



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH (Putusan
Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)**

*Legal Consequences Of Default In Loan Agreement With Guaranteed Land
Rights (Judgment Number :687/Pdt.G/2017/PN.Sby)*

OLEH :

NIMAS RONAA SALSABILA

NIM 160710101159

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH (Putusan
Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)**

*Legal Consequences Of Default In Loan Agreement With Guaranteed Land
Rights (Judgment Number : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)*

OLEH :

NIMAS RONAA SALSABILA

NIM 160710101159

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH (Putusan
Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)**

*Legal Consequences Of Default In Loan Agreement With Guaranteed Land
Rights (Judgment Number : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)*

OLEH :

NIMAS RONAA SALSABILA

NIM 160710101159

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

MOTTO

“Mulailah dari tempatmu berada. Gunakan yang kamu punya. Lakukan apa yang kamu bisa.”¹

-Arthur Ashe-



¹ Khonita Fitri, *Jadikan Motto Hidup Orang Sukses Ini Sebagai Awal Keberhasilanmu*, melalui <https://www.kepogaul.com/inspirasi/motto-hidup-orang-sukses/> diakses pada 13 Januari 2021, pukul 19.01 WIB.

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan karya ilmiah ini berupa skripsi dengan penuh rasa cinta dan keikhlasan hati kepada :

1. Ayahanda Amin Achmadi, S.E dan ibunda Chandra Wardani, S.P tercinta, terimakasih atas segala doa restu, cinta, kasih sayang, serta perjuangan dan pengorbanan yang tak pernah ternilai kepada saya selama ini;
2. Bapak dan Ibu Guru mulai dari Taman Kanak – Kanak hingga Sekolah Menengah Keatas serta Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang sudah memberikan ilmu serta bimbingan kepada saya;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang sangat saya banggakan.

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH (Putusan
Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)**

*Legal Consequences Of Default In Loan Agreement With Guaranteed Land
Rights (Judgment Number : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi satu syarat
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

NIMAS RONAA SALSABILA

NIM 160710101159

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

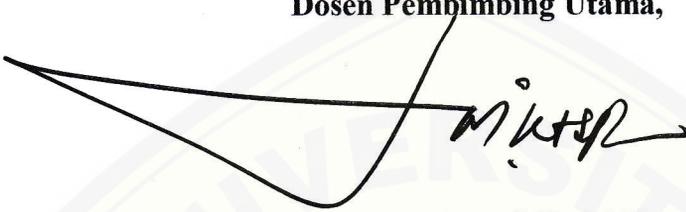
PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 08 Desember 2020

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.

NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Nanang Suparto, S.H., M.H.

NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

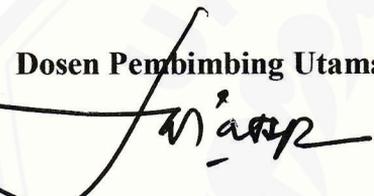
**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH (Putusan
Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)**

*Legal Consequences Of Default In Loan Agreement With Guaranteed Land
Rights (Judgment Number : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)*

Oleh :

**NIMAS RONAA SALSABILA
NIM 160710101159**

Dosen Pembimbing Utama,


IWAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 1960100619899021001

Dosen Pembimbing Anggota,


NANANG SUPARTO, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

Mengesahkan :

**Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**



Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H.
NIP. 198206232005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 30

Bulan : Desember

Tahun : 2020

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI,

Ketua,



Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Sekretaris,



Emi Zulaika S.H., M.H.
NIP. 197703022000122001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 1960100619899021001

: (.....)

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



: (.....)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NIMAS RONAA SALSABILA

NIM : 160710101159

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **“AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH (Putusan Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)”** adalah benar – benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansial disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus di junjung tinggi.

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

Jember, 30 Desember 2020

Yang Menyatakan,



NIMAS RONAA SALSABILA

NIM : 160710101159

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala Puji syukur, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : **“AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH (PUTUSAN NOMOR : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby)”** ; penulisan dari skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

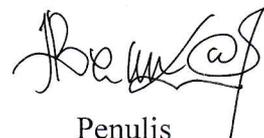
Pada kesempatan ini penulis dengan penuh rasa hormat mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materiil secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai, terutama kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang dengan penuh perhatian, kesabaran tulus, dan ikhlas memberikan arahan serta bimbingan dalam penulisan skripsi ini di tengah – tengah kesibukan beliau;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Penguji dan Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H. selaku sekretaris penguji yang telah memberikan tambahan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis, dan telah memberikan arahan selama penulis menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Irianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing akademik yang selalu memberi arahan dan bimbingan yang sangat dibutuhkan selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis;
7. Orang tuaku tersayang ayahanda Amin Achmadi, S.E dan ibunda Chandra Wardani, S.P yang tiada duanya memberikan semangat, telah membesarkan, mendidik, dan memberikan yang terbaik kepada penulis sehingga sampai saat ini penulis mampu menjadi seorang Sarjana, dan selalu memberi doa yang tidak pernah putus kepada penulis;
8. Dua saudara tersayangku Ajeng Jinan Salwa Atiqa dan Farizi Irvan Achmadi, yang telah ikut mendoakan dan memberi dukungan kepada penulis dan untuk segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu;
9. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Jember tahun 2016 yang penulis kenal selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu;
10. Sahabatku yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
11. Semua pihak yang turut membantu dan memberikan pengaruh kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi.

Tak ada gading yang tak retak demikianlah adanya skripsi ini, sangat disadari bahwa pada skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu, perlu kritik dan saran yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih yang tidak terhingga pada semua pihak yang terlibat, dengan harapan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menambah khasanah referensi bagi semua pihak yang membacanya.

Jember, 30 Desember 2020



Penulis

RINGKASAN

Perjanjian hutang piutang akan lebih mudah digunakan sebagai bukti dalam persidangan jika salah satu pihak cidera janji, apabila dibuat secara tertulis dan ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan. Dibuatnya perjanjian dalam bentuk tertulis memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Terkait dengan perjanjian hutang piutang dengan jaminan hak milik atas tanah yang tidak diikat dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut, penulis melakukan kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 687/Pdt.G/2017/PN.Sby. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang harus diikat dengan hak tanggungan? (2) Siapakah subjek hukum dalam pemberian hak tanggungan? (3) Apa pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) hakim dalam Putusan Nomor 687/Pdt.G/2017/PN.Sby tentang hubungan hukum yang digunakan sebagai dasar untuk menentukan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi?. Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, mengembangkan serta menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dan diaplikasikan dalam kehidupan bermasyarakat. Tujuan khusus dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui dan memahami : (1) hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang piutang yang telah diikat dengan hak tanggungan (2) subjek hukum dalam pemberian hak tanggungan (3) pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 687/Pdt.G/2017/PN.Sby tentang hubungan hukum yang digunakan sebagai dasar untuk menentukan bahwa tergugat melakukan wanprestasi.

Metodologi penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan penelitian Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat dan dibahas dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah - kaidah atau norma - norma dalam hukum positif dan bersifat deskriptif analisis. Pendekatan masalah dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan undang – undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dengan menggunakan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul digunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang dalam hal ini telah membuat perjanjian hutang piutang akan menimbulkan hubungan hukum dan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat dan telah diatur oleh hukum. Perjanjian ini dapat terlaksana dengan baik dan tidak ada pihak yang dirugikan, apabila para pihak memenuhi semua yang telah disepakati dalam perjanjian. Perjanjian hutang piutang yang membebankan hak milik atas tanah sebagai jaminan harus diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk menjamin kepentingan kreditur. Kasus yang dikaji dalam Putusan Nomor 687/Pdt.G/2017/PN.Sby, telah terjadi hubungan hukum yang dilakukan oleh para pihak untuk membuat perjanjian hutang piutang secara lisan. Debitur tidak segera

