

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Suatu kenyataan dalam hidup bahwa manusia itu tidak bisa hidup sendiri. Manusia hidup berdampingan, bahkan berkelompok-kelompok dan sering mengadakan hubungan antar sesamanya. Hubungan itu terjadi berkenaan dengan kebutuhan hidupnya yang tidak mungkin selalu dapat dipenuhi sendiri. Kebutuhan hidup manusia bermacam-macam. Pemenuhan kebutuhan hidup tergantung dari hasil yang diperoleh melalui daya upaya yang dilakukan. Setiap waktu manusia ingin memenuhi kebutuhannya dengan baik¹.

Untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam melanjutkan usaha atau pekerjaannya yaitu dengan modal berupa mempunyai uang. Apabila tidak mempunyai modal, maka orang tersebut harus mencari uang untuk modal tersebut. Ada hal yang bisa dilakukannya dengan melakukan perjanjian yaitu berupa melakukan pinjam meminjam atau hutang piutang kepada orang lain. Hal tersebut sering dilakukan oleh manusia.

zaman globalisasi sekarang ini sudah banyak sekali badan-badan hukum seperti bank maupun perorangan atau non bank yang memberikan modal dengan meminjamkan uangnya kepada orang lain, salah satu cara

¹ R. Abdul Djamali, *pengantar hukum indonesia*, jakarta 2007, hlm. 1

yang penting untuk mendapatkan uang oleh kreditur yaitu berupa adanya jaminan seperti sertifikat tanah milik dan yang lainnya yang berfungsi sebagai pegangan untuk kreditur atau yang meminjamkan kepada debitur.

Di samping hal tersebut diatas selain adanya jaminan, kreditur dan debitur akan membuat perjanjian mengenai hal-hal tentang hutang piutangnya. Dan pihak kreditur akan meletakkan atau mendaftarkan jaminan dari debitur kepada pihak yang berwenang Agar jaminan tersebut bisa terpakai dan bernilai hal ini dinamakan dengan adanya hak tanggungan.

Dari hal mengenai jaminannya, banyak kreditur-kreditur selain bank yang meminjamkan uangnya kepada debitur memang dengan menyerahkan jaminannya akan tetapi dari kedua belah pihak tidak mendaftarkan atau membebaskan jaminan tersebut. Sehingga apabila seorang debitur mangkir atau melakukan wanprestasi, maka seorang kreditur akan merasa dirugikan karena jaminan tersebut tidak di bebaskan hak tanggungan sehingga seorang kreditur tidak sepenuhnya menguasai jaminan tersebut.

Berbicara mengenai perjanjian hutang piutang, tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih². Ketentuan yang mengatur perjanjian terdapat dalam buku ketiga Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang memiliki sifat terbuka artinya ketentuan-ketentuannya dapat di

² Kitab undang-undang hukum perdata, bagian satu tentang ketentuan-ketentuan umum, diterjemahkan oleh R. Subekti S.H dan R. Tjitrosudibio, hlm.388

kesempingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja. Sifat terbuka dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatur asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang bebas menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal³.

Kesepakatan berarti adanya penyesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga dalam melakukan perjanjian tidak boleh ada paksaan, kehilapan dan penipuan (*dwang, dwaling, bedrog*)

Kecakapan hukum sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian maksudnya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus telah dewasa yaitu telah berusia 18 tahun atau telah menikah, sehat mentalnya, serta diperkenankan oleh undang-undang. Apabila orang yang belum dewasa hendak melakukan perjanjian, maka dapat diwakili oleh orang tua

³ *Ibid*, hlm.339

atau walinya sedangkan orang yang cacat mental dapat diwakili oleh pengampu atau curatornya⁴.

Pada saat ini muncul perjanjian-perjanjian yang dibuat dimana isinya hanya merupakan kehendak dari salah satu pihak saja. Perjanjian seperti itu dikenal dengan sebutan perjanjian baku (*standard of contract*). Pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur memuat beberapa unsur perjanjian yaitu:

1. Unsur esentialia, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam perjanjian.
2. Unsur naturalia, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan dalam perjanjian, seperti itikad baik dari para pihak.
3. Unsur accedenrialia, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian⁵.

