

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan berkembangnya zaman yang semakin modern menuntut masyarakat memiliki gaya hidup yang tinggi akan pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari yang terus meningkat. Baik itu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Bukan hanya perorangan, perusahaan juga selalu berkeinginan memiliki segalanya yang dibutuhkan karena pada dasarnya mereka ingin hidup layak dan selalu berkecukupan. Hal ini mendorong masyarakat untuk memiliki keinginan yang lebih atas penghasilan yang didapat ketika bekerja, kemudian yang banyak terjadi adalah baik orang maupun perusahaan tidak membeli barang secara tunai melainkan secara cicilan atau kredit. Di lain pihak banyak juga pedagang atau produsen yang menawarkan barang-barang yang memang dijual secara kredit bagi konsumen. Cara ini dianggap lebih menguntungkan karena dapat cepat memiliki barang yang dibutuhkan, cicilan yang cukup terjangkau dan penghasilan dalam bekerja tetap dapat memenuhi kebutuhan primer. Pada prinsipnya dalam kehidupan sehari-hari seorang maupun perusahaan tidak terlepas dari transaksi utang-piutang yang dilatar belakangi untuk pemenuhan kebutuhan.

Pinjam meminjam merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedang pihak yang lain menerima

pinjaman uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan. Perjanjian pinjam meminjam uang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam bab ketiga belas buku ketiga KUH Perdata. Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan bahwa pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula¹. Berdasarkan Pasal 1754 KUH Perdata bahwa objek perjanjian pinjam meminjam berupa barang-barang yang dapat habis karena pemakaiannya contoh seperti minyak tanah. Uang dapat merupakan objek perjanjian utang-piutang karena dapat habis karena pemakaian. Oleh karena itu pihak yang meminjam akan mengembalikan barang yang dipinjam dengan ukuran dan nilai yang sama, begitu juga dengan uang yang dipinjam harus dikembalikan dengan nilai yang sama dan dapat dibelanjakan.

Di dalam perjanjian pinjam meminjam terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang memberi pinjaman uang dan pihak yang menerima pinjaman uang. Istilah yang sering digunakan dalam perjanjian tersebut, untuk pihak yang memberikan pinjaman adalah pihak yang berpiutang atau kreditur, sedang pihak yang menerima pinjaman disebut pihak yang berutang atau debitur².

¹. Gatot Supramono, *Perjanjian Pinjam meminjam*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2013, hlm. 9.

². *Ibid*, hlm. 10.

Wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, bisa disebut juga alpa, lalai atau ingkar janji. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam ³:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Wanprestasi terjadi karena kelalaian atau kealpaan si berutang atau debitur sebagai pihak yang memiliki kewajiban untuk melakukan sesuatu. Ada juga terjadi kemungkinan bahwa debitur itu tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan adalah bukan karena kesalahan debitur melainkan dapat dikaitkan bahwa debitur berada dalam keadaan memaksa (*force majeure*)⁴.

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, maka harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan. Dalam jual beli barang misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantarke rumah si pembeli, atau kapan si pembeli ini harus membayar uang harga barang tadi. Dalam hal meminjam uang, sering juga tidak ditentukan kapan uang itu harus dikembalikan. Yang

³. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk.8, PT Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 45.

⁴. Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 18.

paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi⁵.

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Ini merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, dimana debitur dinyatakan “ingkar janji” (wanprestasi)⁶. Hal ini dapat dibaca dalam pasal 1243 KUHPerdara yang mengatakan : Jadi, maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).

Dalam perjanjian pinjam meminjam ada tiga bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Utang Tidak Dikembalikan Sama Sekali.

Sebagaimana yang tidak dapat mengembalikan utang sama sekali, sering disebut sebagai debitur nakal, karena dianggap sudah tidak mempunyai iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Tidak dibayarnya utang, memang perlu dicari penyebabnya, jika karena usahanya bangkrut lantaran ada bencana alam seperti tsunami atau gempa bumi sampai tidak mempunyai harta benda, maka yang

⁵. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit*, hlm.46.

