



LAPORAN PENELITIAN

**PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP JAMINAN HAK MILIK PIHAK
KETIGA**

OLEH

NANANG SUPARTO, S.H., M.H.
NIP.195711211984032001

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

HALAMAN PENGESAHAN

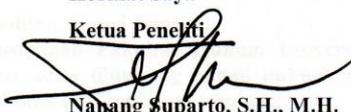
1. Judul Penelitian	:	PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA
2. Ketua Peneliti	:	
a. Nama Lengkap	:	Nanang Suparto, S.H., M.H.
b. Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
c. NIP	:	195711211984031001
d. Pangkat Golongan	:	III C/ Penata TK I
e. Jabatan Struktural	:	-
f. Jabatan Fungsional	:	Lektor
g. Fakultas/Jurusan	:	Hukum/Hukum Keperdataan
h. Pusat Penelitian	:	Universitas Jember
i. Alamat	:	Jalan Kalimantan No 37 Jember
j. Telp/Faks	:	0331-335462
k. Alamat Rumah	:	Jalan Kalimantan No 37 Jember
l. Telepon/Faks	:	085330802734
m. Email	:	-
3. n. Jangka Waktu Penelitian	:	5 (lima) bulan
4. o. Pembiayaan	:	Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah).

Jember, 3 Juni 2018

Mengetahui
Fakultas Hukum Universitas Jember
Ditandatangani oleh
Dr. Wah Oktorina Susanti, S.H., M.Hum
NIP.1960101462008122001

Hormat Saya

Ketua Peneliti


Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP.195711211984031001

Mengetahui
Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LP2M)

Ketua


Prof. Dr. Achmad Sabagio, M.Agr. Ph.D
NIP. 196905171992011001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
Jl. Kalimantan 37 Jember, Telp (0331) 337818, 339385 Fax (0331) 337818
Email : penelitian.lp2m@unej.ac.id-pengabdian.lp2m@unej.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : *gd* /UN25.3.1/LT/2018

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Prof. Ir. Achmad Subagio, M.Agr.,Ph.D.
NIP : 19690517 199201 1 001
Jabatan : Ketua
Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
Universitas Jember

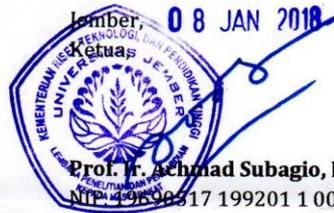
memberikan tugas kepada :

NO.	NAMA/NIP	UNIT KERJA	JABATAN DALAM KEGIATAN
1.	Nanang Suparto, SH., MH. NIP. 19571121 198403 1 001	Fak. Hukum Universitas Jember	Peneliti

Untuk melaksanakan : Kegiatan Penelitian dengan judul "Perjanjian Hutang Piutang Terhadap Jaminan Hak Milik Pihak Ketiga"

Pelaksanaan : Bulan Januari-Maret 2018
Tempat : - Badan Pertahanan Nasional Kab. Jember
- Bank Indonesia Cabang Jember

Demikian surat tugas ini dibuat untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan penuh tanggungjawab.

Jember, 08 JAN 2018
Ketua

Prof. Ir. Achmad Subagio, M.Agr.,Ph.D.
NIP. 19690517 199201 1 001



CERTIFICATE NO : QMS/173

I. Identitas Penelitian

- 1. Judul Penelitian** : **PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA**
- 2. Ketua Penelitian** :
- a. Nama Lengkap** : **Nanang Suparto, S.H., M.H.**
- b. Bidang Penelitian** : **Hukum Perdata**
- 3. Anggota Penelitian** : **-**
- 4. Tema Penelitian** : **Hukum Acara Perdata Terutama Terkait Dengan Hukum Jaminan**
- 5. Topik Penelitian** : **Perjanjian Hutang Piutang Terhadap Jaminan Hak Milik Pihak Ketiga**
- 6. Obyek Penelitian** : **Adapun yang dijadikan obyek dalam penelitian hukum ini adalah berbagai macam peraturan perundang-undangan dibawah ini :**
- 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;**
 - 2. HIR/RBg;**
 - 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria**
 - 3. Undang-Undang No 4 Tentang Hak Tanggungan**
- 7. Lokasi Penelitian** : **1. Pengadilan Negeri Jember;**
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Jember serta didukung bahan hukum yang diperlukan dari berbagai sumber.;
- 8. Hasil Yang Ditargetkan** : **Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Hak Milik Pihak Ketiga**
- 9. Keterangan Lain Yang Diperlukan** : **-**