melunasi hutangnya dan memberikan sebidang tanah hak milik sebagai jaminan hutangnya, lalu kreditur membawa perkara ini ke persidangan. Berdasarkan bukti dan fakta yang ada dalam persidangan, hakim menyatakan bahwa perbuatan debitur yang tidak melunasi hutangnya kepada penggugat sesuai dengan Surat Pernyataan Hutang yang ditandatangani oleh debitur tertanggal 21 April 2010 adalah perbuatan wanprestasi / ingkar janji yang mengakibatkan kreditur mengalami kerugian. Hakim yang menyatakan bahwa perbuatan debitur wanprestasi karena debitur sebagai tergugat tidak dapat mempertahankan dalil sangkalannya sehingga hakim mempunyai cukup alasan untuk mengabulkan gugatan kreditur sebagai penggugat. Hakim juga menyatakan sita jaminan terhadap harta kekayaan debitur berupa sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang terletak di jalan Kertajaya Indah Timur VIII/50, Surabaya, seluas 300M², sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik tanggal 22 Mei 2000 Nomor 902/Kel. Manyar Sabrangan sebagai pelunasan hutang debitur. Namun dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang digunakan sebagai jaminan ini tidak diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kesimpulan yang dapat ditarik dari penulisan ini yaitu (1) hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang harus diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, demi menjamin kepentingan kreditur agar tidak dirugikan jika debitur wanprestasi, (2) subjek hukum hak tanggungan menurut Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT ada dua yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, (3) hakim dalam pertimbangannya yang terdapat dalam Putusan Nomor 687/Pdt.G/2017/PN.Sby, berpendapat bahwa benar telah terjadi hubungan hukum perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh para pihak yang dibuat secara lisan tanpa ada saksi, berdasarkan bukti dan fakta yang ada dalam persidangan hakim mempunyai cukup alasan menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dan memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan milik debitur yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik yang tidak diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Saran yang dapat diberikan berupa (1) pemerintah hendaknya memberikan sosialisasi kembali pada masyarakat agar masyarakat dapat membedakan dan mengetahui perbedaan antara hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak lainnya yang perlu diikat dengan hak tanggungan dalam membuat perjanjian, (2) masyarakat yang akan membuat perjanjian dan diikat dengan hak tanggungan, harus mengerti siapa saja yang termasuk dalam subjek hukum hak tanggungan yang telah diatur dalam UUHT yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, (3) hakim dapat memberikan pertimbangan yang mendasar dan dapat dipahami oleh para pihak, sehingga jika dikemudian hari pihak bersangkutan ingin membuat perjanjian kembali tidak mengulangi kesalahannya dan bisa membuat perjanjian dalam bentuk tertulis agar masing – masing pihak mendapat kepastian hukum, dan masing – masing pihak diharapkan dapat memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya dalam perjanjian.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	vi
HALAMAN PESETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	ix
HALAMAN PERNYATAAN	x
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	xi
HALAMAN RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	8
1.4.3 Bahan Hukum.....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	10
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Akibat Hukum	11

2.1.1 Pengertian Hubungan Hukum	11
2.1.2 Pengertian Akibat Hukum	11
2.2 Prestasi	13
2.2.1 Pengertian Prestasi.....	13
2.2.2 Sifat – Sifat Prestasi.....	14
2.3 Wanprestasi	15
2.3.1 Pengertian Wanprestasi	15
2.3.2 Macam – Macam Wanprestasi	17
2.4 Perjanjian.....	19
2.4.1 Pengertian Perjanjian.....	19
2.4.2 Syarat – Syarat Perjanjian	20
2.4.3 Macam – Macam Perjanjian.....	23
2.5 Jaminan.....	29
2.5.1 Pengertian Jaminan.....	29
2.5.2 Macam – Macam Jaminan.....	30
BAB 3 PEMBAHASAN	34
3.1 Hak Milik Atas Tanah Yang Digunakan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Hutang Piutang Harus Diikat Dengan Hak Tanggungan ..	34
3.2 Subjek Hukum Dalam Pemberian Hak Tanggungan	45
3.3 Pertimbangan Hukum (<i>ratio decidendi</i>) Hakim Tentang Hubungan Hukum Yang Digunakan Sebagai Dasar Untuk Menentukan Bahwa Tergugat Telah Melakukan Wanprestasi.....	63
BAB 4 PENUTUP.....	73
4.1 Kesimpulan.....	73
4.2 Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Majunya perekonomian suatu bangsa, disebabkan karena pemanfaatan tanah yang menjadi sangat penting dan mempunyai peranan kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri. Hal ini dapat terlihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Peningkatan laju ekonomi akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat agar menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan jaminan kepada perbankan. Perkreditan yang sangat banyak dilakukan dimasyarakat adalah kredit dengan menggunakan jaminan yang diikat dengan hak tanggungan, meskipun dalam hukum jaminan juga dikenal dengan beberapa lembaga jaminan lainnya seperti fidusia, gadai.

Secara umum undang – undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditur, yang mana telah diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang belum ada dikemudian hari, akan menjadi tanggungan atas segala hutang – hutang debitur kepada kreditur. Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut bersifat umum, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya akan dibagi secara seimbang dan sama besarnya kepada masing – masing kreditur termasuk kreditur *concurrent*. Pihak kreditur dan pihak debitur yang ingin melakukan hutang piutang sebelumnya harus membuat perjanjian atau kontrak terlebih dahulu yang telah disepakati oleh para pihak. Biasanya jaminan yang digunakan dalam perjanjian hutang piutang berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kepada pihak kreditur. Jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur ini untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila dikemudian hari terjadi

wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh pihak debitur.² Masyarakat yang akan melakukan hutang piutang terlebih dahulu paham apa yang akan diperjanjikan dan apa objek perjanjiannya, kemudian perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dengan memberikan jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan untuk kepentingan kreditur, jaminan hak tanggungan ini digunakan jika dikemudian hari debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Hak Tanggungan yang digunakan sebagai jaminan nominalnya harus sesuai dengan jumlah hutang debitur agar tidak ada kreditur yang merasa dirugikan. Tanah juga dapat digunakan sebagai jaminan dalam suatu perjanjian yang telah diikat dengan hak tanggungan. Perjanjian yang diikuti dengan debitur memberikan jaminan kepada kreditur dapat disebut dengan Perjanjian *Accessoir* dari perjanjian hutang piutang. Perjanjian *accessoir* mempunyai sifat yaitu perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok itu sendiri adalah perjanjian pinjam meminjam uang atau hutang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan agar keamanan kreditur lebih terjamin. Sifat *accessoir* Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang menjelaskan bahwasannya pemberian hak tanggungan akan didahului dengan pembuatan perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang akan dituangkan dalam perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang akan menimbulkan hutang tersebut. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan wujud realisasi dari perintah Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Hak tanggungan atas tanah yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Manfaat dari adanya undang –

² N. Ngadenan, 2010, “*Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur*”, Semarang : Universitas Diponegoro, vol.5, no.2, hlm. 118.

undang tentang Hak Tanggungan ini adalah memberi kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain (kreditur konkuren).³

Perjanjian hutang piutang hendaknya dibuat secara tertulis dan dibuat dihadapan notaris sebagai saksi, karena perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis akan lebih mudah untuk digunakan sebagai bukti jika dikemudian debitur melakukan hal – hal yang tidak ada dalam perjanjian. Dalam hukum perdata, bukti tertulis digunakan sebagai bukti yang utama atau bukti paling otentik. Dengan dibuatnya perjanjian ke dalam bentuk tertulis, maka masing – masing pihak akan mendapatkan kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya. Apabila didalam hubungan perhutangan debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang sudah disanggupinya, kreditur mempunyai hak untuk menuntut debitur segera memenuhi piutangnya apabila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap jaminan yang diberikan debitur. Terkait perjanjian hutang piutang yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan yang didasarkan pada Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penulis melakukan kajian terhadap suatu putusan dalam Pengadilan Negeri Surabaya Putusan Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby, yaitu telah terjadi hubungan hukum perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh SLAMET SOEWANDA alias SIE TJIE AN sebagai kreditur sekaligus penggugat dan BUDI WIBOWO alias OEI KOK MING sebagai debitur sekaligus tergugat, perjanjian yang dilakukan oleh para pihak tidak dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis sehingga tidak ada bukti yang sah dan mengikat secara hukum bahwa para pihak telah melakukan perjanjian. Dalam putusan ini penggugat meminta tergugat untuk menyerahkan rumah milik tergugat di Jalan Kertajaya Indah Timur VIII/50, Surabaya sebagai jaminan pembayaran hutang tergugat, namun jaminan tersebut tidak diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Terkait hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan hak milik atas tanah

³*Ibid*, hlm. 119.