⁶. Mariam Darus, *kompilasi....*, *op.cit*, hlm.19.

demikian ini debitur tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, .
berhubung di luar kesalahannya⁷.

2. Mengembalikan Utang Hanya Sebagian

Pengembalian utang dalam hal ini dapat berupa pengembalian sebagian kecil atau sebagian besar, yang jelas masih ada sisa utang. Juga dapat berupa, yang dikembalikan hanya utang pokoknya saja, sedang bunganya belum pernah dibayar, atau sebaliknya yang baru dibayar bunganya saja sedangkan utang pokoknya belum dibayar⁸.

3. Mengembalikan Utang Tetapi Terlambat Waktunya

Macam wanprestasi ketiga yaitu mengembalikan utang tetapi terlambat waktunya, ada dua macam yaitu waktunya sebentar misalnya dalam hitungan hari, atau bulan dan waktu yang tergolong lama, misalnya tahunan. Jika waktu lama hingga tahunan, biasanya memberatkan debitur, karena beban bunga makin menumpuk, bahkan nilainya dapat melebihi utang pokoknya. Apabila prestasi itu berupa pembayaran sejumlah uang, maka kerugian yang diderita oleh kreditur kalau pembayaran itu terlambat, yaitu berupa *interest, rente*, atau bunga. Jika ada pembayaran yang terlambat pada dasarnya debitur masih mempunyai niat baik, akan tetapi karena sesuatu hal seperti usahanya sedang sepi, sehingga debitur perlu sekali menunda pembayaran utangnya dan sebenarnya tidak ada niat untuk merugikan kreditur⁹.

Wanprestasi dapat terjadi pada semua perikatan atau perjanjian. Dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat untuk

⁷. Gatot Supramono, *Perjanjian pinjam meminjam, op.cit*, hlm. 31.

⁸. Gatot Supramono, *Perjanjian pinjam meminjam, op.cit*, hlm. 32.

⁹. Gatot Supramono, *Perjanjian pinjam meminjam, op.cit*, hlm. 34.

menentukan sahnya perjanjian, yaitu: kata sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila dari salah satu syarat diatas tidak disanggupi oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian yang disepaktinya maka akan merusak perjanjian yang telah dibuat, dengan kata lain akan ada salah satu pihak dalam perjanjian tersebut akan mengalami kerugian, sehingga pihak yang merasa tidak terpenuhi haknya dapat menuntut ganti rugi kepada pihak lawan.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur : biaya, rugi, dan bunga. Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian, seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur. Seperti juga ia sudah pernah dilindungi oleh undang-undang (pasal 1338) dalam soal pelaksanaan perjanjian¹⁰. Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi,

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perjanjian atau persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam hal terjadi wanprestasi dapat diketahui bahwa kemungkinan ada salah satu pihak yang tidak memiliki itikad baik untuk mentaati

¹⁰. Subekti, *Hukum perjanjian, op.cit*, hlm. 47.

kewajiban terhadap perjanjian yang telah disepakatinya dengan pihak lain.

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, tetapi jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian atau peralihan resiko. Terlebih apabila debitur tidak memiliki iktikad baik untuk melakukan prestasinya. Dalam perjanjian pinjam meminjam yang prestasinya berupa pembayaran sejumlah uang, maka kerugian yang diderita oleh kreditur kalau pembayaran itu terlambat, adalah berupa *interest*, rente atau bunga¹¹.

Dalam perjanjian pinjam meminjam antar subyek hukum individu dengan subyek hukum individu lainnya sering terjadi kelalaian atau kealpaan oleh salah satu pihak yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Terlebih apabila perjanjian yang dibuat menggunakan akta di bawah tangan (*onderhands acte*).

Akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa. Dengan pengertian tersebut dapat diperkirakan bahwa masyarakat lebih memilih untuk menggunakan akta di bawah tangan dibanding dengan akta autentik, karena dalam proses pembuatannya

¹¹. Subekti, *Hukum perjanjian, op.cit*, hlm. 49.

akta di bawah tangan memiliki beberapa kemudahan antara lain tidak membutuhkan pejabat khusus dalam pembuatannya sehingga lebih efisien, cepat dan hemat¹².

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari adanya sebuah perikatan yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang saling mengikatkan diri untuk berbuat sesuatu, memberikan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Maka ketika terjadi wanprestasi dalam sebuah perjanjian, akan ada salah satu pihak yang dirugikan. Pihak yang dirugikan tersebut dapat melakukan tanggung gugat kepada pihak yang wanprestasi.

Adapun salah satu contoh kasus terjadi di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman pada tahun 2008, terjadi perjanjian pinjam meminjam antara debitur (sebut saja A) dengan kreditur (sebut saja B) dengan menggunakan jaminan sertifikat tanah dengan akta di bawah tangan. Debitur meminjam sejumlah uang kepada kreditur menggunakan jaminan dua sertifikat tanah atas nama orang tua debitur. Tanpa sepengetahuan debitur, kreditur meminjamkan uang yang berasal dari pihak ketiga (sebut saja C). Dengan berjalannya waktu sampai utang debitur terus bertambah karena debitur meminjam uang sedikit demi sedikit. Ketika kreditur hendak menagih utang debitur, debitur selalu beralasan untuk tidak membayar utangnya, sampai suatu waktu debitur meminta jaminan sertifikat yang diberikannya kepada kreditur dengan alasan sertifikat tanah akan digunakan sebagai jaminan meminjam uang kepada pihak lain.

¹². Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan : peristilahan yang berhubungan dengan perjanjian*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 7.

Sertifikat tanah yang luasnya lebih kecil diambil oleh debitur. Sampai pada akhirnya tidak ada itikad baik debitur untuk melunasi utangnya, sedangkan waktu sudah jatuh tempo dan kreditur dikejar oleh C untuk mengembalikan utang beserta bunganya, karena tidak ada juga itikad baik debitur untuk melunasi utangnya maka kreditur menggugat debitur melalui Pengadilan Negeri Sleman yang sekarang sedang berjalan proses persidangannya dengan No Perkara: 182/pdt.g/2015/PN.Slmn¹³.

B. Rumusan Masalah

Setelah dijelaskan hal-hal di atas, dapat dirumuskan ke dalam dua permasalahan yaitu:

1. Bagaimanakah bentuk jaminan sertifikat tanah dalam perjanjian pinjam meminjam di Sleman?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap jaminan sertifikat tanah dalam perjanjian pinjam meminjam di Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji aturan menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan atas perjanjian utang-piutang serta mengetahui dan

¹³ . hasil wawancara, senin 16 november 2015, agustina ratih.

mengkaji bagaimana bentuk jaminan sertifikat tanah dalam perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur.

2. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum terhadap jaminan sertifikat tanah dalam perjanjian pinjam meminjam.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan anatar dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan anatar dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Sedangkan suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hakim . Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian

adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis¹⁴.

Perjanjian merupakan tindakan hukum. Namun didalam prakteknya, seringkali orang yang menutup suatu perjanjian hanya mengetahui akibat-akibat hukum yang pokok-pokok saja dan karenanya suatu perjanjian biasanya hanya mengandung ketentuan-ketentuan pokok saja. Padahal meskipun para pihak tidak memperjanjikan secara tegas atau bahkan mungkin tidak pernah memikirkannya, ada ketentuan-ketentuan Undang-undang yang dinyatakan berlaku dan mengikat para pihak juga¹⁵.