Lembaga bank maupun Non bank didalam meyalurkan pinjaman (kredit) mempunyai tingkat resiko yang sangat tinggi, sehingga selayaknya bertindak ekstra hati-hati dan objektif didalam menyetujui atau menolak permohonan pinjaman oleh pihak debitur.

Apabila kreditur dan debitur telah sepakat membuat perjanjian, maka lahirlah hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Kreditur berkewajiban menyerahkan uangnya sedangkan dari pihak debitur

⁴ Ridwan syahrini, *seluk beluk dan asas-asas hukum perdata*, Bandung 1992, hlm.217

⁵ R.subekti, *aneka perjanjian*, cet. VII, Bandung: Almani, 1985, hlm.20

berkewajiban memberikan jaminan kepada pihak kreditur guna untuk mengemankan pengembalian dana yang telah disalurkan oleh kreditur⁶.

Tidak terlepas dari suatu jaminan, terpadat lembaga-lembaga jaminan yang pada umumnya jenis-jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum indonesia dikelompokan menjadi:

1. Menurut cara terjadinya, yaitu jaminan yang lahir karena undang-Undang dan perjanjian;
2. Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan bersifat perorangan;
3. Menurut kewenangan menguasainya, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya;
4. Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus⁷.

Namun dalam praktek perbankan jenis jaminan dapat di bedakan menjadi 2 macam,yaitu;

1. Jaminan immateril (perorangan),dan
2. Jaminan materil (kebendaan)⁸.

⁶ Ahmad yani & Gunawan wijaya, *seri hukum bisnis-/ jaminan fidusia*, raja Grailindo Perkasa, jakarta,2000, hlm 2

⁷ Titik triwulan tutik,jakarta 2006,*Pengantar hukum perdata di indonesia*, hlm 192

⁸ Ibid,

a. Jaminan perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan oleh debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Jaminan perorangan memberikan hak verhaal kepada kreditur, terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

- Penanggung (*Borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- Perjanjian garansi.

b. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak verhaal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada si kreditur, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Selain itu hal kebendaan dapat di pertahankan (diminta pemenuhan) terhadap siapa pun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum maupun khusus, juga terhadap kreditur dan juga pihak lawannya.

Jamianan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan:

- Gadai (*pand*), yang di atur didalam bab 20 buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata.;
- Hipotek, yang di atur didalam bab 21 buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- *Credieteverband*, diatur dalam Stb.1937 No.190;
- Hak tanggungan, di atur dalam Undang-UndangNo. 4 tahun 1996;
- Jaminan fidusia, diatur dalam Undang-undang No.42 tahun 1999.

Dari kedelapan jenis jaminan di atas, jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah gadai,jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan⁹.

Jaminan kebendaan mempunyai posisi yang paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan yang paling banyak dimintakan oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Jaminan yang oleh lembaga perbankan paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Persefektif tersebut didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, serta jelas dan pasti dalam eksekusinya. Persefektif yang lain bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

Mengenai hak tanggungan, sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah

⁹ Ibid, hlm 193

sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No.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 kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain¹⁰.

Pertimbangan lain karena sertifikat hak tanggungan mempunyai titel eksekutorial, dan lebih penting adalah hak tanggungan sudah diatur dalam Undang-undang, serta harga yang menjadi objek hak tanggungan cenderung terus meningkat. Dalam perbankan, perjanjian kredit yang tidak diikuti dengan perjanjian hak tanggungan akan mempunyai resiko yang tinggi terhadap kreditur sendiri. Kreditur pemegang hak tanggungan merupakan kreditur *sparatis* yang mempunyai preferensi terhadap hak tanggungan yang di pegangnya. Dalam perjanjian hak tanggungan disebutkan bahwa apabila seorang debitur wanprestasi, kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual objek hak tanggungan, sebagai salah satu ciri dan preferensi hak tanggungan dan merupakan perwujudan dari asas *droit de preference*. Asas ini berlaku bagi hipotik yang telah digantikan oleh hak tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah¹¹.

