



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP
JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA
(Studi Putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013)**

*Due To The Law Of Debt Agreement Against Third Party Property Rights
(Study Verdict Of Number : 1555 K/ Pdt/ 2013)*

INA SULATI

NIM : 130710101117

**KEMENTERIAN RISET ,TEKNOLOGI , DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2017



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP
JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA
(Studi Putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013)**

*Due To The Law Of Debt Agreement Against Third Party Property Rights
(Study Verdict Of Number : 1555 K/ Pdt/ 2013)*

INA SULATI

NIM : 130710101117

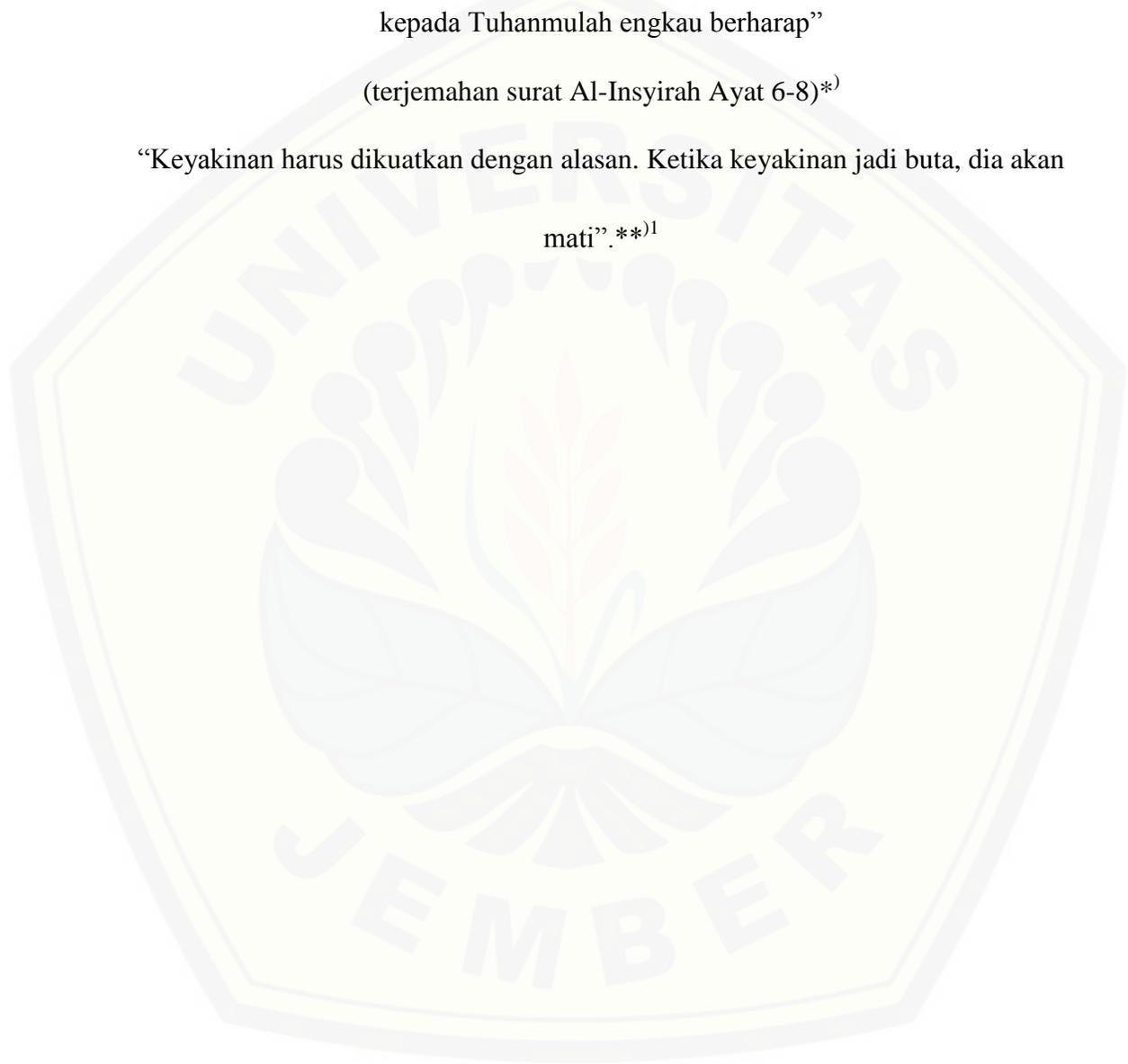
**KEMENTERIAN RISET ,TEKNOLOGI , DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan , maka apabila engkau telah selesai dari sesuatu urusan, tetaplah bekerja keras untuk urusan yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap”

(terjemahan surat Al-Insyirah Ayat 6-8)*)

“Keyakinan harus dikuatkan dengan alasan. Ketika keyakinan jadi buta, dia akan mati”.**)¹



¹*) Al-Qur'an Terjemah. 2005. Jakarta: Al-Huda.

**) Mahatma Gandhi. 2015. <http://lifeblogid.com/2015/01/18/kata-kata-bijakmahatmagandhi-tentang-kehidupan/> Diakses pada tanggal 19 Agustus 2017.

PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha

Penyayang, saya persembahkan skripsi ini dengan segala cinta dan kasih kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ayahanda Slamet dan Ibunda Saminem tercinta, atas doa, dukungan, dan kasih sayang selama ini;
2. Guru-guruku sejak Taman Kanak-Kanak sampai dengan Perguruan Tinggi yang telah mendidik dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember.

PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP
JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA
(Studi Putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013)**

*Due To The Law Of Debt Agreement Against Third Party Property Rights
(Study Verdict Of Number : 1555 K/ Pdt/ 2013)*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Jember

Oleh :

INA SULATI

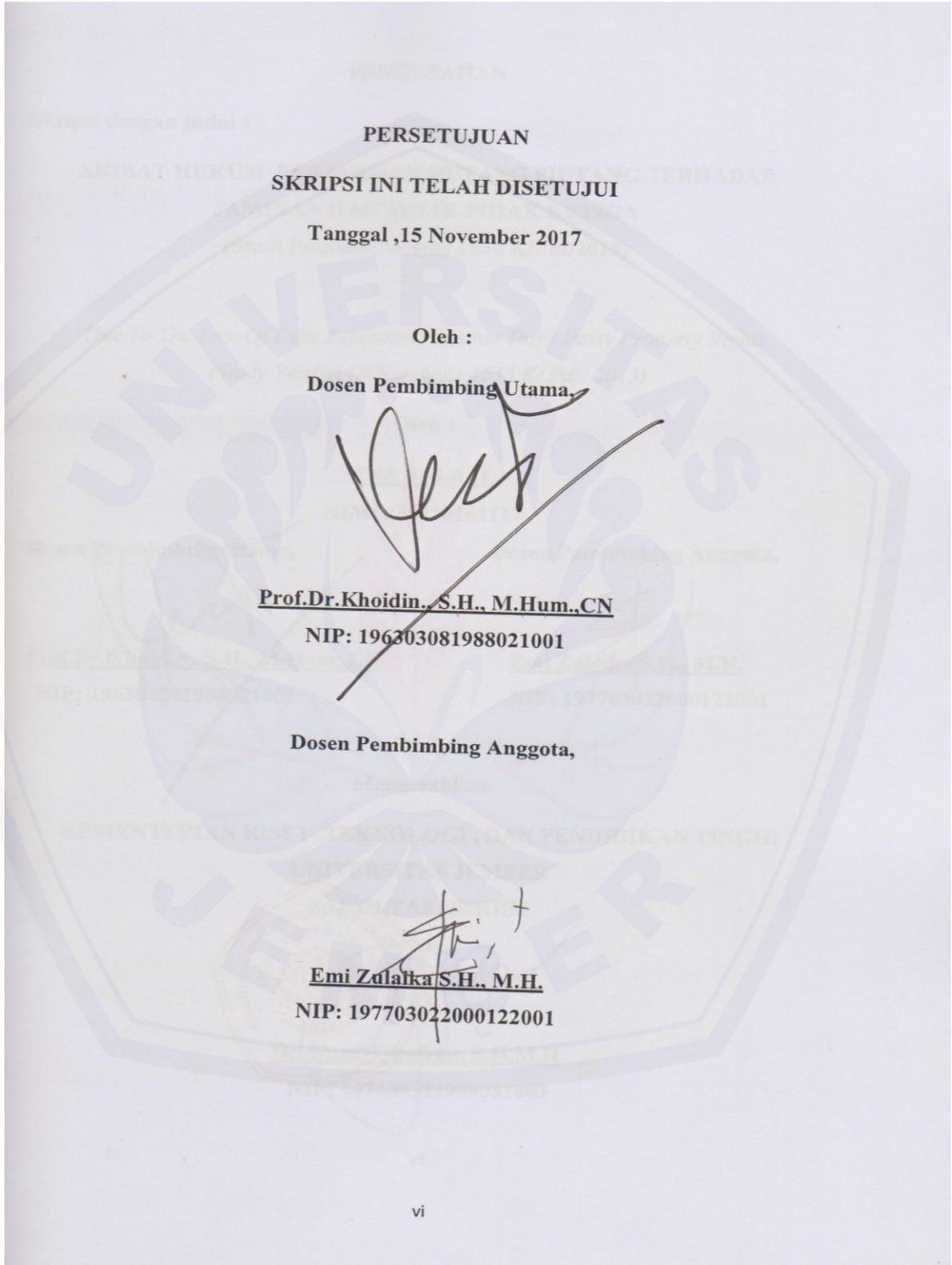
NIM: 130710101117

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2017



PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

Tanggal ,15 November 2017

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Prof.Dr.Khoidin., S.H., M.Hum.,CN

NIP: 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Emi Zulalika S.H., M.H.

NIP: 197703022000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP
JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA
(Studi Putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013)**

*Due To The Law Of Debt Agreement Against Third Party Property Rights
(Study Verdict Of Number : 1555 K/ Pdt/ 2013)*

Oleh :

INA SULATI

NIM: 130710101117

Dosen Pembimbing Utama,

Prof.Dr.Kholidin., S.H., M.Hum.,CN

NIP: 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Emi Zulaika S.H., M.H.

NIP: 197703022000122001

Mengesahkan

**KEMENTERIAN RISET ,TEKNOLOGI , DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER**

FAKULTAS HUKUM

Dekan .

Dr. Nur Ghufron, S.H.M.H.

NIP: 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 23

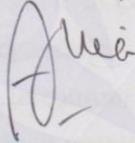
Bulan : Oktober

Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

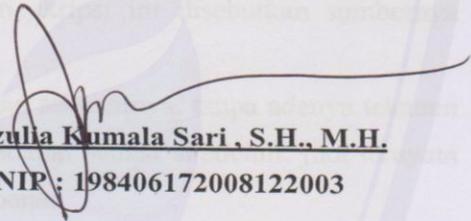
Ketua,



Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.

NIP : 196812302003122001

Sekretaris,



Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H.

NIP : 198406172008122003

Anggota Penguji,

Prof.Dr.Khoidin., S.H., M.Hum.,CN

NIP: 196303081988021001

Emi Zulaika S.H., M.H.

NIP: 197703022000122001

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : INA SULATI

Nim : 130710101117

Fakultas/Program studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA**

(Studi Putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013)” adalah benar-benar hasil karya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga Pendidikan manapun , kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Oktober 2017

Yang Menyatakan,



INA SULATI

NIM: 130710101117

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA (Studi Putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013).”** Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do'a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof.Dr.Khoidin., S.H., M.Hum.,CNPembimbing Skripsi, yang telah banyak memberi bimbingan penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H.Pembantu Pembimbing Skripsi, yang telah memberi pengarahan dalam penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., Ketua Penguji, yang telah banyak memberi pengarahan dalam penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I,II,III Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan;
7. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA,

9. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
10. Kedua Orang Tua penulis, Bapak Slamet dan Ibu Saminem tercinta, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, ketulusan, kesabaran, semangat serta do'a kepada penulis selama ini;
11. Saudara penulis, Danang Sugianto yang telah memerikan dukungan semangat serta do'a kepada penulis;
12. Sahabat-sahabat penulis, Poppy N , Dwi Shinta , Ayuk P, Galuh Dewi , Whiny Widya dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis;
13. Sahabat-sahabat Kos Geje Squad , Reta ,Rosita ,Siti ,Yusi ,Ulid, Meger ,Pigy,yang selalu memberikan semangat dan menemani;
14. Teman-teman Kelas Perdata Ekonomi, dan teman-teman angkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan dukungan serta semangat kepada penulis;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak bantuan dan dorongan kepada penulis.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan dan lakukan, kecuali harapan semoga amal kebaikan akan mendapatkan imbalan kebaikan dari Allah SWT. Namun demikian, penulis menyadari bahwa segala sesuatu tidak ada yang sempurna. Karena itu, penulis akan menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.