Terdapat beberapa faktor penting dalam perikatan, antara lain yaitu janji dan perikatan. Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan: Barangsiapa memberikan suatu janji, terikat kepada janjinya, dalam arti ada kewajiban pada si pemberi janji untuk memenuhinya dan di lain pihak lawan janjinya boleh berharap (mempunyai hak), bahwa janji yang ia terima akan dilaksanakan. Dengan demikian janji-janji tersebut

¹⁴. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit*, hlm.1.

¹⁵. *Ibid*, hlm. 12.

menimbulkan hubungan antara yang memberikan dan yang menerima janji¹⁶.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mencoba memberikan definisi mengenai perjanjian (dalam undang-undang disebut persetujuan) dengan mengatakan bahwa “Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuknya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III B.W. Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian daripada hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian daripada hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan¹⁷.

Diantara pembedaan atau pembagian perjanjian yaitu Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil. Perjanjian konsensuil adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian. Contohnya: perjanjian menurut B.W. pada umumnya bersifat konsensuil, kecuali beberapa perjanjian tertentu

¹⁶. *Ibid*, hlm. 15.

¹⁷. *Ibid*, hlm. 23.

(yang riil dan formal). Perjanjian Riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan, contohnya: pinjam meminjam, pinjam pakai, penitipan barang. Perjanjian jual-beli menurut KUH Perdata pada dasarnya merupakan perjanjian konsensual, tetapi perjanjian jual-beli tanah menurut hukum agraria yang sekarang¹⁸ berlaku, merupakan perjanjian riil, karena berdasarkan pada hukum adat yang bersifat riil. Diingatkan disini bahwa bukan berarti dalam perjanjian riil tak perlu ada sepakat atau persetujuan, tetapi yang benar adalah, bahwa sepakat saja belum cukup untuk menimbulkan perjanjian yang riil. Pada perjanjian yang riil, sepakat mempunyai dua fungsi, pertama ia merupakan unsur daripada perjanjian riil, kedua ia juga sekaligus menimbulkan perjanjian yang berdiri sendiri. Sudah jarang sekali terjadi, bahwa sepakat dan penyerahan jatuh pada saat yang bersamaan. Biasanya ada selang suatu waktu tertentu, yang bisa lama bisa hanya sebentar saja. Yang bisa menimbulkan masalah adalah dalam hal anatar sepakat dan penyerahan ada jangka waktu yang lama. Bagaimanakah kekuatan hukum daripada perjanjian tersebut antara kedua saat tersebut? Seperti misalnya dalam perjanjian pinjam meminjam, sesudah ada sepakat untuk meminjamkan atau meminjam uang, tetap sebelum uang diserahkan, apakah lalu dianggap tidak ada perjanjian sama sekali? Sepakat tersebut memang menimbulkan perjanjian, sekalipun bukan perjanjian utang-piutang (suatu *pactum de contrahendo* atau perjanjian pengikatan untuk

¹⁸. *Ibid*, hlm. 41.

menutupi perjanjian utang-piutang), yang nantinya diikuti atau seharusnya diikuti dengan sepakat baru untuk menyerahkan bendanya. Sepakat yang baru dianggap terjadi secara diam-diam¹⁹.

a. Asas- asas dalam Perjanjian

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas serta pancaran hak asasi manusia. Kebebasan berkontrak berlatar belakang pada paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani. Menurut paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Di dalam hukum perjanjian, falsafah ini diwujudkan dalam kebebasan berkontrak²⁰.

Pengaturan isi perjanjian tidak semata-mata dibiarkan untuk diatur oleh para pihak, akan tetapi perlu diawasi Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum untuk menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan Hukum Perjanjian oleh Pemerintah terjadi penggeseran Hukum Perjanjian ke bidang

¹⁹. *Ibid*, hlm. 42.

²⁰. Mariam Darus, *Kompilasi... op.cit* , hlm. 84.

Hukum Publik. Melalui campur tangan Pemerintah ini, terjadi permasyaraktan Hukum Perjanjian. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia, muncul pertanyaan apakah kebebasan berkontrak tetap dipertahankan sebagai asas esensial di dalam Hukum Perjanjian Nasional yang akan datang²¹.