penulis melakukan kajian terhadap Putusan Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby, antara SLAMET SOEWANDA alias SIE TJIE AN sebagai kreditur sekaligus penggugat melawan BUDI WIBOWO alias OEI KOK MING sebagai debitur sekaligus tergugat, dengan kasus posisi sebagai berikut :

Penggugat adalah SLAMET SOEWANDA alias SIE TJIE AN adalah kakak ipar dari tergugat BUDI WIBOWO alias OEI KOK MING, dan BUDI WIBOWO alias OEI KOK MING adalah adik ipar dari SLAMET SOEWANDA alias SIE TJIE AN. Penggugat dan Tergugat masih mempunyai hubungan keluarga yakni SAUDARA IPAR. Sejak tanggal 28 Maret 2005 sampai tanggal 19 Januari 2007 Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat sejumlah Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) untuk keperluan investasi, sehingga untuk keperluan tersebut penggugat bertemu dengan tergugat, dan penggugat menyatakan ketersediaannya untuk meminjamkan uang kepada tergugat dengan nominal yang sudah disepakati pada saat itu sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) sebagaimana rincian hutang yang dibuat dan ditanda tangani tergugat pada tanggal 17 Mei 2007. Tergugat menjanjikan keuntungan berupa bunga harian sebesar 0,05% per hari dari jumlah uang yang terhutang, sehingga sampai dengan tanggal 31 Januari 2010, utang tergugat menjadi sebesar Rp. 4.165.248.084,91 (empat milyar seratus enam puluh lima juta dua ratus empat puluh delapan ribu delapan puluh empat koma sembilan puluh satu).

Tergugat tidak hanya sekali meminjam uang kepada penggugat. Terhitung selama tahun 2015 tergugat telah meminjam uang kepada penggugat sebesar Rp. 237.500.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah. Dalam hal ini, sejak awal antara penggugat dan tergugat tidak membuat Surat Perjanjian Hutang Piutang secara tertulis sebagai alat bukti bahwa ada sebuah perjanjian yang mengikat secara hukum antara penggugat dan tergugat.

Diketahui bahwa tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi keseluruhan hutangnya, maka pihak penggugat memproses perkara ini ke Pengadilan Negeri Surabaya. Penggugat menyatakan bahwa tergugat sama sekali tidak

membayar semua hutang – hutangnya sampai dengan waktu yang telah disepakati. Namun dengan alat bukti yang diajukan tergugat dalam persidangan, tergugat telah membayar hutang – hutangnya pengakuan sebesar Rp. 6.151.450.500,- (enam milyar seratus lima puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah). Pembayaran hutang yang dilakukan oleh tergugat sesuai dengan rincian sebesar Rp. 6.151.450.500,- melebihi hutang pokok Tergugat kepada Penggugat yakni sebesar Rp. 2.100.000.000,- bahkan sudah ada pengakuan dari pihak Penggugat di halaman kedua perbaikan gugatan Penggugat.⁴

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk megkaji dan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul :“**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH {PUTUSAN NOMOR : (687/Pdt.G/2017/PN.Sby)}**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah :

1. Apakah hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang harus diikat dengan Hak Tanggungan ?
2. Siapakah subjek hukum dalam pemberian Hak Tanggungan?
3. Apa pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) hakim tentang hubungan hukum yang digunakan sebagai dasar untuk menentukan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi ?

⁴ Putusan Negeri Surabaya Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby.

1.3 Tujuan Penelitian

Agar memperoleh tujuan yang diharapkan maka dalam penulisan skripsi ini perlu ditetapkan suatu tujuan penulisan, tujuan penulisan skripsi ini dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam skripsi ini antara lain :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan pokok yang bersifat akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk mengembangkan serta menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan realitas yang ada di masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini antara lain :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang piutang yang telah diikat dengan Hak Tanggungan;
2. Untuk mengetahui dan menganalisa subjek hukum dalam pemberian Hak Tanggungan; dan
3. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisa pertimbangan hukum hakim tentang hubungan hukum yang digunakan sebagai dasar untuk menentukan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi.

1.4 Metode Penelitian

Suatu penulisan karya ilmiah tidak akan lepas dari metode penelitian, karena hal ini merupakan faktor penting agar analisis terhadap objek yang dikaji dapat dilakukan dengan benar. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya.

Metode dalam penelitian merupakan cara yang digunakan untuk menemukan atau memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama untuk mencapai suatu tujuan dalam penulisan karya ilmiah. Penelitian hukum merupakan suatu proses yang digunakan dalam menemukan aturan hukum, prinsip – prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵ Metode penelitian hukum merupakan prosedur yang dianggap efektif dan efisien. Agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian skripsi ini digunakan metode sebagai berikut :

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas, dan diuraikan dalam penelitian ini fokus pada penerapan kaidah – kaidah atau norma – norma dalam hukum positif dan bersifat deskriptif analisis. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip – prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan hukum yang sedang dihadapi. Penelitian hukum yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan - aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang – Undang, literatur – literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang sedang dikaji.⁶

Suatu penelitian hukum pada dasarnya merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada sistematika, metode, dan pemikiran – pemikiran tertentu, yang memiliki tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, maka juga akan diadakan penelaahan lebih mendalam atas fakta hukum tersebut yang kemudian diusahakan untuk mendapatkan solusi atau pemecahan masalah yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (edisi revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 35.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 194.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, penulis akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicari jawabannya. Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan Perundang – Undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang mempunyai sangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang – undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari apakah ada konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang – undang dan undang – undang dasar atau antara regulasi dan undang – undang.⁷

Pendekatan ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan konseptual beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin di dalam ilmu hukum, konsep – konsep hukum, dan asas – asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang sedang dihadapi.⁸ Dalam penelitian ini terdapat isu hukum yaitu pelanggaran hukum perjanjian hutang piutang yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan yang telah diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana penunjang untuk memecahkan suatu permasalahan hukum sekaligus preskripsi atas permasalahan yang diajukan. Adapun bahan hukum yang penulis gunakan dalam penyelesaian skripsi ini adalah :

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif, yaitu mempunyai otoritas. Bahan – bahan hukum primer terdiri dari perundang – undangan, catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang

⁷*Ibid*, hlm. 93.

⁸*Ibid*, hlm. 95.

– undang dan putusan – putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
2. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
3. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 687/Pdt.G/2017/PN.Sby.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan suatu bentuk informasi terkait hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku dalam suatu negara. Keberadaan bahan hukum sekunder bukan termasuk dalam hukum positif, 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, komentar – komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.⁹ Yang termasuk ke dalam bahan – bahan hukum sekunder adalah : buku – buku teks; laporan penelitian hukum; jurnal hukum yang memuat tulisan – tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum; perundang – undangan; putusan pengadilan; situs – situs internet.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa internet ataupun laporan – laporan penelitian non hukum dan jurnal – jurnal hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan penulisan topik skripsi.¹⁰

Bahan non hukum merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

⁹ *Ibid*, hlm. 174.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 164.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Cara yang digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul adalah dengan metode analisa bahan hukum deduktif. Metode ini dilakukan dengan menarik suatu kesimpulan atas permasalahan secara umum terhadap suatu masalah secara khusus. Kumpulan bahan hukum yang diperoleh dijadikan acuan dan pertimbangan hukum untuk menganalisa permasalahan berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum, dengan cara menguraikan fakta hukum atau mengaitkannya dengan isu hukum yang sedang terjadi, ditambah dengan pendapat para ahli hukum yang berhubungan dengan bahan kajian untuk digunakan sebagai komparatif. Langkah selanjutnya yang digunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum yaitu :¹¹

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal – hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b) Pengumpulan bahan – bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan – bahan non hukum;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan – bahan yang telah dikumpulkan;
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.

Tahap - tahap yang digunakan ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai – nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep – konsep hukum, dan norma – norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan – ketentuan, rambu – rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, tahap - tahap tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun penelitian yang untuk kajian akademis untuk mendapatkan suatu kesimpulan dari suatu penelitian.

¹¹ *Ibid*, hlm. 171

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Akibat Hukum

2.1.1 Pengertian Hubungan Hukum

Menurut Abdulkadir Muhammad, hubungan hukum dapat terjadi pada dua atau lebih subjek hukum dan kegiatan yang dilakukan oleh subjek hukum tersebut telah diatur oleh hukum. Hubungan hukum yang diatur oleh hukum ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi setiap orang yang ada didalamnya.¹² Hukum sebagai kumpulan peraturan – peraturan yang akan mengatur hubungan sosial dan memberikan suatu hak dan kewajiban bagi setiap orang yang mempunyai hubungan hukum.