Semua ketentuan-ketentuan yang telah di paparkan diatas dapat diterapkan pula pada suatu tindakan bagi debitur apabila melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian hutang piutang yang jaminannya tidak diletakan hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No.4 tahun 1996

¹⁰ Undang-undang Republik Indonesia No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, ketentuan umum

¹¹ Sultan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas. Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*. Alumni, Bandung. 1999, Hlm 17.

tentang hak tanggungan. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang no.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana yang dimaksud dalam Undang Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya¹². Berdasarkan penjelasan penulis mengambil judul **TANGGUNG JAWAB DEBITUR WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG (STUDI KASUS MAHKAMAH AGUNG NOMOR. 2320/K/PDT/2010)**



¹² Titik triwulan tutik ,Op.Cit,hlm 198

B. Identifikasi Dan Rumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan maka terdapat beberapa identifikasi masalah terkait dengan tanggung jawab debitur wanprestasi, yaitu :

1. Apakah perlu ada jaminan kebendaan dalam perjanjian hutang piutang?
2. Apakah semua jaminan kebendaan dalam perjanjian hutang perjanjian hutang piutang harus diletakkan hak tanggungan?
3. Mengapa perlu adanya Hak Tanggungan terhadap benda yang dijadikan jaminan dalam perjanjian Hutang Piutang?
4. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang yang jaminannya tidak diletakkan hak tanggungan?
5. Bagaimana proses eksekusi terhadap jaminan hutang piutang?

2. Rumusan Masalah

Melihat latar belakang dan identifikasi masalah diatas, maka ruang lingkup yang akan dibahas dalam rumusan masalah. Yaitu:

1. Apakah seluruh Jaminan Kebendaan harus diletakan Hak Tanggungan?
2. Mengapa perlu adanya Hak Tanggungan terhadap benda yang dijadikan jaminan dalam perjanjian Hutang Piutang?

3. Bagaimana proses penyelesaian Wanprestasi perjanjian hutang piutang yang jaminan Hak Milik Atas Tanah tidak diletakan Hak Tanggungan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2320/K/Pdt/2010?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui apakah seluruh jaminan kebendaan harus diletakan Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui jaminan yang tidak diletakan hak tanggungan bisakah di eksekusi
- c. Untuk mengetahui proses penyelesaian Wanprestasi pada perjanjian hutang piutang yang jaminan Hak Milik Atas Tanah tidak diletakan Hak Tanggungan pada Putusan Mahkamah agung Nomor. 2320/K/Pdt/2010

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat teori

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi bahan masukan dalam menambah pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum perdata untuk menganalisa terhadap tanggung jawab debitur yang wanprestasi pada perjanjian hutang piutang yang jaminannya tidak diletakan hak tanggungan sesuai

dengan ketentuan Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan, dan dari hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan manfaat untuk orang banyak khususnya bagi lingkungan terlebih dahulu untuk mengurangi terjadinya wanprestasi pada perjanjian hutang piutang yang jaminannya tidak diletakan hak tanggungan.

D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konsepsional dan Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Secara teoritis,ada beberapa pengertian tentang perjanjian,yaitu sebagai berikut:

- a. Menurut Kitab Undang-Undang hukum acara perdata (KUHPerdata)

Pada awalnya,secara teori, Pengertian perjanjian memang disamakan dengan pengertian kontrak. Hal ini mengacu pada Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“kontrak atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang atau lebih¹³.”

¹³ Op.Cit. Hal 338

Menurut Pasal ini, kontrak sama dengan perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang hanya menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Contoh paling baik untuk dapat menggambarkan pengertian dari Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah perjanjian jual beli. Dalam praktek sehari-hari, ada perjanjian timbal balik yang tidak sempurna, misalnya hibah dan pemberian kuasa.

b. Menurut Communis Opinio Doctorum (pendapat para ahli)

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Menurut Prof. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa ketika orang berjanji kepada orang lain atau antara dua orang itu saling berjanji antara dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Pengertian perjanjian menurut Prof. Van Dune berarti hubungan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sedangkan Prof. RM Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa perbuatan hukum terjadi karena kerja sama dua orang atau lebih. Didalam kerja sama itu, tujuan para pihak dapat sama dapat juga berlainan tetapi saling mengisi¹⁴.