2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas dapat dilihat dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerduta. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutannya tegas mengenai syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah salah satunya yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerduta ditemukan dalam istilah “semua”, yakni “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi ke semua, menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan

²¹. *Ibid*, hlm. 85

perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian²².

Asas konsensualitas mempunyai arti penting yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kesepakatan yang mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus detik tersebut perjanjian sudah sah dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya²³.

3. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi persetasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang²⁴.

4. Asas Kekuatan Mengikat

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak

²². *Ibid*, hlm. 87

²³. Subekti, Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional, ctk pertama, Alumni, Kotak Pos 272, Bandung, 1976, hlm.15

²⁴. Mariam Darus, *op.cit.*, hlm 87.

semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak²⁵.

5. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan²⁶.

6. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan

²⁵. Mariam Darus, *op.cit*, hlm 87.

²⁶. Mariam Darus, *op.cit.*, hlm. 88.

kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang²⁷.

7. Asas Itikad Baik

Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan²⁸.

Jika itikad baik waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Sebagaimana diketahui maka pasal 1338 (3) B.W memerintahkan supaya semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.

b. Syarat Sah Perjanjian

Syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah:

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

²⁷. Mariam Darus, *op.cit.*, hlm. 88.

²⁸. Subekti, *Aspek-aspek...*, *op.cit.*, hlm. 26.

c. Unsur-Unsur Perjanjian

1. Unsur Essensialia

Essensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin ada. “Sebab yang halal” merupakan essensialia untuk adanya perjanjian. Pada perjanjian jual beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada²⁹.

2. Unsur Naturalia

Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh Undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah (*regelend* atau *aanvullend recht*). Contohnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 KUH Perdata) dan untuk menjamin (Pasal 1491 KUH Perdata) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak³⁰.

3. Unsur Accidentalialia

Accidentalialia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Contoh dalam suatu

²⁹. J. Satrio, *Hukum Perjanjian: Perjanjian Pada Umumnya*, *op.cit.* hlm. 57.

³⁰. J. Satrio, *Hukum Perjanjian: Perjanjian Pada Umumnya*, *op.cit.* hlm. 58.

perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan³¹.

d. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 KUH Perdata

Perikatan Hapus:

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaharuan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena percampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang yang terutang;
8. Karena kebatalan atau pembatalan;
9. Karena berlakunya suatu syarat-batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini;
10. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Lima cara pertama yang tersebut di dalam Pasal 1381 KUH Perdata menunjukkan bahwa kreditur tetap menerima prestasi dari debitur. Dalam cara keenam yaitu pembebasan utang, maka kreditur tidak menerima prestasi, bahkan sebaliknya, yaitu secara sukarela melepaskan haknya atas prestasi. Pada empat cara terakhir Pasal 1381

³¹. *Ibid.*

KUH Perdata maka kreditur tidak menerima prestasi, karena perikatan tersebut gugur ataupun dianggap telah gugur³².

2. Tinjauan Tentang Perjanjian Pinjam meminjam

Pasal 1754 KUH Perdata menjelaskan bahwa “Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”.

Menurut ketentuan diatas dapat berlaku apabila terjadi pinjam meminjam barang yang dapat dipakai dan habis. Berbeda dengan pinjam-meminjam uang yang ketentuannya diatur dalam Pasal 1756 KUH Perdata yaitu,

“Utang yang timbul karena peminjaman uang, hanya terdiri dan sejumlah uang yang digariskan dalam perjanjian. Jika sebelum utang dilunasi nilai mata uang naik atau turun, atau terjadi perubahan dalam peredaran uang yang lalu, maka pengembalian uang yang dipinjam itu harus dilakukan dengan uang yang laku pada waktu pelunasannya sebanyak uang yang telah dipinjam, dihitung menurut nilai resmi pada waktu pelunasan itu”.