Hubungan hukum dapat lahir akibat dari adanya peristiwa hukum. Peristiwa hukum dapat terjadi karena adanya undang – undang atau suatu perjanjian. Hubungan hukum juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi subjek hukum yang dilakukan secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain wajib memenuhi tuntutan tersebut.

2.1.2 Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan dampak atau akibat jika para subjek hukum melakukan sesuatu yang telah diatur oleh hukum itu sendiri.¹³ Akibat hukum yang dimaksud adalah akibat yang segala sesuatunya telah diatur oleh hukum, sedangkan tindakan hukum yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Akibat hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum dapat berupa :

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Misalnya akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia diatas 17 tahun.

¹² Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Karya, hlm. 2

¹³ Achmad Ali, 2008 *Menguak Tabir Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia, hlm. 192.

- 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. Misalnya pihak A mengadakan perjanjian hutang – piutang sejumlah uang dengan pihak B, maka lahirlah hubungan hukum antara pihak A dan pihak B. Perjanjian tersebut akan berakhir apabila telah dipenuhinya semua perjanjian hutang – piutang antara pihak A dan pihak B, kemudian hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
- 3) Lahirnya sanksi apabila seseorang melakukan tindakan melawan hukum. Misalnya dua pihak telah melakukan perjanjian utang – piutang, namun pihak yang berhutang lalai dalam melakukan kewajibannya untuk melunasi hutang – hutangnya. Karena tidak mampu membayar hutangnya, debitur tersebut melarikan diri, maka debitur tersebut dapat dikenakan sanksi tindakan melawan hukum. Akibat hukum dapat terjadi karena suatu sebab, yang mana perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Akibat hukum terhadap debitur yang tidak aktif dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwasannya syarat batal selalu dicantumkan dalam perjanjian dan telah disepakati oleh para pihak secara timbal balik, manakala salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya.¹⁴

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa perbuatan hukum merupakan tindakan atau perbuatan subjek hukum atau badan hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban dan ditandai dengan adanya pernyataan kehendak. Perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum seseorang atau badan hukum yang dapat menimbulkan akibat telah diatur oleh hukum sesuai dengan Undang – Undang, karena akibat hukum yang timbul dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan perbuatan hukum.

Akibat hukum merupakan bentuk konsekuensi yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun konsekuensi lainnya yang disebabkan karena terjadinya hal – hal tertentu yang masih ada kaitannya dengan hukum atau telah dianggap sebagai akibat hukum.

¹⁴ R. Soeroso. 1993. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta, Sinar Grafika, jilid 7, hlm. 295.

2.2 Prestasi

2.2.1 Pengertian Prestasi

Perjanjian dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih dan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya dan dapat juga disebut dengan perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum yang terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dengan melakukan perjanjian yang diletakkan pada harta kekayaan salah satu pihak, kemudian pihak yang satu berhak mendapatkan suatu prestasi dan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi tersebut. Prestasi didalam hukum kontrak diartikan sebagai suatu pelaksanaan hal – hal tertulis dalam suatu perjanjian yang telah disepakati dan para pihak yang ada didalamnya saling mengikatkan dirinya, pelaksanaannya sesuai dengan perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh para pihak bersangkutan.¹⁵ Menurut Pasal 1234 KUHPerdara bentuk dari prestasi berupa :

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Prestasi dalam hukum perdata merupakan suatu kewajiban atau keharusan yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian atau perikatan. Kewajiban untuk memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), yang dalam hal ini harta kekayaan debitur yang digunakan sebagai jaminan dari pemenuhan hutangnya kepada kreditur akan dipertaruhkan. Harta kekayaan yang dijadikan jaminan harus senilai dengan jumlah uang yang dipinjam kepada kreditur, jika dikemudian hari terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan dapat dipertanggung jawabkan oleh pihak debitur.

Pada kenyataannya tanggung jawab harta kekayaan yang digunakan sebagai jaminan ini dapat dibatasi sampai dengan jumlah kewajiban debitur untuk melunasi jumlah hutang yang harus dibayarkan secara khusus dan telah disebutkan dalam

¹⁵ Subekti, 1996, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, Malang, Intermedia, hlm. 120.

perjanjian, ataupun hakim dapat menetapkan batas – batas yang layak atau patut menjadi keputusannya. Jaminan harta kekayaan yang dibatasi ini disebut jaminan khusus.¹⁶

Hukum jaminan yang berlaku di Indonesia, hak tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dan telah diatur didalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan (UUHT). Dalam Undang – Undang Hak Tanggungan menganut asas spesialisitas, yang membedakan hak tanggungan dari lembaga jaminan lainnya. Asas spesialisitas menghendaki hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada tanah yang telah ditentukan secara spesifik. Apabila dihubungkan dengan hak kebendaan, hanya pemilik yang sah atau pihak yang mempunyai kewenangan terhadap tanah, yang dapat menyerahkannya sebagai objek jaminan hak tanggungan.

2.2.2 Sifat – Sifat Prestasi

Prestasi merupakan hakikat daripada suatu perikatan. Apabila hakikat ini tercapai dan dapat dipenuhi seluruhnya oleh debitur maka perikatan itu akan berakhir. Agar hakikat itu dapat tercapai dan terpenuhi yang mana debitur harus memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya, maka terlebih dahulu debitur harus mengetahui sifat – sifat dari prestasi tersebut, yaitu :¹⁷

- a) Sudah ditentukan atau dapat ditentukan. Jika prestasi tidak ditentukan akan mengakibatkan perikatan itu akan batal (*nietig*);
- b) Harus mungkin, artinya suatu prestasi dapat dipenuhi oleh debitur dengan segala usahanya dan keinginannya untuk memenuhi prestasi tersebut. Jika debitur tidak dapat memenuhi prestasinya maka perikatan itu akan batal (*nietig*);
- c) Harus diperbolehkan (halal), artinya hal – hal yang ada dalam perikatan tidak bertentangan dengan Undang – Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Jika prestasi itu tidak halal, perikatan itu akan batal (*nietig*);

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 17

- d) Harus mengandung manfaat bagi kreditur, artinya kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak dipenuhi oleh debitur maka perikatan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*);
- e) Terdiri dari satu perbuatan atau beberapa perbuatan. Jika prestasi terdiri dari satu perbuatan namun debitur melakukan lebih dari satu perbuatan, dapat mengakibatkan batalnya perikatan tersebut (*vernietigbaar*).

Perikatan dapat melahirkan hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh oleh para pihak. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur inilah yang dapat disebut prestasi. Prestasi dalam perjanjian yang bersifat sepihak mengakibatkan prestasi kewajiban yang hanya ada pada satu pihak tanpa diperlukan kewajiban dari pihak yang lain. Lain halnya dengan perjanjian yang bersifat timbal balik, prestasi merupakan kewajiban yang ada dalam perjanjian ini harus saling dipenuhi oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian.

2.3 Pengertian Wanprestasi

2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Suatu perjanjian akan terlaksana dengan baik apabila para pihak bekerjasama dalam pemenuhan prestasinya masing – masing seperti yang sudah disepakati tanpa ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Namun ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya kelalaian yang disengaja maupun tidak disengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak atau biasa disebut dengan wanprestasi. Tindakan wanprestasi membawa esensi terhadap timbulnya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi. Wanprestasi sendiri berasal dari bahasa Belanda yaitu “*Wanprestatie*”, artinya salah satu pihak tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang telah disanggupinya kepada pihak lain dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul akibat Undang - Undang. Wanprestasi akan menimbulkan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya terhadap hak pihak lain yang dirugikan untuk menuntut pihak yang

telah melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan para pihak yang nantinya akan menimbulkan hak dan kewajiban untuk pemenuhan prestasi bagi para pihak, apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi dalam perjanjian, maka akan timbul suatu kondisi yang dinamakan ingkar janji (*wanprestasi*).