II. Substansi Penelitian

DAFTAR ISI

COVER DALAM	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
IDENTITAS PENELITI	iii
SURAT TUGAS	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Metode Penelitian	3
1.3.1. Tipe Penelitian	3
1.3.2. Pendekatan Masalah	4
1.3.3. Sumber Bahan Hukum	4
A. Bahan Hukum Primer	4
B. Bahan Hukum Sekunder	5
1.3.4. Analisa Bahan Hukum	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Perjanjian	7
2.1.1. Ruang Lingkup Perjanjian	7
2.2. Perjanjian Hutang Piutang	7
2.2.1. Pengertian Perjanjian Hutang Piutang	9
2.3. Jaminan	8
2.3.1. Pengertian Jaminan	8
2.4. Hak Milik	9

BAB III PEMBAHASAN	14
3.1. Perjanjian Hutang Piutang Dapat Dibuat Dengan Pengikatan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Pihak Ketiga.....	15
3.2. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Atas Pengikatan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pihak Ketiga.....	23
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	26
4.1. Kesimpulan	26
4.2. Saran	26
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia pada dasarnya setiap hari selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Untuk menghadapi kebutuhan ini, sifat manusia pada umumnya berharap selalu ingin dapat memenuhi semua kebutuhannya. Karena setiap manusia pasti selalu berkeinginan untuk dapat hidup layak dan berkecukupan. Guna mencukupi kebutuhan hidup serta untuk mengembangkan kegiatan usaha yang dikembangkan secara mandiri. Karena untuk mengembangkan suatu usaha harus mempunyai atau membutuhkan modal dana yang cukup besar. Kebutuhan terhadap modal dana ini seringkali menjadi kendala bagi setiap orang. Dimana dana besar tersebut hanya bisa diperoleh melalui pinjaman secara kredit atau dengan utang, baik pinjaman kredit melalui Bank, maupun pinjaman dari orang-perorangan.

Unsur dari kredit atau utang adalah adanya kepercayaan dari pihak kreditur terhadap peminjam sebagai debitur. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari kreditur bahwa kredit atau utang yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan. Karena dengan demikian suatu kredit atau utang harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan, atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya suatu perjanjian untuk mengikatnya. Perjanjian hutang-piutang termasuk kedalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini sebagaimana telah diatur dan ditentukan dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang secara jelas menyebutkan bahwa :

“Perjanjian Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Pemberian pinjaman uang atau utang yang tertuang dalam suatu perjanjian hutang-piutang oleh kreditur kepada debitur bukanlah tanpa resiko, resiko yang umumnya terjadi adalah kemacetan serta keadaan dimana debitur lalai dan tidak bisa memenuhi prestasi dalam

pelunasan utang atau bisa disebut debitur wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik.¹ Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Sedangkan Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan :

"Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

Kebendaan yang dapat dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang itupun tidak dibatasi macam maupun bentuknya, baik dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dan surat-surat berharga. Namun yang jelas kebendaan tersebut haruslah mempunyai nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan, sehingga hal tersebut tidak akan menjadikan suatu beban bagi kreditor untuk menjual pada waktunya, yaitu dimana saat debitur secara jelas telah melalaikan kewajiban, sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku dalam perjanjian pokok yang melahirkan hutang-piutang tersebut.

Langkah penyelesaian suatu perkara wanprestasi dalam perjanjian hutang-piutang yang harus dilakukan adalah kreditor mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang ditujukan kepada debitur atas dasar bahwa debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian hutang piutang. Jika dalam amar Putusan Pengadilan menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut kreditor barulah dapat melakukan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijadikan sebagai jaminan utang debitur. Dimana dari hasil penjualan barang atau benda jaminan tersebut akan digunakan untuk membayar seluruh utang debitur beserta bunganya.²

Sesuai Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa :

¹ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012. Hal. 2

² Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Macet, *Diakses dari www.hukumonline.com*, pada tanggal 29 April 2017

“Segala kebendaan dari debitur, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya”.