Jember,

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian hutang piutang merupakan salah satu kegiatan penting dalam setiap kehidupan manusia yang mana dengan adanya suatu perjanjian ini akan menimbulkan suatu akibat timbal balik yaitu kewajiban dalam memenuhi prestasi diantara debitur dan kreditur. Perjanjian hutang piutang sendiri timbul karena untuk memenuhi semua kebutuhan masyarakat, yang pada dasarnya pasti selalu berkeinginan untuk dapat hidup layak dan berkecukupan. Guna untuk mencukupi kebutuhan hidup serta usahanya, maka butuh dana yang bisa diperoleh melalui pinjaman secara kredit atau dengan utang, baik pinjaman kredit melalui Bank, maupun pinjaman dari orang-perorangan. Adapun resiko dari pemberian utang disini ialah keadaan dimana pihak debitur tidak bisa melaksanakan prestasinya yang jatuh tempo atau disebut wanprestasi. Sehingga dalam suatu perjanjiannya perlu dibuat kesepakatan adanya jaminan dari pihak debitur sebagai penjamin dalam pelunasan hutang apabila dikemudian hari tidak bisa melakukan prestasi sesuai yang telah disepakati. Berdasarkan ketentuannya bahwa jaminan disini diperbolehkan atas pengikatan jaminan terhadap pihak ketiga, yang mana pihak penjamin tersebut harus menyatakan secara langsung dan tertulis bahwa bersedia sebagai penjamin atas hutang debitur apabila wanprestasi. Namun ada kalanya bahwa pihak debitur dalam mengajukan pengikatan jaminan ternyata tidak memperoleh ijin dari pihak penjamin, sehingga hal ini merugikan pihak kreditur dalam pelunasan piutangnya. Kasus seperti diatas banyak ditemukan di Indonesia, dan menjadi fenomena yang dijadikan alasan untuk mengajukan gugatan pada pengadilan. Rumusan Masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah: *Pertama*, perjanjian hutang piutang yang dibuat dengan pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ke tiga. *Kedua*, akibat hukum yang ditimbulkan atas pengikatan jaminan hak milik tanah tanpa persetujuan pihak ke tiga. *Ketiga*, dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013 berdasarkan undang-undang yang berlaku. Tujuan penulisan dari skripsi ini, secara umum yakni untuk memenuhi serta melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember, sebagai tempat untuk aplikasi dan pengembangan ilmu pengetahuan penulis yang diperoleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember, memberikan sumbangsih pemikiran dan wawasan dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum dan masyarakat umum. Adapun tujuan khususnya untuk mengetahui perjanjian hutang piutang yang dibuat dengan pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga, untuk mengetahui akibat hukum atas pengikatan jaminan hak milik tanah tanpa persetujuan pemiliknya dan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan No: 1555 K/Pdt /2013 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode penelitian skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif (*legal research*) dimana setiap permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan

dalam penelitian ini terfokus pada kaidah-kaidah dan norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah yang digunakan, penulis menggunakan Pendekatan undang-undang(*statute approach*) dan pendekatan konseptual(*conseptual approach*).

Tinjauan pustaka yang menjelaskan uraian sistematis tentang asas, teori, konsep dan pengertian-pengertian yuridis yang relevan dengan pokok permasalahan, yaitu antara lain pengertian akibat hukum, ruang lingkup perjanjian, perjanjian utang piutang, pengertian jaminan, subjek jaminan, pengertian hak milik, dan hapusnya hak milik.

Berdasarkan hasil pembahasan pada perkara nomor: 1555 K / Pdt /2013 bahwa jawaban dari rumusan masalah yang dianalisa tersebut, khususnya untuk rumusan masalah pertama dan kedua mengacu pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1316 KUH Perdata dan Pasal 10 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan untuk rumusan masalah ketiga telah sesuai dengan ketentuan mengenai pembuktian yang tidak bisa dibuktikan oleh penggugat, untuk itu Majelis Hakim telah benar menjatuhkan putusan menolak kasasi penggugat Karena dinyatakan kabur (*Obscuur libel*) dan kurang pihak.

Kesimpulan atas kasus yang diangkat tersebut ialah bahwa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang diajukan di Mahkamah Agung Jogjakarta adalah mengacu pada ketentuan Yurisprudensi MARI nomor : 2895 K/Pdt/1995 yaitu dimana eksepsi tergugat dianggap tepat menurut hukum di samping itu pula oleh karena gugatan penggugat dinyatakan kabur (*Obscuur libel*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan penggugat dan selanjutnya penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak. Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung Jogjakarta nomor : 1555 K / Pdt /2013 yang menolak alasan kasasi penggugat tersebut berdasarkan pertimbangan hukum atas fakta dan bukti dipersidangan. Bahwa dalam hal ini gugatan penggugat dinyatakan kurang pihak dan kabur. Hal tersebut dibuktikan dengan gugatan penggugat menarik pihak ketiga sebagai tergugat yang pada dasarnya tidak terlibat dalam perjanjiana dengan tergugat. Seharusnya pihak ketiga hanya diintervensikan dalam persidangan untuk sekedar tunduk pada pengadilan, serta kehadirannya mengenai bukti surat pernyataan atas bersedianya sebagai penjamin yang mana tidak dilakukan oleh penggugat hal ini yang menyebabkan gugatannya kurang pihak. Penulis memberikan saran yaitu hendaknya Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara harus memperhatikan pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat agar tidak merugikan pihak lain.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TRIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	9