Menurut M. Yahya Harahap, wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban dari salah satu pihak yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan suatu keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan ganti rugi (*schadevergoeding*), dengan adanya wanprestasi pihak yang dirugikan bisa melakukan pembatalan perjanjian.¹⁸

Menurut Subekti, wanprestasi atau kelalaian seseorang debitur yang dilakukan dalam suatu perjanjian dapat digolongkan menjadi empat macam, yaitu :

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi waktunya tidak tepat atau terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu hal yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁹

Tidak terpenuhinya debitur melaksanakan kewajibannya dapat disebabkan oleh dua kemungkinan yakni :

- 1) Karena kesalahan dari debitur itu sendiri baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja. Wanprestasi yang disebabkan adanya kesalahan debitur itu sendiri, dimaksudkan debitur tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena hal – hal diluar kemampuannya, tetapi karena perbuatan itu disengaja atau karena benar bahwa debitur lalai. Debitur dianggap lalai ketika ia tidak dapat memenuhi apa yang telah disanggupinya dalam perjanjian, maka untuk menyatakan seorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari

¹⁸ M. Yahya Harahap, 1982, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 60.

¹⁹ Subekti, *op.cit*, Cet Ke-II, hlm. 50.

kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat perintah tersebut disebut dengan somasi. Surat somasi tersebut dapat dijadikan bukti bahwa debitur telah wanprestasi, hal ini telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dalam pasal tersebut dijelaskan debitur dapat dikatakan lalai dengan surat perintah, dengan akta sejenis, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri.

- 2) Karena keadaan memaksa (*force majeure*), hal dapat terjadi diluar kendali debitur. Wanprestasi yang terjadi karena keadaan memaksa (*overmacht*) / (*force majeure*), pada saat perjanjian itu dibuat atau dengan kata lain (*force majeure*) terjadi bukan atas kehendak debitur.²⁰

Wanprestasi dapat diartikan sebagai keadaan seorang debitur yang tidak dapat melakukan dan memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, debitur tidak hanya melaksanakan kewajiban diatur dalam perjanjian, melainkan debitur perlu memperhatikan perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang – Undang. Pasal 1347 KUHPerdara telah menjelaskan bahwasannya hak dan kewajiban yang sudah disepakati dan disetujui dalam perjanjian (*gebruikelijk beding*), meskipun pada saat awal membuat perjanjian tidak dimasukan hak dan kewajiban itu sendiri kedalam perjanjian, maka hak dan kewajiban tersebut tetap dianggap ada dalam perjanjian.

2.3.2 Macam – Macam Wanprestasi

Subekti, dalam Hukum Perjanjian menyatakan terdapat empat macam wanprestasi, yaitu :²¹

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melakukan tetapi tidak sebagaimana yang disanggupinya dalam perjanjian;

²⁰ Ines Age Santika, 2015, *Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, hlm. 59.

²¹ Subekti. 1997. *Hukum Perjanjian.*, Malang. Intermasa. Hlm. 27.

3. Melakukan apa yang telah disanggupinya dalam perjanjian, tetapi pelaksanaannya tidak tepat pada waktunya atau terlambat;
4. Melakukan sesuatu hal yang dianggap tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

Lebih lanjut, Subekti menjelaskan terdapat empat akibat yang harus dilakukan debitur atas terjadinya wanprestasi, yaitu :²²

1. Pembayaran ganti kerugian;
2. Pembatalan perjanjian oleh pihak yang merasa dirugikan;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara yang timbul, jika hal ini sampai ke muka Pengadilan.

Dalam hukum dikenal adanya asas praduga tak bersalah yaitu seseorang dianggap tidak bersalah sebelum adanya putusan dari pengadilan. Seorang kreditur yang merasa dirugikan akibat suatu perjanjian yang dilakukannya, dapat meminta haknya karena debitur yang wanprestasi melalui perantara Pengadilan. Namun, dalam hal ini sering terjadi apabila debitur tidak dapat melakukan kewajiban untuk membayar hutang - hutangnya, pihak kreditur berhak melaksanakan hak – haknya menurut perjanjian tanpa meminta perantara Majelis Hakim. Pelaksanaan untuk mengembalikan haknya dapat dilakukan sendiri oleh kreditur tanpa perantara Hakim yang disebut dengan *Parate Execusi*, misalnya dalam perjanjian hutang piutang. Dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, debitur juga tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang disanggupinya untuk membayar lunas hutangnya, maka kreditur perlu melakukan peringatan agar debitur dapat memenuhi prestasinya. Apabila pemenuhan prestasi tidak ditentukan dengan waktu, maka kreditur perlu melakukan peringatan kepada debitur dengan memberikan somasi atau surat teguran secara tertulis agar debitur dapat memenuhi semua kewajibannya dengan tenggang waktu yang telah ditentukan dalam surat somasi tersebut. Akibat

²² *Ibid*, Hlm. 28.

hukum yang timbul bila debitur mengabaikan atau tidak memenuhi tanpa adanya alasan yang sah akan membawa debitur berada dalam keadaan lalai dan sejak saat itu semua akibat kelalaian (wanprestasi) berlaku bagi debitur. Dalam hal ini, kreditur berhak menuntut pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dan ganti rugi, ganti rugi, pembatalan persetujuan timbal balik, pembatalan perikatan dan ganti rugi, agar kreditur tidak merasa dirugikan dan masih mendapatkan hak – haknya.

2.4 Perjanjian

2.4.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdato menjelaskan adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh lebih dari satu orang yang saling mengikatkan dirinya karena ada sesuatu hal yang diperjanjikan. Perjanjian merupakan hubungan hukum yang mengikat dua subjek hukum atau lebih, yang mana masing – masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang sama – sama harus dipenuhi.²³ Perjanjian sendiri mempunyai arti suatu peristiwa dimana salah satu pihak berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan kontrak memiliki arti yang lebih sempit dari perjanjian, karena perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis dapat disebut kontrak, sedangkan perjanjian yang dibuat secara lisan dapat disebut sebuah kesepakatan atau persetujuan saja.

Perjanjian melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling berjanji dan memberikan kesepakatan. Pihak yang melakukan perjanjian ini saling mengikatkan dirinya dengan pihak lain. Pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi apa yang seharusnya menjadi kewajibannya disebut debitur, sedangkan pihak yang berhak atas pemenuhan kewajiban dari debitur disebut kreditur. Dalam perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh kreditur dan debitur ini, debitur mempunyai hak untuk mendapatkan sejumlah uang yang dibutuhkan. Namun, setelah mendapatkan uang tersebut debitur juga harus melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang

²³ Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ctk.Tiga puluh Sembilan, Jakarta,Pradnya Paramita, hlm. 338.

yang telah dipinjamnya dari kreditur tersebut dan kreditur berhak mendapatkan uangnya kembali sebagai pemenuhan kewajiban dari debitur.

2.4.2 Syarat – Syarat Perjanjian

Perjanjian dibuat untuk mengikat para pihak yang melakukannya karena suatu hal tertentu. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah diatur ada empat syarat sah atau tidaknya suatu perjanjian yang harus dipenuhi para pihak yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Adanya hal atau objek tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua termasuk kedalam syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek hukum yang membuat perjanjian. Syarat ketiga dan syarat keempat termasuk kedalam syarat objektif, karena berkenaan dengan objek yang ada dalam perjanjian. Kedua syarat subjektif dan syarat objektif tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Syarat subjektif untuk sahnya suatu perjanjian
 - a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa pada syarat pertama ini para pihak harus mempunyai kesepakatan untuk melakukan perjanjian atau disebut juga konsensus antar para pihak. Hal ini sudah diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang berarti adanya penyesuaian kehendak antara para pihak. “Sesuai” dalam hal ini mempunyai arti sebagai pernyataan yang setuju atau sepakat, karena kehendak itu bersifat abstrak. Ada lima cara terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak yaitu : bahasa yang digunakan harus sempurna dan dibuat secara tertulis; bahasa yang digunakan sempurna dan diucapkan secara lisan; bahasa yang digunakan

tidak sempurna tetapi dapat dimengerti oleh pihak lain. Namun cara yang paling banyak digunakan oleh para pihak yang membuat perjanjian dilakukan dengan menggunakan bahasa yang sempurna secara lisan dan dibuat secara tertulis sebagai alat bukti yang sangat dibutuhkan apabila dikemudian hari terjadi sengketa antara debitur dengan kreditur atau pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.²⁴

b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Seseorang dikatakan cakap untuk membuat suatu perjanjian jika dianggap mampu dalam melakukan perbuatan hukum, perbuatan hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Setiap orang yang ingin melakukan perjanjian haruslah mereka yang telah dianggap cakap hukum dan mampu melakukan perjanjian, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 330 KUHPerdara yaitu bagi mereka yang dianggap dewasa berumur diatas 20 tahun dan sudah pernah melakukan perkawinan.²⁵

Sahnya suatu perjanjian menurut syarat subjektifnya secara umum merupakan syarat yang menyangkut subjek hukum dalam melakukan perjanjian yaitu orang perseorangan ataupun badan hukum yang bersangkutan. Jika syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan cara mengajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan.

2. Syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian

a) Adanya hal atau objek tertentu

Dalam suatu perjanjian harus ada objek yang akan diperjanjikan, apabila para pihak telah sepakat dengan perjanjian yang dibuat makan

²⁴ Sudikno Mertokusumo, 1987, *Cara Melindungi Kreditur Dalam Perkara Perdata*, Surabaya, Kantor Advokat & Pengacara Willy Soenarto, hlm. 7.

²⁵ *Ibid*, hlm. 33.

akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi masing – masing pihak. Dalam perjanjian hutang piutang debitur mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasinya yaitu membayar lunas semua hutangnya kepada kreditur. Prestasi yang dilakukan oleh debitur dalam memenuhi kewajibannya dapat berupa perbuatan yang positif dan negatif, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu, atau memberikan sesuatu seperti membayar hutangnya kepada kreditur. Prestasi yang dapat dilakukan oleh debitur telah diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara.²⁶ KUHPerdara telah mengatur yang menjadi objek dalam perjanjian. Seperti Pasal 1332 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus mempunyai objek pokok yang diperjanjikan setidaknya telah ditentukan jenis dan dapat dihitung jumlahnya. Apabila Pasal 1332, Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUHPerdara tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat *batal demi hukum*. Dalam Pasal 1332 KUHPerdara telah dijelaskan bahwa benda – benda yang dapat menjadi objek perjanjian adalah benda – benda yang mempunyai nilai ekonomis dan dapat diperjual belikan.²⁷

b) Suatu sebab yang halal atau yang tidak dilarang

Dalam suatu perjanjian harus ada sebab yang halal atau yang tidak dilarang oleh hukum. Sebab yang halal mencakup isi perjanjian yang harus memuat kuasa yang sesuai dengan undang – undang, sehingga perjanjian tersebut ada kepastian hukumnya dan mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Selain harus sesuai dengan undang – undang, isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma – norma yang berlaku pada suatu negara. Suatu sebab dapat dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan dan

²⁶ *Ibid*, hlm 34.

²⁷ Muhammad Syaifuddin 2012, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Prespektif Filsafat*, Tangerang, Mandar Maju, hlm. 130.

ketertiban umum.²⁸ Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi oleh para pihak maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum.

Tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif diatas dapat mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Jika salah satu pihak tidak setuju dengan perjanjian yang dibuat maka pihak tersebut dapat menuntut pembatalan kepada Hakim melalui Pengadilan. Perjanjian dapat dikatakan tidak sah apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nul and void*), atau sejak awal perjanjian itu dianggap tidak pernah ada dan tidak ada perikatan antar para pihak.

2.4.3 Macam – Macam Perjanjian

Ada beberapa macam perjanjian yang dapat dibedakan jenisnya menurut Sutarno :

- a. Perjanjian timbal balik, perjanjian timbal balik yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang membuatnya. Misalnya perjanjian hutang piutang, dalam perjanjian ini para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak kreditur berkewajiban menyerahkan sejumlah uang dan berhak mendapatkan piutangnya kembali, sedangkan pihak debitur berhak mendapatkan sejumlah uang yang dipinjamnya dari kreditur dan berkewajiban memenuhi prestasinya dengan membayar hutangnya kepada kreditur.
- b. Perjanjian sepihak, perjanjian sepihak yaitu suatu perjanjian yang hanya menimbulkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya pada perjanjian hibah, pihak yang mempunyai kewajiban hanya diberikan kepada orang yang menghibahkan barang, sedangkan penerima barang hibah tidak diwajibkan memenuhi hak atau kewajibannya.

²⁸ Agus Salim, 2006, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, Yogyakarta, Tiara Wacana, hlm. 34.

c. Perjanjian dengan percuma, perjanjian dengan percuma yaitu perjanjian yang dapat menguntungkan satu pihak dan pihak lain juga tidak dirugikan. Misalnya dalam perjanjian hibah (*schenking*), pihak yang diuntungkan adalah pihak penerima hibah karena tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan atau membayar barang tersebut.

d. Perjanjian formil, riil, dan konsensual

Perjanjian formil, perjanjian formil yaitu perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertulis dan disepakati oleh para pihak. Perjanjian ini juga harus dibuat dihadapan notaris atau PPAT, yang akan memunculkan akta perjanjian. Perjanjian riil, perjanjian riil yaitu perjanjian yang mengharuskan para pihak setuju atau sepakat terhadap perjanjian tersebut. Satu pihak harus memberikan barang yang diperjanjikan dan pihak lain menerima barang tersebut. Hal ini yang akan menimbulkan hak dan kewajiban kepada masing – masing pihak.

Perjanjian konsensual, perjanjian konsensual yaitu sahny suatu perjanjian apabila para pihak yang terlibat telah sepakat untuk melakukan perjanjian.

e. Perjanjian tak bernama dan perjanjian khusus

Perjanjian tak bernama, perjanjian tak bernama yaitu suatu perjanjian yang tidak ada pengaturan khusus dalam Undang – Undang. Misalnya dalam perjanjian kredit, perjanjian keagenan dan distributor.²⁹

Perjanjian khusus, perjanjian khusus yaitu suatu perjanjian yang telah diatur mengenai ketentuan khususnya. Pengaturan khusus tersebut ada didalam Buku ke Tiga Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.

Salim H.S menjelaskan ada beberapa macam perjanjian yang dilakukan dengan cara berbeda. Salim H.S menyebutkan didalam bukunya bahwa jenis kontrak atau perjanjian adalah :³⁰

a. Perjanjian menurut sumber hukumnya

²⁹ Sutarno, 2003, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, hlm. 82.

³⁰ Salim H.S, 2006, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 27 - 32

Perjanjian berdasarkan sumber hukumnya dapat digolongkan berdasarkan dimana perjanjian itu ditemukan. Perjanjian (*kontrak*) dibagi menjadi lima macam yaitu :

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perjanjian kawin yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
 - 2) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu perjanjian yang dibuat dan ada hubungannya dengan kebendaan yang dijadikan sebagai jaminan;
 - 3) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang dibuat dan akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak;
 - 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
 - 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*;
- b. Perjanjian menurut namanya

Dalam KUHPerdara hanya disebutkan ada dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama). Perjanjian yang termasuk kedalam kontrak nominaat adalah perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam, penanggungan hutang, pinjam pakai, hibah, penitipan barang. Pada saat ini kontrak innominaat yang paling banyak berkembang dalam masyarakat, penggolongan jenis perjanjian ini belum ada dan dikenal dalam KUHPerdara. Perjanjian yang termasuk dalam kontrak innominaat adalah *leasing*, *franchise*, keagenan.

c. Perjanjian menurut bentuknya

Kontrak dalam KUHPerdara yang menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak lisan dan kontrak tertulis. Kontrak lisan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang saling sepakat. Perjanjian ini dapat ditemui dalam kehidupan sehari – hari, misalnya jual – beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Tanpa disadar para pihak ini telah melakukan perjanjian lisan, ini merupakan perjanjian yang sah karena telah disepakati oleh para pihak meskipun perjanjiannya tidak dibuat dalam bentuk tertulis.