Maka segala harta kekayaan milik seseorang pantaslah menjadi jaminan untuk seluruh hutang-hutangnya. Bila pada saat hutangnya jatuh tempo dan lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya.

Bedasarkan uraian latar belakang dan fakta hukum tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa masalah tersebut dalam suatu karya tulis ilmiah yang berbentuk penelitian dengan judul **PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA.**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini antara lain :

1. Apakah perjanjian hutang piutang dapat dibuat dengan pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga ?
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan atas pengikatan jaminan hak milik atas tanah tanpa persetujuan pihak ketiga ?

1.3. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat diperlukan dalam penulisan sebuah karya tulis yang bersifat ilmiah, agar analisa yang dilakukan terhadap obyek studi dapat dijalankan sesuai dengan prosedur yang benar dan kesimpulan akhir yang diperoleh adalah tepat serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.³ Metode penelitian yang dimaksud meliputi 4 (empat) aspek yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, dan analisa bahan hukum.

3.1.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif artinya permasalahan yang diangkat, di bahas, dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan

³ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Mkedia Group, Hal 35.

mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

Pada suatu penelitian hukum terdapat berbagai macam pendekatan, dan dengan pendekatan yang ada, maka peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan 2 (dua) macam pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual

1. Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual yaitu suatu pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.

1.3.1. Sumber Hukum

Bahan hukum merupakan saran dari suatu penulisan yang dipergunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim.⁴ Bahan hukum primer yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang meliputi :

1. KUH Perdata;
2. HIR/RBg;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Ibid*, Hal 141

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

1.3.2. Analisa Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang peneliti gunakan adalah metode deduktif yaitu berpedoman dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti jadi bergerak dari prinsip-prinsip umum menuju prinsip-prinsip khusus. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum dilakukan dengan langkah-langkah :⁵

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan menganalisis hal-hal yang relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah diajukan.
4. Memberikan kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Ibid*, Hal 143

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1. Ruang Lingkup Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi :
“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Suatu perjanjian mempunyai suatu hubungan yang khusus dengan perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa :“Tiap-tiap perikatan lahir baik karena perjanjian maupun karena undang-undang”. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, pihak yang satu sebagai pihak yang memiliki hak atau kreditur dan pihak lain sebagai pihak yang berkewajiban atau debitur atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Akibat peristiwa ini ditimbulkan suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian dan undang-undang adalah sumber perikatan, walaupun perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi ada juga sumber lain yang melahirkan perikatan.

2.2. Perjanjian Hutang Piutang

2.2.1. Pengertian Perjanjian Hutang-Piutang

Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, yang telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdata, dalam Pasal 1754 KUHPerdata yang secara jelas menyebutkan bahwa :

“Perjanjian Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena

pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Hutang piutang merupakan kegiatan antara orang yang berhutang dengan orang lain atau pihak lain pemberi hutang atau disebut pelaku piutang, dimana kewajiban untuk melakukan suatu prestasi yang dipaksakan melalui suatu perjanjian atau melalui pengadilan. Perjanjian hutang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian hutang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.⁶

Setelah terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur dalam perjanjian utang, maka berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadi kesepakatan dan setelah ditanda tangannya perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut, sehingga harus mentaati aturan-aturan yang berlaku serta beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

2.3. Jaminan

2.3.1. Pengertian Jaminan

Hukum jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.⁷

Jaminan hanya ditujukan kepada jaminan yang diberikan nasabah debitur yang lazim disebut jaminan tambahan berupa harta benda. Jaminan dalam arti luas, bukan saja persoalan jaminan yang diberikan nasabah debitur saja tetapi juga meliputi kekayaan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam memenuhi segala kewajibannya yang timbul akibat adanya perjanjian adanya perjanjian kreditur, hal ini terkait dengan pengalaman dan prospek usaha serta karakter debitur jaminan adalah menjamin dipenuhinya

⁶ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013. Hal 146.