Kerja sama yang memiliki tujuan sama misalnya, mendirikan koperasi, perusahaan, usaha patungan dan sebagainya.

¹⁴ Much. Nurachmad, Jakarta 2010, *buku pintar memahami dan membuat surat perjanjian*, hlm 5

Sedangkan kerja sama yang memiliki tujuan lain misalnya saling mengisi misalnya kerja sama jual beli.

c. Perkembangan Terkini

Menurut Prof. Siti Ismijati jenie, dalam perkembangannya, pengertian perjanjian kemudian berkembang menjadi suatu hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat yang beritikad baik untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Hubungan hukum berdasarkan kata sepakat berarti ada suatu hubungan yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Suatu hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum tidak bisa dikatakan sebagai suatu hubungan hukum¹⁵.

Pendapat yang dinyatakan oleh rahman bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuk itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis¹⁶.

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang Undang yang berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya.

¹⁵ Ibid.hlm 6

¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori Dan Praktek*. Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, Hlm 322

Persetujuan itu tidak ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ada dua jenis yaitu subjektif dan objektif. Asas itikad baik subjektif merupakan suatu sikap batin misalnya kejujuran, sedangkan asas itikad baik objektif adalah sikap lahiriah ketika perjanjian harus berjalan sesuai aturan yang berlaku, seperti sikap yang sesuai dengan nilai-nilai kepatutan dan kesusilaan.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, syarat sah suatu perjanjian sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal¹⁷

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dalam Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ditentukan ketentuan tidak sepakat. Hal ini disebut *argumentum a contrarium* yaitu ketentuan tentang sesuatu hal tetapi hal yang diatur adalah sebaliknya. Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut berbunyi “tiada sesuatu persetujuanpun

¹⁷ Much. Nurachmad, Op.Cit, hlm 7

yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena ke khilafan, atau di peroleh dengan paksaan atau penipuan¹⁸”.

Sepakat harus merupakan unsur murni dan tidak merupakan cacat kehendak. Apabila terjadi cacat kehendak, suatu perjanjian akibat hukumnya menjadi tidak sempurna dan dapat dimintakan pembatalan perjanjian.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap adalah mampu untuk secara mandiri melakukan perbuatan hukum dengan akibat hukum yang lengkap. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, orang yang tidak cakap adalah:

1. Orang yang belum dewasa

Orang yang belum dewasa merupakan orang yang belum cakap dalam membuat perjanjian. Dewasa menurut Undang-Undang jabatan Notaris adalah orang yang telah berusia 18 tahun atau sudah pernah menikah. Dalam hak keperdataan bagi yang belum dewasa diwakili oleh pihak yang berwenang. Hak diperoleh sejak sebagai persoon atau sejak lahir.

2. Ditaruh dibawah pengampuan

Pasal 1330 Kitab Undang Undang Hukum Perdata juga menyatakan bahwa pengampuan juga tidak termasuk

¹⁸ Ibid,

dalam membuat perjanjian. Orang yang berada dibawah pengampuan adalah orang yang dianggap tidak dapat menyadari perbuatannya seperti lemah ingatan dan sakit ingatan¹⁹.

c. Hal tertentu / objek perjanjian

Hal tertentu atau objek perjanjian diatur dalam Pasal 1332 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.

d. Sebab yang halal

Dasar dari sebab yang halal adalah Pasal 1365 KUH Perdata yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena keksalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Sebab yang halal terdiri dari motif (yang melatarbelakangi suatu tindakan) dan kausa. Kausa, terdiri dari kausa efisien (sebab yang menimbulkan akibat) dan kausa finalis (tujuan orang mengadakan perjanjian)²⁰.