1.4.4 Analisa Bahan Hukum	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Akibat Hukum.....	11
2.1.1 Pengertian Akibat Hukum.....	11
2.1.2 Bentuk Akibat Hukum	11
2.2 Perjanjian Hutang Piutang.....	12
2.2.1 Ruang Lingkup Perjanjian	12
2.2.2 Pengertian Perjanjian Hutang Piutang	15
2.2.3 Kewajiban Debitur dan Kreditur.....	16
2.2.4 Tanggung Jawab Wanprestasi.....	17
2.3 Jaminan	18
2.3.1 Pengertian Jaminan	18
2.3.2 Macam-macam Jaminan	20
2.4 Hak Milik	21
2.4.1 Pengertian Hak Milik.....	21
2.4.2 Macam-macam Hak Milik.....	23
BAB 3 PEMBAHASAN.....	26
3.1 Perjanjian hutang piutang yang dibuat dengan pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ke tiga	26
3.2 Akibat hukum yang ditimbulkan atas pengikatan jaminan tanpa persetujuan hak milik atas tanah pihak ke tiga	42
3.3 Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013 berdasarkan undang-undang yang berlaku.....	49
BAB 4 PENUTUP	61
4.1 KESIMPULAN.....	61
4.2 SARAN	62
DAFTAR PUSTAKA	64

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan Mahkamah Agung No: 1555 K/Pdt./2013.



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.² 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".

Masalah hutang piutang adalah harus adanya kesanggupan dari orang yang berutang untuk mengembalikan utangnya. Hal ini berhubungan dengan jaminan yang diberikan dalam pembayaran utang debitur, terutama bagi pihak yang meminjamkan utang, jaminan mutlak diperlukan dalam hutang piutang sehingga ada kepastian bahwa uang yang dipinjamkan akan terbayar. Hal ini adalah cara bagi seorang kreditur agar mendapatkan perlindungan atas piutangnya yaitu melalui penyertaan jaminan.³

Kebendaan yang dapat dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang itu pun 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 kreditur untuk menjual

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

³Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2005. Hal. 90.

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 kreditur 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 kreditur 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.⁴

Sesuai Pasal 1131 KUHPerdata disebutkan bahwa :

“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.

Salah satu contoh kasus yang diajukan kepada Mahkamah Agung Yogyakarta dengan perkara nomor : 1555 K/Pdt/2013 yang berawal dari adanya perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh kreditur bernama Horas Yulianto Sihombing yang mana sebagai penggugat dengan debitur yaitu Erry Jundi sebagai tergugat . Berdasarkan perjanjiannya, pihak penggugat menyerahkan uang sebesar 75.000.000,00 (Tujuh puluh lima juta rupiah) serta menerima sertifikat hak milik sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Griya Indah I nomor 130A ,Kelurahan Ngestiharjo

⁴Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Macet, *Diakses dari www.hukumonline.com*, pada tanggal 29 April 2017.

Kecamatan Ngasihan ,Kabupaten Bantul atas nama pihak ketiga yaitu Achmad Hariono tanpa sepengetahuan pemilik aslinya tersebut. Penggugat menyepakati tanpa menanyakan bukti tertulis bahwa pemilik sertifikat tersebut bersedia sebagai penjamin serta mengizinkan sertifikat hak milik tersebut dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang terhadap tergugat. Berdasarkan kronologi kasus yang terjadi tergugat melakukan wanprestasi karena tidak bisa membayar kekurangan hutang yang telah melebihi jatuh tempo ,sehingga penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri sampai tingkat banding dan kasasi yang hasilnya gugatannya ditolak karena pemilik sertifikat hak milik tersebut tidak pernah mendalikan baik secara tertulis maupun lisan bahwa sertifikatnya diizinkan sebagai jaminan pelunasan hutang terhadap perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh tergugat. Serta pada saat persidangan untuk menghindari adanya kekaburan dalam gugatan tersebut ,pihak ketiga tersebut tidak diintervensikan dalam persidangan hanya sekedar tunduk pada hukum, yang mana hal tersebut mengakibatkan gugatannya kabur dan kurang pihak.

Berdasarkan uraian diatas, timbulah banyak pertanyaan mengenai bagaimana pertimbangan hukum Mahkamah Agung setempat menjatuhkan amar putusan dalam sengketa objek jaminan perkara wanprestasi tersebut ,maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis suatu permasalahan dalam bentuk skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG TERHADAP JAMINAN HAK MILIK PIHAK KETIGA “**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

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 ?
3. Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013 telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Melengkapi tugas akhir dan persyaratan akademik guna mencapai gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Universitas Jember.
2. Sebagai salah satu wahana pengembangan ilmu pengetahuan dalam disiplin ilmu hukum yang telah didapat selama perkuliahan serta fakta yang terdapat di masyarakat, sehingga dapat memberi manfaat baik kepada para pihak yang memiliki kepentingan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

1.3.2 Tujuan Khusus

- 1 Untuk mengetahui perjanjian hutang piutang yang dibuat dengan pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga.
- 2 Untuk mengetahui akibat hukum atas pengikatan jaminan hak milik atas tanah tanpa persetujuan pemiliknya.
- 3 Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan No: 1555 K/Pdt /2013 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.4 Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses berpikir untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵ Guna dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diangkat di dalam penelitian hukum, diperlukan adanya bahan-bahan yang relevan. Demi untuk kelancaran suatu penelitian maka diperlukan suatu metode atau teknik. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh dan menjalankan suatu kegiatan, untuk memperoleh hasil yang konkrit. Metode penelitian merupakan faktor penting dalam penulisan karya ilmiah yang digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar.

1.4.1 Tipe Penelitian

Pada penulisan karya tulis ilmiah terdapat suatu tipe penelitian yang digunakan oleh penulis sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian yang objeknya adalah permasalahan hukum sedangkan hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat. Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif (*legal research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁶

Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur- literatur yang berisi konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Cetakan Ke-12, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016, Hal. 133.