⁷ Salim HS, *perlindungan hukum jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004. Hal. 21.

kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.⁸

Hal yang dapat dipergunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikan seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut diatas, maka dapat dikemukakan bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan *materiil* ataupun suatu pernyataan kesanggupan atau *immaterial* yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

2.4. Hak Milik

2.4.1. Ruang Lingkup Hak Milik

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan definisi sebagai berikut :

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ,berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu ,untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Definisi tersebut mengandung arti bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan ,dalam hal ini termasuk hak milik didalamnya yang memberikan kedudukan utama bagi kreditor dalam hal cidra janji atau wanprestasi oleh seorang debitur dalam perjanjian hutang-piutang.

Menurut ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA pengertian hak milik sendiri adalah sebagai berikut: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak

⁸ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan Yang Didampakan*, Bandung :Alumni, 2004, Hal 31.

berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Sebagaimana yang dimaksud dengan hak *egendom*, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh.⁹

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemiliknyanya masih hidup tetapi apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia, Hak Milik tersebut dapat dilanjutkan sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah yang lain, kecuali Hak Guna Usaha karena Hak Guna Usaha harus ada di atas tanah negara. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknyanya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui beberapa cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:¹⁰

- a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah atau pembakaran hutan atau timbulnya lidah tanah atau *aanslibbing*.
- b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah yaitu karena tanahnya berasal dari tanah Negara.
- c. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus diubah (dikonversi) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Berdasarkan uraian tersebut hak milik memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

Berdasarkan uraian tersebut hak milik memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang
- b. Hak milik dapat digadaikan
- c. Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain
- d. Hak milik dapat dilepaskan dengan sukarela
- e. Hak milik dapat diwakafkan.

⁹ <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/html> Diakses pada tanggal 15 Desember 2017.

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012. Hal. 92.

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Perjanjian Hutang Piutang Dapat Dibuat Dengan Pengikatan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Pihak Ketiga

Perjanjian berawal dari suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal dan untuk tidak melakukan sesuatu hal. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan melalui proses tawar menawar tersebut.¹¹

Dengan demikian perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan yang terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata dapat dinyatakan “Perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih” Definisi perjanjian tersebut di atas mendefinisikan bahwa perjanjian tersebut merupakan sebuah hubungan hukum yang terlahir dari perbuatan dua orang atau lebih yang mempunyai keinginan mamupun tujuan yang sama dan secara sadar mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian untuk menjalin sebuah kesepakatan.

Kesepakatan itu sendiri terlahir dari adanya kesadaran bersama yang timbul dari dua pihak, oleh karena itu kesepakatan dapat dinyatakan sebagai berikut :

Kesepakatan sifatnya mengikat karena memang merupakan keinginan para pihak yang menginginkan kesepakatan itu mengikat. Kata sepakat antara subjek terjadi secara disadari antara yang satu dengan yang lain, dan diantaranya saling mengikatkan diri sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak.¹²

Dari kesepakatan yang timbul tentunya akan menimbulkan kewajiban dari para pihak yang membuat perjanjian yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari sebuah

¹¹ Komar Andasmita, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung : Alumni, 2005. Hal.48.

¹² *Ibid.*

perjanjian tentunya berupa pelaksanaan yang biasa dikenal dengan namanya prestasi. Prestasi itu sendiri merupakan pelaksanaan kewajiban bagi debitur terhadap debitur sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Prestasi terdapat baik dalam perjanjian yang bersifat sepihak atau *Unilateral Agreement*, artinya prestasi atau kewajiban tersebut hanya ada pada satu pihak tanpa adanya suatu kontraprestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu hubungannya dengan perjanjian hutang piutang yaitu pengembalian utang yang dipinjamnya.¹³