Lembaga bank maupun Non bank didalam meyalurkan pinjaman (kredit) mempunyai tingkat resiko yang sangat tinggi,

¹⁹ Ibid, hlm 10

²⁰ Ibid, hlm 11

sehingga selayaknya bertindak ekstra hati-hati dan objektif didalam menyetujui atau menolak permohonan pinjaman oleh pihak debitur.

Apabila kreditur dan debitur telah sepakat membuat perjanjian, maka lahirlah hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Kreditur berkewajiban menyerahkan uangnya sedangkan dari pihak debitur berkewajiban memberikan jaminan kepada pihak kreditur guna untuk mengemankan pengembalian dana yang telah disalurkan oleh kreditur²¹.

Tidak terlepas dari suatu jaminan, terpadat lembaga-lembaga jaminan yang pada umumnya jenis-jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum indonesia dikelompokkan menjadi:

1. Menurut cara terjadinya, yaitu jaminan yang lahir karena undang-undang dan perjanjian;
 2. Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan bersifat perorangan;
 3. Menurut kewenangan menguasainya, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya;
- Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus²².

²¹ Ahmad yani & Gunawan wijaya, *seri hukum bisnis-/ jaminan fidusia*, raja Grailindo Perkasa, jakarta,2000, hlm 2

²² Titik triwulan tutik,Op.Cit, hlm 192

Namun dalam praktek perbankan jenis jaminan dapat di bedakan menjadi 2 macam,yaitu;

1. Jaminan immateril (perorangan),dan
2. Jaminan materil (kebendaan)²³.

a. Jaminan perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan oleh debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Jaminan perorangan memberikan hak verhaal kepada kreditur, terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

- Penanggung (Borg) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- Perjanjian garansi.

b. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas

²³ Ibid,

benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak verhaal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada si kreditur, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Selain itu hal kebendaan dapat di pertahankan (diminta pemenuhan) terhadap siapa pun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum maupun khusus, juga terhadap kreditur dan juga pihak lawannya.

Jamianan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan:

- Gadai (*pand*), yang di atur didalam bab 20 buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata.;
- Hipotek, yang di atur didalam bab 21 buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- Credieteverband, diatur dalam Stb.1937 No.190;
- Hak tanggungan, di atur dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996;
- Jaminan fidusia, diatur dalam Undang-Undang No.42 tahun 1999.

Dari kedelapan jenis jaminan di atas, jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah gadai, jaminan fidusia dan Hak Tanggungan²⁴.

²⁴ Ibid, hlm 193

Jaminan kebendaan mempunyai posisi yang paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan yang paling banyak dimintakan oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Jaminan yang oleh lembaga perbankan paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Persefektif tersebut didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, serta jelas dan pasti dalam eksekusinya. Persefektif yang lain bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

Sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No.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 kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lainnya²⁵.

Dari pengertian di atas maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hak tanggungan antara lain meliputi:

- a. Hak jaminan yang dibebankan atas tanah;

²⁵ Undang-undang Republik Indonesia No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, ketentuan umum

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- c. Untuk pelunasan utang tertentu;
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya²⁶.

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang aksesoir, artinya disamping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Karena merupakan perjanjian yang aksesoir maka adanya tergantung pada perjanjian pokok, dengan ciri-ciri dan sipat antara lain:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas;
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya;

Ad.1. keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku

²⁶ Titik triwulan tutik, Op.Cit, hlm 198

dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

Ad.2. keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan. Biarpun objek Hak Tanggungan sudah dipindah haknya oleh pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur ingkar janji.

Ad.3. Asas Spesialitas adalah asas yang mengharuskan bahwa Hak Tanggungan itu harus didaftarkan, supaya dapat diketahui umum. Sedangkan Asas Publisitas adalah asas yang menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjukkan secara khusus. Misalnya: Benda yang dipakai sebagai tanggungan itu berwujud apa, dimana letaknya, berapa luas atau besarnya perbatasannya dan lain-lain. Dengan asas Spesialitas dan Publisitas ini dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Ad.4. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian hukum kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi²⁷.