⁶ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, 2008. Hal. 302.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Terkait karya tulis ilmiah ini terdapat beberapa pendekatan. Melalui pendekatan tersebut, penulis akan mendapatkan informasi dan berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan- pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁷ Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan karya ilmiah ini, antara lain :⁸

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*).
Pendekatan undang-undang (*statute approach*) adalah suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian.⁹ Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁰ Pendekatan ini digunakan untuk menguraikan rumusan masalah dalam skripsi ini terdiri dari 3 (tiga) hal yang secara konkrit diuraikan dalam pertanyaan yang dilandasi oleh pemikiran yang teoritis yang kebenarannya perlu dikaji, yaitu : *Pertama*, mengenai perjanjian hutang piutang yang dibuat dengan pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga. *Kedua*, mengenai akibat hukum yang ditimbulkan atas pengikatan jaminan hak milik atas tanah tanpa persetujuan pihak ketiga. *Ketiga*, mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013 telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
2. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*).
Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹¹ Pendekatan konseptual dilakukan

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit.* Hal. 93.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*, Hal. 137.

¹⁰ *Ibid.*, Hal. 93.

¹¹ *Ibid.*, Hal.135-136.

manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹² Dalam menggunakan pendekatan konseptual perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin doktrin hukum.¹³ Pendekatan ini digunakan untuk menguraikan rumusan masalah mengenai yang *pertama*, mengenai perjanjian hutang piutang yang dibuat dengan pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga. *Kedua*, mengenai akibat hukum yang ditimbulkan atas pengikatan jaminan hak milik atas tanah tanpa persetujuan pihak ketiga. *Ketiga*, mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan Nomor: 1555 K/Pdt/2013 telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan sebagai sumber penelitian hukum untuk menemukan jawaban atas isu hukum yang dihadapi. Sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, juga dapat digunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu.¹⁴

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini terdiri dari :

Perundang-undangan:

1. *Burgerlijk Wetboek* (Kitab undang-undang Hukum Perdata /KUHPerdata);
2. *Rechtreglement Voor De Buitengewesten* (Rbg) atau *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR);

¹²*Ibid.*, Hal.177.

¹³*Ibid.*, Hal.178.

¹⁴*Ibid.*, Hal.183.

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria atau UUPA;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1555 K/Pdt/2013.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum dan komentar-komentar atas putusan Pengadilan.¹⁵ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini diantaranya menggunakan buku-buku teks hukum dan tulisan-tulisan tentang hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku non hukum, laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai *relevansi* dengan topik penelitian.¹⁶ Bahan non hukum yang digunakan dalam penelitian skripsi ini berupa buku-buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan non hukum lainnya yang diperoleh dari internet.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini 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: ¹⁷

¹⁵*Ibid.* Hal.155.

¹⁶*Ibid.* Hal. 143.

¹⁷*Ibid.* Hal. 171.

- a. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- b. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- c. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- d. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Berdasarkan langkah tersebut penulis akan melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul dengan menggunakan metode deduktif.¹⁸ Terkait demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada dengan metode tersebut.

¹⁸*Ibid.* Hal. 42.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Akibat Hukum

2.1.1 Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.¹⁹ Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena atau suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian pinjam-meminjam maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian pinjam-meminjam tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang ataupun uang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang ataupun mengembalikan uang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang atau barang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang ataupun piutang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.

2.1.2 Bentuk Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum dan dilakukan oleh seorang subyek hukum. Akibat hukum dapat berbentuk:²⁰

¹⁹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2008 . Hal. 11.

²⁰ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006 . Hal. 29

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
Contohnya : Akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
Contohnya : X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.
Contohnya : Seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.

2.2 Perjanjian Hutang Piutang

2.2.1 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.

1. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk mengetahui suatu perjanjian bisa dikatakan sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan beberapa syarat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat dibawah ini :²¹

a. Persyaratan Subjektif

1. Kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian
Setiap perjanjian yang dibuat harus didasarkan pada kata sepakat, agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Keabsahan 'sepakat' sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta harus diberikan tanpa kekhilafan, dan diperoleh tanpa paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPerduta).
2. Kecapakan dari para pihak yang membuat perjanjian
Setiap orang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum kecuali orang yang secara tegas dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang. Menurut Pasal 1330 KUHPerduta, mereka yang dinyatakan tak cakap oleh undang-undang, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan, perempuan yang telah menikah dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh

²¹ Gunawan Widjaja dan Jono, *Penerbitan Obligasi dan Peran Serta Tanggung Jawab Wali Amanat Dalam Pasar Modal*, Jakarta : Kencana, 2006. Hal. 17.

undang-undang telah dilarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

b. Syarat Objektif

1. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu ini berkaitan dengan objek perjanjian. Hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang jelas bentuk dan keadaannya. Barang yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPdata).

2. Suatu sebab yang halal

Apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

2. Bentuk-Bentuk Perjanjian

a. Perjanjian tidak tertulis atau lisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata Perjanjian lisan atau tidak tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan atau cukup kesepakatan para pihak. Adanya kesepakatan tersebut maka perjanjian telah terjadi. Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan secara tertulis. Karena perjanjian ini bersifat alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Bukti tertulis atau bukti surat dalam suatu perjanjian penting keberadaannya dalam suatu proses pembuktian. Karena alat bukti yang mendalilkan sesuatu dalam Pasal 163 HIR adalah alat bukti surat. Hal ini Karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat atau akta memang sengaja dibuat untuk memudahkan suatu proses pembuktian. Sehingga untuk kekuatan pembuktian dalam surat perjanjian yang dibuat secara lisan yaitu mengenai adanya pihak yang menyaksikan perjanjian lisan tersebut.²²

b. Perjanjian Tertulis

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Yang termasuk dengan perjanjian tertulis, adalah perjanjian standar dan perjanjian formal.

²²<http://www.legalpositiva.blogspot.co.id/2015/04/perjanjian-lisan-kuatkah.html>. Diakses pada tanggal 6 Juni 2017.

Perjanjian standar atau baku perjanjian tertulis berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulunya secara sepihak oleh produsen, bersifat massal, tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki konsumen. Sedangkan, perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu. Misalnya, perjanjian perdamaian yang harus secara tertulis (Pasal 1851 KUHPerdata).

Perjanjian tertulis dapat berupa akta :

a. Akta dibawah tangan

Pasal 1874 KUHPerdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPerdata dan Pasal 286 RBg).

b. Akta Otentik

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.”

2.2.2 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 habis 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.²³

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.