Pengembalian utang yang dipinjam atau yang biasa disebut dengan perjanjian hutang piutang dalam sebuah pelaksanaan utang piutang serjadi adanya wanprestasi. Wan prestasi ini terjadi dikarenakan adanya pelaksanaan kewajiban yang dilanggar yang dikarenakan adanya kelalaian sehingga menyebabkan kerugian bagi kreditur. Wan prestasi itu atau non *Fulfillment* sendiri memiliki arti *Non Fulfillment* adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹⁴. Dengan demikian dalam pelaksanaan sebuah perjanjian, acapkali perjanjian hutang yang telah dibuat selalu disertai adanya suatu jaminan. Jaminan dalam sebuah hubungan keperdataan merupakan sebuah itikad baik dalam menjaga sebuah kepercayaan dalam sebuah perjanjian, dalam hal ini perjanjian hutang piutang. Jika perjanjian dapat dikatakan sebagai sebuah perjanjian pokok maka jaminan dapat dikatakan sebagai perjanjian tambahan atau yang dikenal dengan nama perjanjian *assesoir*. Perjanjian *assesoir* atau tambahan merupakan sebuah perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok, sehingga keberadaannya tergantung dari perjanjian pokok. Sebenarnya jaminan kadang tidak diperlukan tetapi dimasa sekarang mutlak sangat diperlukan mengingat bahwa perjanjian hutang yang terjadi, resiko serta jangka waktu pelunasan yang lama tentunya sangat riskan yang bisa terjadi menimbulkan kecemasan hal-hal yang tidak diduga pada saat pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian jaminan itu dapat digunakan sebagai pengganti dari kerugian yang timbul jika dalam pelaksanaan terjadi adanya sebuah wanprestasi, sehingga jaminan tersebut dapat langsung di eksekusi dengan atau tanpa persetujuan dari debitur.

¹³ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Jakarta : Gitama Jaya, 2005.Hal. 150.

¹⁴ Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan ,Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang*, Bandung : Mandar Maju, 2004. Hal 113.

Dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang maka jaminan yang akan diberikan adalah jaminan benda bergerak atau benda bergerak tergantung dari jumlah uang yang dipinjam. Bank sendiri jika hutang yang dipinjam tidak terlalu besar maka akan meminta adanya jaminan benda bergerak atau yang dikenal dengan namanya fidusia, namun jika uang yang dipinjam itu sangat besar maka jaminan yang diminta kebanyakan benda tidak bergerak dalam hal ini dapat berupa bangunan, rumah ataupun tanah, yang biasa dikenal dengan jaminan hak tanggungan. Bangunan, rumah, ataupun tanah itu sendiri merupakan jaminan kebendaan tidak bergerak yang memiliki nilai jual sangat mahal, terutama tanah. Mengapa tanah, hal ini dikarenakan tanah memiliki kondisi yang sangat terbatas baik dari segi kepemilikan maupun penggunaannya sehingga tanah tersebut memiliki nilai jual ekonomis yang sangat menjanjikan.

Dengan demikian tanah yang terdapat hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam sebuah pelaksanaan perjanjian hutang piutang sebagai sebuah pelaksanaan prestasi haruslah diikat dalam sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang disingkat APHT, dimana dilakukan oleh atau dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan tugas dan kewenangan yang dimiliki berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam undang-undang. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) didasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan definisi “Pejabat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku”. Pasal 1820 KUH Perdata, Pasal 1316 KUH Perdata dan Pasal 10 Ayat (1 dan 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disini jelas mengatur secara jelas bahwa syarat pengikatan jaminan terhadap pihak ketiga dianggap sah dan berlaku apabila ketentuan yang termuat dalam pasal tersebut dipenuhi oleh pihak yang melakukan pengikatan jaminan terhadap pihak ketiga.

3.2. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Atas Pengikatan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pihak Ketiga

Seringkali dalam pelaksanaan perjanjian timbul adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, akibat wanprestasi yang dilakukan menimbulkan adanya sebuah kelalaian yang berakibat hukum terhadap kreditur dimana akan terjadi sebuah kerugian yang dialaminya

sehingga sangat diperlukan adanya jaminan sebagai pengikat jika terjadi adanya kerugian dapat meminta adanya ganti rugi atau penyitaan terhadap objek jaminan tersebut.