²⁷ Ibid, hlm 199

Objek Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Guna Usaha. Selain dari Hak-Hak Atas Tanah sebagaimana yang telah disebutkan, Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada Hak atas tanah berikut bangunan, Tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam akta Peberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Apabila suatu Objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan , peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila Debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum

serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dengan berpedoman pada pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

2. Kerangka Konseptual

Untuk memudahkan dalam memahami pengertian- pengertian, maka perlu adanya batasan-batasan konseptual terhadap apa yang dimaksud dan diteliti.

Batasan-batasan yang rasio adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian

Mengacu pada Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu kontrak atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih.

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

b. Jaminan

Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan dalam mendapatkan fasilitas kredit²⁸.

Jenis-jenis lembaga jaminan:

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dikelompokkan menjadi:

1. Menurut cara terjadinya, yaitu jaminan yang lahir karena Undang- Undang dan perjanjian;
2. Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan bersifat perorangan;
3. Menurut kewenangan menguasainya, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya

²⁸ H.salim, 2004, *perkembangan hukum jaminan di Indonesia*, Raja grafindo persada, jakarta, hlm 6

4. Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus²⁹.

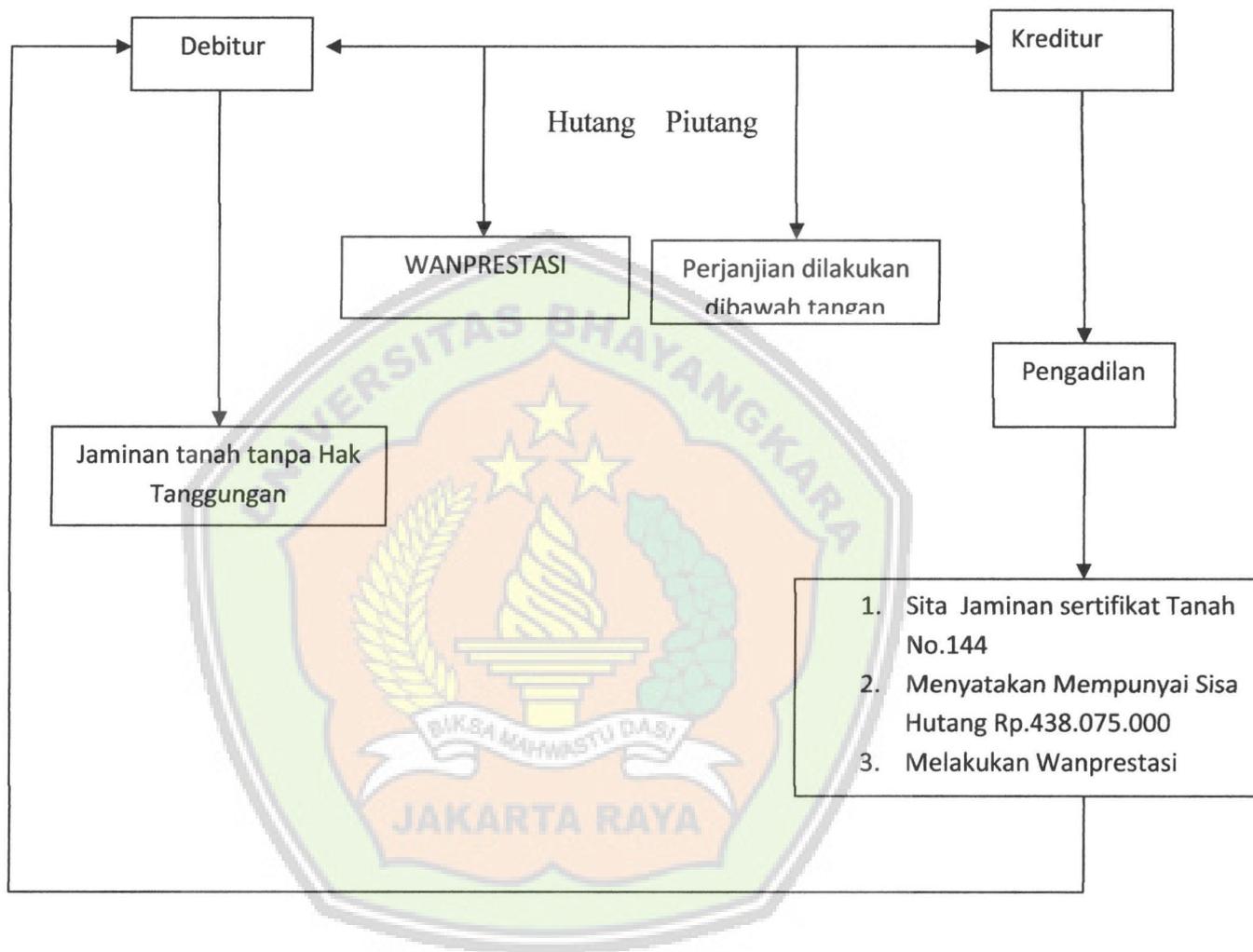
c. Hak Tanggungan

Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu satu kesatuan dengan tanah itu untuk perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya³⁰.

²⁹ Titik Triwulan, Op.cit,hlm 192

³⁰ Ibid, hlm 198

3. Kerangka Pemikiran



E. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan Wawancara. Menurut Soerjono Soekanto menggunakan metode penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data sekunder adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga merupakan data yang sudah siap pakai. Data sekunder yang sudah didokumentasikan yang dapat menjadi bahan – bahan dalam penelitian hukum normatif adalah dokumen – dokumen yang mempunyai kekuatan mengikat seperti undang – undang, keputusan, vonis, perjanjian, pendapat para ahli hukum (doktrin) dan sebagainya³¹.