Kontrak tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan dituangkan dalam bentuk tertulis. Keuntungan dari kontrak tertulis ini akan lebih mudah digunakan sebagai alat bukti, jika dalam suatu perjanjian salah satu pihak melakukan wanprestasi. Dalam KUHPerdara bukti tertulis menjadi alat bukti yang otentik jika digunakan dalam persidangan. Banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian tertulis ini, namun ada juga yang masih menggunakan kontrak lisan atas dasar kepercayaan.

d. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian timbal balik ini dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian timbal balik tidak sempurna dan perjanjian timbal balik sepihak :

- 1) Perjanjian timbal balik tidak sempurna dapat menimbulkan kewajiban pokok yang harus dipenuhi bagi satu pihak, sedangkan pihak lainnya wajib melakukan sesuatu. Masing – masing pihak mempunyai prestasinya yang harus dipenuhi secara sukarela agar tidak terjadi wanprestasi.
- 2) Perjanjian sepihak selalu menimbulkan kewajiban hanya pada satu pihak. Biasanya perjanjian ini digunakan dalam perjanjian pinjam mengganti, hal ini dilakukan dalam hal pembubaran perjanjian.

e. Perjanjian Cuma – Cuma atau dengan alas hak yang membebani

Perjanjian ini dibuat dan menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak saja, sedangkan pihak lain memberikan prestasinya. Perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian yang dibuat selain ada prestasi dari pihak lain, yang menurut hukum perjanjian ini saling berkaitan.

f. Perjanjian menurut sifatnya

Perjanjian ini didasarkan pada kewajiban dan hak kebendaan yang ditimbulkan dari perjanjian. Perjanjian kebendaan merupakan pengalihan benda atau hak atas benda, biasanya perjanjian kebendaan timbul karena perjanjian

obligatoir. Dalam hal ini perjanjian kebendaan dipakai sebagai pengikat hak atas kebendaan yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian.

g. Perjanjian menurut aspek larangannya

Para pihak tidak diperbolehkan atau diperkenankan untuk membuat perjanjian ini, karena perjanjian ini dianggap bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian ini menimbulkan praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat, sehingga tidak diperkenankan untuk membuat perjanjian ini. Didalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, perikatan yang dilarang karena dapat merugikan beberapa pihak dibagi menjadi dua belas jenis, yaitu :

- 1) Perjanjian oligopoli, perjanjian ini dibuat antara pelaku usaha secara bersamaan dengan tujuan untuk menguasai produksi atau pemasaran barang atau jasa di pasar. Akibat dari perjanjian ini adalah terjadinya praktek monopoli atau persaingan usaha tidak sehat;
- 2) Perjanjian penetapan harga, perikatan ini dibuat oleh para pihak yang menjadi pelaku usaha dalam menargetkan suatu harga terhadap barang atau jasa yang diperjual belikan, kemudian konsumen harus membayar sesuai harga yang telah ditentukan oleh para pelaku usaha.
- 3) Perjanjian dengan membedakan harga, pelaku usaha membuat perjanjian ini agar para konsumen membayar harga yang berbeda terhadap suatu barang atau jasa yang sedang dibutuhkan;
- 4) Perjanjian dibawah harga pasar, pelaku usaha yang membuat perjanjian ini mempunyai tujuan agar harga barang atau jasa yang ditawarkan berada jauh dibawah harga pasar yang seharusnya, ini akan menimbulkan persaingan usaha tidak sehat;
- 5) Perjanjian dibuat dengan persyaratan, pelaku usaha yang membuat perjanjian ini memberi persyaratan kepada konsumen bahwa barang

atau jasa yang sudah dibeli tidak boleh dijual kembali, sehingga mengakibatkan terjadinya persaingan usaha yang tidak sehat;

- 6) Perjanjian pembagian wilayah, pelaku usaha membuat perjanjian ini dengan pelaku usaha pesaingnya dengan tujuan untuk memisahkan wilayah penjualan barang atau jasa di pasar tertentu. Akibat dari perjanjian ini akan menimbulkan perjanjian yang tidak sehat;
- 7) Perjanjian pemboikotan, perjanjian ini dibuat oleh pelaku usaha dengan tujuan menghalangi pelaku usaha lain untuk menjual barang atau jasa yang sama dengan pelaku usaha dalam perjanjian ini, baik menjual barang atau jasa di pasar dalam negeri maupun luar negeri;
- 8) Perjanjian kartel, para produsen melakukan kerjasama dalam bentuk perjanjian yang bertujuan agar persediaan produksi dibatasi, akibat adanya perjanjian ini para pelaku usaha berkompetisi untuk menawarkan barang atau jasa yang dipunya;
- 9) Perjanjian trust, perjanjian ini dibuat antara pelaku usaha yang saling bekerjasama membentuk perusahaan gabungan yang lebih besar, namun tetap mempertahankan kesinambungan hidup para anggotanya yang terlibat dalam perseroan tersebut;
- 10) Perjanjian oligopsoni, perjanjian ini dibuat dengan tujuan untuk mengontrol pembelian dan penerimaan pasokan antar pelaku usaha agar dapat memperhatikan harga barang atau jasa yang akan dipasarkan;
- 11) Perjanjian integrasi vertikal, perjanjian yang dapat terjadi antara beberapa pelaku usaha dalam proses produksi yang saling berkaitan. Dalam perjanjian ini para pelaku usaha mempunyai peran masing – masing yaitu ada pelaku usaha yang menjadi pemasok dan ada juga pelaku usaha yang menjadi pembeli;
- 12) Perjanjian tertutup, para pelaku usaha membuat perjanjian ini dengan melakukan perjanjian bersyarat bahwa pihak yang telah membeli barang

atau jasa di suatu pasar, selanjutnya akan menyuplai kembali barang atau jasa di pasar tersebut.³¹

Sutarno telah memberikan penjelasan bahwa ada berbagai macam perjanjian menurut kegunaannya masing – masing, diantaranya ada perjanjian sepihak, perjanjian riil, perjanjian konsensuil, perjanjian timbal balik, perjanjian dengan cuma - cuma.³² Salim H.S juga memberi penjabaran bahwa ada beberapa jenis perjanjian menurut sumber hukumnya, perjanjian menurut namanya, perjanjian menurut bentuknya, perjanjian timbal balik, perjanjian menurut sifatnya, dan perjanjian menurut aspek larangannya.³³

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana seseorang sebagai subjek hukum telah mengikatkan dirinya pada subjek hukum lain untuk melakukan suatu hal tertentu dan telah disepakati. Perjanjian ini hanya terletak pada lapangan harta kekayaan, artinya yang menjadi objek dalam perjanjian bisa dinilai dan dihitung jumlahnya.

2.5 Jaminan

2.5.1 Pengertian Jaminan

Mengandalkan jaminan umum dalam pasal 1131 KUHPerduta, kendati jaminan tersebut diberikan oleh undang – undang. Jaminan umum yang tersedia dalam pasal 1131 KUHPerduta adalah lahir dari kandungan undang – undang, jadi jaminan umum ini ada tanpa perlu diperjanjikan oleh para pihak. Ketentuan yang mengatur jaminan umum itu berkedudukan sebagai *regelend recht*, dan pasal 1131 KUHPerduta yang berposisi sebagai *regelend recht* juga dapat dianalisa dari keberadaan pasal 1132 KUHPerduta jo. 1133 KUHPerduta. Testimoni pasal 1132 KUHPerduta mensarikan pernyataan bahwa segala kebendaan milik seseorang menjadi jaminan bersama – sama bagi seluruh kreditur, sehingga pendapatan

³¹ Salim H.S., 2006, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 27-32.

³² Sutarno, 2003, *Aspek – Aspek Hukum Prekreditasi Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, hlm. 82

³³ *Op.Cit*, hlm. 27

penjualan benda – benda tersebut dibagi antara kreditur secara seimbang, hal ini dapat dikecualikan apabila ada kreditur dengan alasan yang sah untuk didahulukan pelunasannya. Perihal gadai dan hipotek dinyatakan sebagai piutang yang pelunasannya harus didahulukan dari kreditur lain, berarti tidak harus terkena pasal 1132 KUHPerdara yang menyiratkan kreditur – kreditur itu punya posisi yang sama.³⁴

Menurut M. Bahsan, hukum jaminan merupakan ketentuan yang mempunyai kaitan dengan pinjaman hutang piutang yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang – undangan yang berlaku saat ini.³⁵ Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyebutkan bahwasannya harta kekayaan yang dimiliki debitur apapun wujudnya, baik yang sudah dimiliki ataupun akan dimiliki di kemudian hari tetap menjadi tanggungan atas perjanjian yang dibuatnya sebelum kebendaan itu ada. Masalah lain akan timbul jika debitur memiliki lebih dari satu kreditur, yang mana masing – masing kreditur menginginkan piutangnya dilunasi terlebih dahulu .