Debitur sebagai pihak yang meminjam uang tersebut dalam pelaksanaan perjanjian tidak hanya berpangku tangan tetapi tetap bertanggung jawab atas apa yang terjadi dan timbul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Fungsi jaminan itu sendiri adalah untuk melindungi harta milik kreditur agar kembali sesuai dengan keadaan semula apabila debitur utang cidera janji. Maka apabila hal ini terjadi kreditur dapat melakukan gugatan pada pengadilan untuk meminta permohonan peletakan jaminan agar setelah putusannya dijatuhkan jaminan tersebut dapat dilelang untuk selanjutnya hasilnya dijadikan sebagai pelunas hutang.

Berikut beberapa bentuk penyitaan dalam hukum perdata yang biasa ditemukan pada permohonan penggugat dalam pengadilan yang akan dijelaskan dalam penulisan ini, yaitu :¹⁵

1. *Conservatoir Beslag*

Diatur dalam Pasal 227 Ayat 1 HIR Pasal 261 RBG, yaitu penyitaan barang debitur yang belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut dengan tujuan agar barang tersebut tidak digelapkan atau dasingkan oleh tergugat selama proses persidangan, sehingga saat putusan dilaksanakan pelunasan, pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi dengan melelang barang sitaan tersebut.

2. *Revindicatoir Beslag*

Penyitaan atas suatu barang atas permintaan pemilik sebelum pemilik ini mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk mendapatkan kembali barang miliknya. Berdasarkan Pasal 226 Ayat 1 HIR : “Orang yang empunya barang tidak tetap, dapat meminta dengan surat atau isan kepada ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya tempat tinggal orang yang memegang barang itu supaya barang itu disita”.

3. *Executorial Beslag*

Penyitaan atas barang-barang bergerak sebagai pendahuluan eksekusi atau pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan maksud bahwa barang-barang tersebut akan dilelang dimuka umum untuk memenuhi putusan pengadilan yang tidak dituruti secara sukarela oleh pihak yang dikalahkan

Walaupun ketiga jenis penyitaan tersebut memiliki pemahaman dan istilah yang berbeda akan tetapi pada hakekatnya memiliki tujuan yang sama untuk menjamin terpenuhinya kepentingan penggugat supaya gugatannya tidak *Illusoir* yaitu dengan

¹⁵ <http://www.ptamakassarkota,macam-macam-sita-dalam-hukum-perdata/> Diakses Pada tanggal 29 Juni 2018

dilakukannya secara paksa oleh pengadilan atas permintaan penggugat. Sehubungan dengan macam jenis penyitaan maka diatur pula mengenai prosedur permohonan penyitaan, ini dikarenakan penyitaan tidak serta merta dilakukan oleh penggugat dengan paksa tanpa melakukan gugat pada pengadilan. Diatur pada pasal 227 HIR, Pasal 226 HIR, dan 196 HIR bahwa syarat permohonan sita harus didahului dengan adanya prasangka agar tergugat tidak akan menggelapkan barang miliknya tersebut entah itu bergerak ataupun tidak bergerak maka dimohonkanlah sita jaminan tersebut pada saat persidangan.

Sehubungan dengan penyitaan dalam hal ini adalah barang jaminan yang dijadikan pelunasan hutang atas kontrak perjanjian antara kreditur dan debitur ialah barang yang mempunyai nilai jual. Sedangkan eksekusinya dilakukan apabila telah dijatuhkan putusan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi untuk kemudian jaminannya di lelang yang hasilnya sebagai pelunas hutang.

Berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam, yaitu bahwa harta peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan atau tanggungan atas hutangnya. Di dalam pasal tersebut ditetapkan bahwa semua harta pihak peminjam, baik berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang belum ada di kemudian hari merupakan jaminan atas perikatan hutang peminjam. Serta berdasarkan Pasal 1132 maka jaminan yang menjadi jaminan bersama bagi kreditur akan dijual yang hasilnya akan dibagi masing-masing kecuali ada alasan untuk didahulukan seperti kreditur preferent.¹⁶

Namun ada kalanya pihak yang bersedia menjamin pelunasan hutang debitur yang biasanya dilakukan oleh pihak ketiga. Yang mana pihak tersebut bersedia secara sukarela menjadi sebagai penjamin ataupun penanggung apabila debitur wanprestasi dalam kontrak perjanjiannya. Ketentuan Pasal 1820 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Penanggungan merupakan suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si pemberi hutang (kreditur) mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang (debitur) manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut, jelas bahwa penanggungan hutang dimulai dari perjanjian untuk mengikatkan diri untuk suatu pemenuhan kontrak perjanjian, dengan