2.2.3 Kewajiban Kreditur dan Debitur

Ketentuan dalam perjanjian timbal balik sama seperti perjanjian hutang piutang, dimana hak dan kewajiban kreditur bertimbal balik pula dengan hak dan kewajiban debitur. Hak kreditur di satu pihak, merupakan kewajiban debitur di lain pihak begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditur merupakan hak debitur. Berikut kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian hutang-piutang :²⁴

a. Kewajiban Kreditur

Pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, pasal 1759 hingga pasal 1761 KUHPerdara, menentukan sebagai berikut :

²³Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013. Hal 146.

²⁴*Ibid*, Hal 29-31.

1. Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
2. Apabila dalam perjanjian hutang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
3. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (Pasal 1761 KUHPerdata).

b. Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian hutang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitur adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang diberikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdata yang menyatakan, “Barangsiapa meminjam suatu barang wajib mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan”.

2.2.4 Tanggung Jawab apabila terjadi Wanprestasi

Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian utang-piutang yang merupakan sumber persengketaan antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya. Pasal 1236 KUHPerdata mengatakan bahwa, si berhutang wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya. Menurut Pasal 1883 KUHPerdata, wanprestasi seorang debitur dapat berupa :²⁵

- a. Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah);
- c. Debitur melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

²⁵Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002. Hal 45.

Maka terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menimbulkan suatu akibat hukum atau tanggung jawab yang harus diterimanya, terdapat empat macam yaitu :²⁶

- a. Debitur diwajibkan membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau yang dinamakan membayar ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Debitur wajib membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan dimuka pengadilan, dan debitur terbukti melakukan wanprestasi.

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.²⁷

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 kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.²⁸

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

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Salim HS, *perlindungan hukum jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004. Hal. 21.

²⁸ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan Yang Didampakan*, Bandung : Alumni, 2004, Hal 31.

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.

Syarat-syarat Jaminan :

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak dapat dijadikan jaminan apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :²⁹

a. Syarat Ekonomis :

1. Mempunyai nilai ekonomi, dapat diperjualbelikan secara umum dan secara bebas;
2. Mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti;
3. Nilai barang jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan;
4. Nilai barang jaminan harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya dapat meningkat dikemudian hari;
5. Kondisi dan lokasi barang jaminan tersebut cukup strategis (dekat dengan pasar atau konsumen)
6. Secara fisik jaminan tersebut tidak cepat rusak atau lusuh sebab akan mengurangi nilai ekonomisnya;
7. Barang jaminan tersebut mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu kredit yang dijaminnya.

b. Syarat Yuridis:

1. Barang jaminan tersebut benar milik calon debitur sendiri atau pihak penjamin;
2. Barang jaminan tersebut berada dalam kekuasaan calon debitur sendiri dan tidak berada dalam persengketaan;
3. Memiliki tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat atas nama nasabah yang bersangkutan yang masih berlaku;
4. Bukti-bukti pemilikan yang ada memenuhi persyaratan untuk dilakukan bank secara gadai, *creditverbands*, *fidusia*, *bergtocht*, kuasa menjual dan lain-lain ketentuan pengikatan yang telah

²⁹Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2004.
Hal 27.

ditetapkan secara yuridis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Barang jaminan tersebut bebas dari ikatan jaminan dengan pihak lain.

Namun sebenarnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu. Jika barang jaminan musnah atau batal karena suatu sebab hukum, maka perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak batal dan debitur tetap melunasi utangnya.

2.3.2 Macam-macam Jaminan

Salah satu prinsip yang dipegang oleh lembaga keuangan bank atau lembaga-lembaga pembiayaan yang memberikan kredit atau pembiayaan adalah mensyaratkan adanya jaminan oleh debitur. Menurut Sutarno, pada umumnya jenis-jenis jaminan kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan salah satu sumber hukum dibidang keperdataan dapat dikelompokkan menurut sifat, objek serta kewenangannya.

Pada dasarnya jaminan terbagi atas dua jenis, yaitu :³⁰

a. Jaminan umum.

Jaminan umum lahir dan bersumber pada undang-undang. Adanya jaminan karena ditentukan oleh undang-undang. Perwujudan dari jaminan yang lahir dari undang-undang ini diatur berdasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdata bahwa :

“Segala barang-barang yang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Jaminan umum adalah jaminan yang ditentukan undang-undang tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, kreditur sudah mempunyai hak *Verhal* atas benda-benda milik debitur. Berdasarkan hal tersebut maka semua harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala debitur tersebut membuat perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya meskipun harta kekayaan tersebut tidak secara tegas dinyatakan sebagai jaminan.

³⁰ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditasi Bank*, Bandung : Alfabeta, 2003. Hal 146-147.

b. Jaminan khusus

Jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus dikehendaki kreditur karena jaminan umum tidak memberikan rasa aman. Jaminan khusus tertuju pada benda-benda khusus milik debitur, dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu atau khusus. Karena diperjanjikan secara khusus mempunyai kedudukan preferen atau separatis. Artinya pemenuhan hak kreditur lebih didahulukan dari kreditur lainnya. Jaminan khusus ini terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan.

1. Jaminan Perorangan adalah suatu perjanjian antara seseorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang atau debitur, misalnya perjanjian penanggungan atau disebut *borgotch* dalam (Pasal 1820 KUHPerdara), perjanjian garansi dalam (Pasal 1316 KUHPerdara), dan perjanjian tanggung renteng.
2. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Bentuk-bentuk jaminan kebendaan antara lain
 - a. Bergerak : Fidusia (Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999), Gadai (Pasal 1150 KUHPerdara);
 - b. Tidak Bergerak : Hak Tanggungan dan Hipotik (Pasal 1162-1232 KUH Perdata).

Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.³¹ Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik yaitu yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.

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 :

³¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika , 2008, Hal. 232.

“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 identic dengan hak jaminan, dalam hal ini termasuk hak milik didalamnya yang memberikan kedudukan utama bagi kreditor dalam hal cidra janji atau wanprestasi oleh seorang debitor 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 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.³²

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemiliknya 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. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

³²<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/html> Diakses pada tanggal 3 Mei 2017.

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui beberapa cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:³³

- 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 :

- 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.