2.5.2 Macam – Macam Jaminan

Adapun macam - macam jaminan menurut Hukum Perdata :

- a. Jaminan Perorangan, yaitu jaminan yang dibebankan kepada pihak ketiga yang bertanggungjawab agar debitur memenuhi kewajibannya. Pasal 1831 KUHPerdara menyatakan bahwasannya pihak ketiga tidak wajib membayar hutang kepada pihak kreditur jika pihak debitur lalai, sedangkan harta kekayaan debitur yang digunakan sebagai jaminan pelunasan hutangnya.
- b. Jaminan Kebendaan, yaitu jaminan berkaitan dengan benda - benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang dimiliki debitur maupun pihak ketiga dan digunakan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur.

³⁴ Moch. Isnaeni, 2017, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Yogyakarta, Laksbang PRESSindo, hlm. 58.

³⁵ M. Bahsan, 2018, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 3.

Dalam KUHPerdara telah diatur mengenai benda - benda yang dapat menjadi objek hak milik, yaitu barang atau hak, seperti hak cipta, hak paten, atau dapat juga diwujudkan dengan benda - benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Ada empat macam jaminan dalam jaminan kebendaan, yaitu :³⁶

1. Gadai

Menurut Pasal 1150 KUHPerdara, dijelaskan bahwasannya gadai merupakan hak yang diberikan kepada kreditur terhadap suatu benda bergerak yang sudah dijadikan jaminan, dan melimpahkan kekuasaan kepada kreditur untuk menerima pelunasan hutang dari barang tersebut yang didahulukan dari kreditur. Objek gadai bisa berupa benda bergerak yang dapat diwujudkan secara fisik dan benda yang tidak berwujud seperti sertifikat atas tanah. Eksekusi terhadap objek gadai dapat dilakukan dengan eksekusi secara langsung atau dengan meminta Putusan Pengadilan terlebih dahulu.

2. Fidusia

Fidusia diatur dalam Undang - Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Objek fidusia dapat berupa benda - benda bergerak yang berwujud dan tidak berwujud atau benda tidak bergerak yang dikhususkan pada bangunan - bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan seperti yang dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Apabila debitur pemberi fidusia melakukan wanprestasi, benda yang dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian dapat dilakukan dengan cara pelaksanaan tittle eksekutorial, objek fidusia itu sendiri dapat dijual melalui pelelangan umum, penjualan dibawah tangan yang telah disepakati oleh pemberi dan penerima fidusia, cara ini dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak

³⁶ Hasanudin Rahman, 1995, *Aspek - Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 117.

diberitahukan secara tertulis dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

3. Hak tanggungan

Hak tanggungan sendiri telah diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan yang dibebankan pada hak milik atas tanah seperti yang dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, sebagai pelunasan hutang tertentu memberikan kedudukan yang utama kepada kreditur preferen terhadap kreditur – kreditur yang lain, hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa benda – benda yang masih satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan sebagai pembayaran dari hutang debitur, menjadikan posisi utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.

Kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan pertama mendapatkan wewenang untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri, kemudian dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut.

4. Hipotik

Diatur dalam Pasal 1162 sampai Pasal 1232 KUHPerdara serta Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran. Hipotik merupakan hak kebendaan terhadap benda – benda tidak bergerak, untuk mengambil pengalihan atau pelunasan terhadap suatu perjanjian. Objek hipotik adalah kapal dengan isi 20 M³. Eksekusi terhadap objek jaminan hipotik dapat dilihat dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara bahwasannya jika debitur melakukan wanprestasi, kreditur sebagai pihak pemegang hipotik atas kapal berhak melakukan penjualan secara lelang di muka umum terhadap kapal yang sudah menjadi objek hipotik, kemudian hasil

dari penjualan kapal tersebut digunakan sebagai pelunasan hutang debitur kepada kreditur.

Jaminan merupakan interpretasi dari istilah *cautio*, yang artinya cara debitur dalam melunasi hutangnya kepada kreditur dengan memberikan benda – benda milik debitur yang mempunyai nilai ekonomis. Hal ini dilakukan sebagai tanggungan atas pinjaman atau hutang debitur terhadap kreditur. Benda – benda yang digunakan sebagai jaminan adalah benda – benda yang memiliki nilai dan dapat dijual kembali, jaminan ini diberikan sebagai penjamin, jika dikemudian hari debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Jaminan berfungsi sebagai sarana atau penjaminan pemenuhan pinjaman atau hutang debitur apabila debitur melakukan wanprestasi.

Terdapat beberapa pembeda antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan yaitu pada jaminan perorangan terdapat pihak ketiga yang bersedia untuk mengganti prestasi debitur jika nanti debitur lalai, sedangkan jaminan kebendaan merupakan bentuk harta kekayaan debitur yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan dan digunakan sebagai pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur melakukan wanprestasi.

Hubungannya dengan hukum kebendaan, yaitu hanya pemilik sah yang memiliki wewenang terhadap objek jaminan kebendaan berupa hak milik atas tanah. Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah dijelaskan bahwasannya yang menjadi subjek hukum dari pemberi hak tanggungan adalah seseorang yang memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang akan dijadikan jaminan dalam perjanjian. Seseorang yang menjadi kreditur biasanya meminta benda atau harta kekayaan debitur yang akan dijadikan jaminan, kemudian membuat perjanjian tambahan yaitu dengan meletakkan jaminan kebendaan ataupun jaminan perorangan terhadap perjanjian pokoknya. Perjanjian kebendaan lebih banyak digunakan oleh kreditur daripada jaminan perorangan, karena dalam perjanjian ini kreditur dapat mengetahui dan melihat langsung secara fisik harta kekayaan yang dimiliki debitur.

BAB 4 PENUTUP

4.1 KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan dalam pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang harus diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Pada dua Undang – Undang tersebut telah diatur dan dijelaskan bahwa tanah yang digunakan sebagai jaminan perlu diikat dengan hak tanggungan dalam perjanjian hutang piutang. Hal tersebut perlu dilakukan demi menjamin kepentingan kreditur agar tidak dirugikan jika dalam perjanjian debitur lalai memenuhi prestasi yang telah disanggupinya.
2. Subjek hukum pemberi hak tanggungan adalah seseorang yang mempunyai hak terhadap objek hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan harus memiliki bukti sah terhadap kepemilikan objek hak tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan. Subjek hukum pemegang hak tanggungan adalah seseorang yang mempunyai kedudukan sebagai pihak yang dapat mengeksekusi objek hak tanggungan bila debitur tidak bisa memenuhi prestasinya. Hal ini telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 687/Pdt.G/2017/PN.Sby, bahwa benar telah terjadi perjanjian yang dibuat oleh debitur dan kreditur atas dasar kepercayaan sehingga perjanjian tersebut tidak dituangkan dalam bentuk tertulis. Berdasarkan fakta – fakta yang diperoleh hakim dalam persidangan, hakim menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dan dalam hal ini kreditur mengalami kerugian. Disamping perjanjian hutang piutang yang

dibuat oleh para pihak sebagai perjanjian pokok, debitur juga memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik namun tidak diikat dengan hak tanggungan sebagai objek pembebanan jaminan yang sudah diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

4.2 SARAN

Berdasarkan analisis bahasan yang telah dikemukakan sebelumnya kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Pemerintah hendaknya memberikan sosialisasi kembali kepada masyarakat, agar masyarakat dapat membedakan dan mengetahui perbedaan antara hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak – hak lainnya yang perlu didampingi, diikuti dan diikat dengan hak tanggungan sebelum membuat suatu perjanjian.
2. Masyarakat sebagai pihak yang akan membuat perjanjian harus mengerti dan paham pihak mana sajakah yang termasuk dalam subjek hukum, terutama pihak yang akan membuat suatu perjanjian dan diikat dengan hak tanggungan, karena dalam hak tanggungan telah diatur subjek hukum yang menjadi pemberi dan pemegang hak tanggungan itu sendiri.
3. Hakim hendaknya memberikan pertimbangan yang mendasar dan dapat dipahami oleh para pihak, sehingga jika dikemudian hari pihak yang bersangkutan ingin membuat perjanjian kembali tidak mengulangi kesalahannya lagi dan bisa membuat perjanjian dalam bentuk tertulis agar mendapatkan kepastian hukum. Para pihak yang melakukan perjanjian sebaiknya dapat memenuhi hak dan kewajiban masing – masing yang telah disepakati, sehingga tidak ada pihak yang melakukan wanprestasi dan dapat merugikan orang lain.