¹⁶ M.Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktek Peradilan*, Jakarta : Kencana, 2008, Ha.1 33

demikian perjanjian penanggungan merupakan perjanjian yang sifatnya *accessoir* yaitu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian penanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi bergantung pada dan mengikuti perjanjian pokok.¹⁷

Sehingga perjanjian penanggungan dianggap tidak pernah ada jika terdapat perjanjian pokok yang tidak sah. Hal ini merupakan atau mengandung cacat hukum sehingga secara yuridis batal demi hukum. Sedangkan mengenai ketentuan jaminan milik penanggung diatur dalam Pasal 10 undang-undang Hak tanggungan yang menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan selain menyatakan bersedia juga harus dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT bahwa dengan ketentuan tersebut ,penanggung secara sah menyatakan bersedia sebagai penanggung. Peraturan penanggungan yang dikatakan dalam Pasal 1820 KUHPerdato tersebut juga dimaksudkan bahwa perjanjian antara kreditur dan pemberi jaminan pribadi atau *borg*. Konsekuensinya ialah bahwa perjanjian penanggungan sebagai juga semua perjanjian pada umumnya harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdato agar menjadi perjanjian yang sah, sah dalam arti bahwa hanya atas persetujuan kedua belah pihak yang bersangkutan juga, perjanjian penanggungan dapat dibatalkan (Pasal 1338 KUH Perdata: “dengan tidak mengurangi bahwa perjanjian itu juga batal, kalau perikatan pokoknya telah hapus”).¹⁸

Pada dasarnya dalam pemberian hutang, jaminan yang diminta oleh kreditur bukan jaminan perorangan saja, tetapi ada jaminan yang pokok yaitu berupa tanah dengan hak milik. Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hak tanggungan harus memenuhi empat syarat, yaitu :¹⁹

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual.
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

¹⁷ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002. Hal .114.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ <http://sobatbaru.blogspot. objek-dan-subjek-hak-tanggungan.html/> Diakses Tanggal 29 Juni 2018.

- a. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- b. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- c. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 4 Ayat (2))

Dengan demikian jaminan sangat mutlak diperlukan dalam sebuah perjanjian hutang piutang. Obyek dari sebuah jaminan tersebut harus memiliki nilai ekonomis dan bisa dijual atau di eksekusi.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Dari Penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan sebagai berikut

1. Perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh para pihak harus jelas peruntukannya sehingga tidak terjadi adanya wanprestasi yang diakibatkan kelalaian.
2. Akibat dari kesepakatan perjanjian yang dilanggar tentunya menimbulkan kerugian baik dari pihak kreditur maupun pihak ketiga lainnya. Oleh karena itu dalam rangka pemenuhan sebuah prestasi, diperlukan adanya objek jaminan baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang mana objek benda tersebut memiliki akibat hukum.

4.2. Saran

1. Para pihak dalam membuat maupun melaksanakan perjanjian wajib mematuhi apa yang telah menjadi kesepakatan yang diantara para pihak.
2. Pemerintah dalam membuat peraturan hendaknya lebih disempurnakan agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012
- Komar Andasmita, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung : Alumni, 2005.
- M.Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktek Peradilan*, Jakarta : Kencana ,2008
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan ,Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang*, Bandung : Mandar Maju, 2004
- Salim HS, *perlindungan hukum jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004
- Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Jakarta : Gitama Jaya, 2005
- Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan Yang Didampakan*, Bandung :Alumni, 2004
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana
- Peter Mahmud Marzuki, , *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Mkedia Group 2010

B. PERUNDANG-UNDANGAN

1. KUH Perdata;
2. HIR/RBg;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

C. INTERNET

Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Macet, *Diakses dari www.hukumonline.com*, pada 17 Desember 2017

<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/html> Diakses pada tanggal 15 Desember 2017

<http://www.ptamakassarkota,macam-macam-sita-dalam-hukum-perdata/> Diakses Pada tanggal 29 Juni 2018