2.4.2 Subyek Hak Milik

Subyek Hak Milik Atas Tanah ditentukan dalam Pasal 21 Ayat (1) sampai dengan Ayat (4) UUPA. Hak Milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan tetapi juga badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Perorangan dan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, yaitu:³⁴

1. Warga Negara Indonesia
Dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah
Pada umumnya, suatu badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik selain yang ditetapkan oleh pemerintah. Adapun badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, seperti yang telah diatur

³³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012. Hal. 92.

³⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007. Hal. 65.

didalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain :³⁵

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian;
- c. Badan-badan Keagamaan;
- d. Badan-badan sosial.

1. Beralihnya hak milik

Peralihan Hak Milik atas Tanah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

1. Hak Milik beralih artinya Hak Milik atas tanah berpindah dari pemegangnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
2. Hak Milik dialihkan atau dipindahkan artinya Hak Milik berpindah atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan lelang.

2. Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik atas Tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik yaitu :

a. Tanahnya jatuh kepada negara:

1. Karena pencabutan hak Berdasarkan Pasal 18 UUPA.
2. Karena penyerahan sukarela.
3. Karena ditelantarkan.
4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah (Pasal 21 Ayat (3) UUPA).
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah (Pasal 26 Ayat (2) UUPA).

³⁵*Ibid*, Hal 95.

b. Tanahnya musnah atau hilangnya fungsi dan sifatnya.

Pendaftaran Hak Milik atas Tanah juga telah diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menetapkan ;

6. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
7. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 UUPA yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal tersebut Hak Milik wajib didaftarkan baik Karena perolehan untuk pertama kali maupun karena peralihan, sedangkan hapus dan pembebanannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pada dasarnya pengikatan jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga dapat berlaku secara sah dan legal apabila sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya yaitu pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Yang mana pada pasal tersebut menjelaskan bahwa bagi para pihak yang melakukan perjanjian hutang dengan mengikatkan jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga harus disertai Akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat bersama pihak ketiga di hadapan PPAT. Apabila pihak ketiga tidak bisa hadir untuk membuat Akta Hak Tanggungan, maka dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan surat keterangan memberi Hak Tanggungan. Untuk selanjutnya pihak yang dikuasakan tersebut membuat Akta Hak tanggungan didepan PPAT. Dalam hal ini eksistensi pengikatan jaminan milik pihak ketiga tersebut berlaku sah dalam suatu kontrak perjanjian apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian maka harus memenuhi keempat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila syarat subyektif yaitu kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, namun apabila syarat obyektif yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Berdasarkan analisa penulis atas kasus diatas maka unsur sebab yang halal dalam hal ini tidak terpenuhi khususnya pada Pasal 1820, Pasal 1316 KUH Perdata dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sehingga lebih lengkapnya dikarenakan syarat objektif tidak terpenuhi maka atas

dasar peraturan perundang-undangan yang berlaku kontrak perjanjian yang dibuat oleh Horas Yulianto Shihombing dengan Erry Jundi terhadap jaminan hak milik atas tanah pihak ketiga dinyatakan pengikatan jaminannya tidak sah dan batal demi hukum.

2. Akibat hukum yang ditimbulkan atas kasus wanprestasi perkara yang mana adanya pengikatan dan penyertaan jaminan tanpa sepengetahuan pemilik aslinya yaitu pihak ketiga dalam permohonan eksekusi jaminan ialah batal demi hukum. Ini dikarenakan penyertaan sertifikat hak milik pihak ketiga tersebut telah tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu khususnya pada Pasal 1820, Pasal 1316 KUH Perdata dan Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal mana dalam pasal tersebut mewajibkan para pihak dalam menyertakan Akta Hak Tanggungan atas izin pemilik asli yang tidak dapat dibuktikan oleh para pihak. Namun secara umum perjanjian pokok bersifat *accessoir* yang mana perjanjian pengikatan jaminannya tergantung dari perjanjian pokoknya. Berdasarkan Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang sah dimata hukum berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Apabila pada perjanjian pokoknya sah dimata hukum sedangkan perjanjian pengikatan jaminannya cacat hukum maka yang batal demi hukum hanya pengikatan jaminannya saja sedangkan pihak debitur tetap sah dalam perjanjian pokok maka tetap harus membayar ganti rugi atas wanprestasi yang dilakukannya pada kreditur. Karena dalam kasus perkara Horas Shihombing melawan Erry Jundi dalam kontrak perjanjian yang mengikatkan jaminan hak milik tanah pihak ketiga dinyatakan perjanjian pokoknya cacat yuridis maka karena sifat *accecoir* yang dibawa berdasarkan perjanjian pokoknya ditambah pengikatan jaminan milik ketiganya juga cacat yuridis sehingga dapat dinyatakan bahwa perjanjian pengikatan jaminan milik ketiganya juga batal demi hukum. Berdasarkan uraian diatas maka akibat hukum atas

kasus wanprestasi dalam kontrak perjanjian hutang yang terjadi atas pengikatan jaminan tanpa persetujuan pemilik sertifikat hak milik aslinya maka dapat dinyatakan batal demi hukum, sehingga eksekusi jaminan tidak bisa dikabulkan oleh pihak pengadilan. Dalam hal ini penggugat sesuai Pasal 1331 KUH Perdata dalam memenuhi penggantian biaya ganti rugi atas piutangnya terhadap debitur, makahanya bisa menggugat penggugat atas asset milik pribadinya sebagai pelunas atas hutangnya tersebut.

3. Pertimbangan hakim atas kasus tersebut sudah dijelaskan alasan penolakannya, sehingga dapat disimpulkan bahwa memang penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya pada gugatan tingkat pertama sampai kasasi sehingga wajar apabila Majelis hakim menyatakan gugatnya ditolak atas dasar kurang pihak dan kabur. Akibat dari penolakan gugatan tersebut, maka penggugat tidak bisa melakukan sita jaminan terhadap jaminan milik pihak ketiga sebagai pelunas hutang milik tergugat melainkan harus memohonkan sita atas harta kepemilikan tergugat sendiri sebagai pelunas piutangnya.