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang diperoleh berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran buku-buku, literatur, karya ilmiah, yang berkaitan dengan penelitian ini yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer.

³¹ Hotmah Pardomuan Sibuea dan Herybertus Soekartono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Krakatauw Book, 2009, Hlm 79.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa kamus, artikel pada majalah, dan surat kabar untuk mendefinisikan pengertian yang berkaitan dengan pokok permasalahan.³²

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah suatu teknik pengumpulan atau penggalian data kepustakaan sehingga tidak perlu dilakukan secara langsung kemasyarakat (lapangan).³³

Pengolahan bahan hukum dalam rangka penelitian yuridis normatif meliputi berbagai, bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian ditafsirkan dengan cara-cara penafsiran yang ada dalam ilmu hukum. Penafsiran pada hakikatnya adalah suatu usaha atau aktifitas untuk menetapkan atau menentukan makna atau mengungkap makna yang terkandung dalam norma-norma hukum.³⁴

Analisa bahan hukum adalah suatu aktifitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah hukum dapat diketahui.

³² Ibid, Hlm 70

³³ Ibid, Hlm76

³⁴ Hotma P. Sibuea. *Diktat Metode Penelitian Hukum*. Tanpa penerbit. Jakarta:2007 hal. .

H. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Teoritis
- F. Kerangka Konseptual
- G. Kerangka Pemikiran
- H. Metode penelitian
- I. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian dan Asas-asas Perjanjian
- B. Tinjauan Terhadap Hukum Jaminan Pada Umumnya
- C. Pengertian Hak Tanggungan
- D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian

BAB III HASIL PENELITIAN

- A. Posisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2320 K/Pdt/2010
- B. Eksepsi Dan Jawaban Tergugat
- C. Dasar-dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 2320 K/Pdt/2010
- D. Putusan Hakim

BAB IV PEMBAHASAN

- A. Hak Tanggungan Terhadap Benda Yang Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Hutang Piutang
- B. Eksekusi Terhadap Benda Yang Dijadikan Jaminan Terhadap Perjanjian Hutang Piutang
- C. Proses Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Yang Jaminan Hak Milik Atas Tanah Tidak Diletakan Hak Tanggungan.

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

