 1
28	<a href="http://www.yumpu.com">www.yumpu.com</a> Internet Source	<% 1
29	<a href="http://id.scribd.com">id.scribd.com</a> Internet Source	<% 1
30	<a href="http://jurnal.untag-sby.ac.id">jurnal.untag-sby.ac.id</a>	

Internet Source

<% 1

31

[pustakapemikir.blogspot.com](http://pustakapemikir.blogspot.com)

Internet Source

<% 1

32

[seminarproperti.com](http://seminarproperti.com)

Internet Source

<% 1

33

[digilib.unila.ac.id](http://digilib.unila.ac.id)

Internet Source

<% 1

34

[suduthukum.com](http://suduthukum.com)

Internet Source

<% 1

35

Submitted to Lambung Mangkurat University

Student Paper

<% 1

36

[mandiriku-hukum.blogspot.com](http://mandiriku-hukum.blogspot.com)

Internet Source

<% 1

37

[magisterhukum.fh.unsri.ac.id](http://magisterhukum.fh.unsri.ac.id)

Internet Source

<% 1

38

[josuavssitorus.wordpress.com](http://josuavssitorus.wordpress.com)

Internet Source

<% 1

39

Henry Donald, Jamilus Jamilus. "Quo Vadis Resi Gudang Surat Berharga Jaminan Kredit", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2019

Publication

<% 1

40

[issuu.com](http://issuu.com)

Internet Source

<% 1

- |    |  |      |
|----|--|------|
| 41 | Submitted to iGroup<br>Student Paper   | <% 1 |
| 42 | docplayer.info<br>Internet Source  | <% 1 |
| 43 | Mardia Ibrahim, Amin Muhammad.<br>"IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBIAYAAN<br>KONSUMEN DI PT. MITRA DANA TOP<br>FINANCE KOTA TERNATE", de Jure Jurnal<br>Ilmiah Ilmu Hukum, 2019<br>Publication | <% 1 |
| 44 | staff.unnes.ac.id<br>Internet Source   | <% 1 |
| 45 | core.ac.uk<br>Internet Source  | <% 1 |
| 46 | ahmadsuryana47.blogspot.com<br>Internet Source   | <% 1 |
| 47 | repository.usd.ac.id<br>Internet Source  | <% 1 |
| 48 | www.jogloabang.com<br>Internet Source  | <% 1 |
| 49 | eprints.umm.ac.id<br>Internet Source   | <% 1 |
| 50 | Hayuning Widiasari. "Perlindungan Hukum Bagi<br>Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan<br>Jaminan Hak Taggungan", Res Judicata, 2018  | <% 1 |

---

51 [www.finansialku.com](http://www.finansialku.com) <% 1  
Internet Source

---

52 [www.scribd.com](http://www.scribd.com) <% 1  
Internet Source

---

53 [moam.info](http://moam.info) <% 1  
Internet Source

---

54 [lontar.ui.ac.id](http://lontar.ui.ac.id) <% 1  
Internet Source

---

55 [hukum11.wordpress.com](http://hukum11.wordpress.com) <% 1  
Internet Source

---

56 [konsultasiskripsi.com](http://konsultasiskripsi.com) <% 1  
Internet Source

---

57 [idoc.pub](http://idoc.pub) <% 1  
Internet Source

---

EXCLUDE QUOTES OFF

EXCLUDE MATCHES OFF

EXCLUDE  
BIBLIOGRAPHY OFF