4.2 Saran

1. Kepada Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan harus memperhatikan pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat agar tidak merugikan pihak lain.
2. Kepada masyarakat pada umumnya hendaknya tidak menjalankan sendiri kasus yang dihadapinya tanpa bantuan ahli hokum, ini mengakibatkan kerugian sendiri terhadap pihak tersebut. Karena sesuai perkara yang

dibahas untuk dapat terlaksananya perjanjian hutang piutang yang berlaku sah dimata hukum ,hendaknya harus memperhatikan ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 1320 KUHPerdara . Selain itu dalam pengikatan dan penyertaan jaminan milik pihak ketiga juga harus sesuai pada ketentuan 1820 ,Pasal 1316 KUHPerdara dan Pasal 10 Undang -Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan. Karena untuk mengatasi kendala-kendala pada kasus jaminan tanpa akta hak tanggungan seperti diatas. Selain itu antara kreditur dan penjamin haruslah menyepakati terlebih dahulu kesepakatan-kesepakatan atau perjanjian bahwa penjamin bersedia melunasi dan bertanggung jawab sebaik mungkin untuk kemudian dituangkan pada akta Hak Penanggungan sebagai bukti kesedian sebelum membuat perjanjian hutang. Sehingga apabila hal ini dilakukan maka perjanjian tersebut akan saling menguntungkan tanpa merugikan pihak manapun.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU :

- Achmad Ali. 2008.*Menguak Tabir Hukum* .Bogor: Ghalia Indonesia;
- Asnawi, M. Natsir.2014. *Hermeneutika Putusan Hakim*.Yogyakarta: UII Press;
- Boedi Harsono.2007.*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi Dan Pelaksanaannya, cet. 11*. Jakarta : Djambatan;
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group;
- GunawanWidjaja dan Jono.2006. *Penerbitan Obligasi dan Peran Serta Tanggung Jawab Wali Amanat Dalam Pasar Modal*. Jakarta: Kencana;
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani.2000.*Jaminan Fidusiaur*, Jakarta : Raja Grafindo Persada;
- Hardijan Rusli.2003. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Cet. 2*. Jakarta : Pustaka SinarHarapan;
- J. Satrio. 2012. *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, Dan Yurisprudensi*. Bandung: CitraAditya Bakti;
- Jhonny Ibrahim.2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing;.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja.2005. *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*.Jakarta : RajaGrafindo Perkasa;
- Komar Andasasmita.2005. *Kontrak Pemborongan Mega ProyekBandung* : Alumni;
- Kasmir.2002.*Dasar-Dasar Perbankan*,Jakarta: PT Raja Grafindo Persada;
- Moh. Taufik Makarao.2004.*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta;
- Muhammad Saleh dan Lilik Mulyadi.2012. *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Perspektif Teoritis, Praktik dan Permasalahannya*.Bandung : Alumni;

- Mukti Arto.2004.*Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V.*
Yogyakarta: Pustaka Pelajar;
- M.Hadi Shubhan.2008.*Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktek Peradilan.*
Jakarta : Kencana ;
- M. Yahya Harahap.2007. *Hukum acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan.*
Jakarta :Sinar Grafika;
2014. *Hukum Acara Perdata. Cet.14.* Jakarta: Sinar Grafika;
- Peter Mahmud Marzuki.2016.*Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Cetakan Ke-12.*Jakarta: KencanaPrenada Media Group;
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2005. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT .*
Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
- Patrik, Purwahid. 2004.*Dasar-Dasar Hukum Perikatan ,Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjiaan Dari Undang-Undang.*Bandung : Mandar Maju;
- Rai Widjaya.2004.*Merancang Suatu Kontrak.* Bekasi : Megapoin;
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataa.*Jakarta: Sinar Grafika ;
- Rusli Muhammad.2006. *Potret Lembaga Peradilan Indonesia.* Jakarta: Raja Grafindo;
- Subekti. 2002.*Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa ;
- Salim HS. 2004. *Perlindungan Hukum Jaminan Di Indonesia.*Jakarata:Rajawali Pers ;
- _____2010.*Pengantar Hukum Perdata Tertulis.* Jakarta: Sinar Grafika;
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank.* Bandung: Alfabeta ;
- Sudikno Mertokusumo. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia ,edisi keenam.*
Yogyakarta: Liberty;
- Soeroso .2006. *Pengantar Ilmu Hukum .* Jakarta: Sinar Grafika;
- Supriadi.2007. *Hukum Agraria.* Jakrata: Sinar Grafika;

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

Sehat Damanik .2007. *Outsourcing dan Perjanjian Kerja*. Jakarta : DDS Publishing;

Syahmin AK ,2016. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta : Raja Grafindo Perkasa;

Tan Kamelo. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan Yang Didampakan*. Bandung : Alumni;

Ter Haar .2010. *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan Dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)*, Jakarta : Nasional Legal Reform Program ;

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana ;

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Rechtreglement Voor De Buitengewesten (Rbg) / *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria/UUPA;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632 tentang Hak Tanggungan);

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1555 K/Pdt/2013.

C. INTERNET :

<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/html/> Diakses tanggal 3 Mei 2017

[http://www.hukumonline.com/Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Macet,](http://www.hukumonline.com/Langkah-Langkah_Penyelesaian_Kredit_Macet)
Diakses tanggal 29 April 2017

*<http://www.legalpositiva.blogspot.co.id/2015/04/perjanjian-lisan-kuatkah.html>.
Diakses pada tanggal 6 Juni 2017*

http://www.bphn.go.id/data/documents/eksistensi_peraturan_perundang-undangan.pdf.Diakses pada tanggal 11 Agustus 2017

<https://www.kartikagaby.wordpress.com/hak-kebendaan-yang-bersifat-sebagai-pelunas-hutang/>Diakses Pada tanggal 16 Agustus

<http://www.ptamakassarkota,macam-macam-sita-dalam-hukum-perdata/> Diakses Pada tanggal 17 Agustus 2017

<http://www.sobatbaru.blogspot.objek-dan-subjek-hak-tanggungan.html/> Diakses Tanggal 17 Agustus 2017

<http://www.hukumonline.com/arti-gugatan-dikabulkan,-ditolak,-dan-tidak-dapat-diterima/> Diakses Pada tanggal 18 Agustus 2017

<http://www.lifeblogid.com/2015/01/18/kata-kata-bijakmahatmagandhi-tentang-kehidupan/> Diakses pada tanggal 19 Agustus 2017.