Penjelasan dari Pasal 1756 KUH Perdata yaitu bahwa pinjam meminjam atas dasar peminjaman uang berbeda dengan pinjam meminjam atas dasar peminjaman barang. Berbeda dengan utang-piutang atas dasar peminjaman benda, pinjam meminjam atas dasar peminjaman uang seringkali terjadi dengan juga pemenuhan pembayaran bunga atas pinjaman yang diambil.

³². Mariam Darus, *op.cit.*, hlm. 116.

Mengenai utang-piutang atau pinjam uang, dapat dilihat dari yurisprudensi Negara Republik Indonesia, bahwa setiap kali dalam perkara-perkara gugatan mengenai pinjam uang itu selalu masih saja dipersoalkan tentang suku-suku bunga pinjaman uang, baik suku bunga yang telah diperjanjikan maupun yang menurut undang-undnag, yaitu dinamakan “bunga moratoir”. Apabila tidak terdapat alasan untuk menetapkan “*Woeker-ordonnantie*” (Staatsblad tahun 1848 No. 22), maka menurut yurisprudensi Mahkamah Agung: bunga yang harus dibayar adalah bunga yang diperjanjikan (tidak kurang dan tidak lebih). Namun kendati sudah ada yurisprudensi dari Pengadilan tertinggi itu, masih juga ada putusan dari Pengadilan bawahan yang menyatakan bahwa suku-bunga (meskipun diperjanjikan) sebesar sepuluh persen sebulan adalah “bertentangan dengan perikemanusiaan”. Karena hukum di Indonesia memang harus berdasarkan Pancasila, maka hal tersebut menimbulkan pertanyaan apakah tidak sebaiknya soal suku bunga yang setinggi-tingginya itu siberikan suatu ketentuan dalam undang-undang. Misalkan dapat dapat ditetapkan bahwa suku bunga (diperjanjikan) yang lebih tinggi dari lima kali suku bunga yang lazimnya ditetapkan oleh Bank-bank Pemerintah untuk pinjaman, adalah bertentangan dengan perikemanusiaan dan karenanya dilarang. Tentu jika bunga melebihi batas itu dipenuhi secara sukarela, adalah sukar untuk melarangnya, tetapi kalau pembayarannya dituntut lewat Pengadilan,

maka Hakim harus mengurangnya samapai batas yang diperbolehkan³³.

Dalam soal pinjam meminjam itu perlu diadakan suatu ketentuan mengenai hak dan kewajiban yang ditetapkan dalam mata uang asing, dalam ketentuan mana perlu ditegaskan bahwa utang-utang seperti itu selalu boleh dipenuhi dalam mata uang rupiah menurut nilai (kurs) yang berlaku pada saat pemenuhan, karena, sebagaimana diketahui, ketentuan tersebut tidak terdapat dalam B.W.

Uang dapat dipinjamkan dalam beberapa cara, dan dengan syarat-syarat yang berbeda. Bahkan ada beberapa macam bentuk pinjaman uang tanpa jaminan. Sejumlah uang tertentu dapat dipinjamkan selama jangka waktu yang ditetapkan berdasarkan suku bunga tertentu. Kreditur dapat memperkenankan debitur untuk menarik jumlah yang berbeda-beda pada rekening yang ada sekarang sampai batas yang ditentukan, misalnya penarikan jumlah uang pada bank; atau debitur dapat memiliki kartu kredit yang dapat digunakannya untuk membayar rekeningnya, dengan ketentuan bahwa ia akan membayar kembali kepada kreditur (biasanya bank) pada hari bayar (*in due course*). Beberapa pinjaman mempunyai tujuan tertentu, misalnya apabila bank meminjamkan uang untuk membiayai proyek tertentu. Dalam beberapa contoh lain mungkin tidak ada perjanjian antara kreditur dan debitur mengenai bagaimana dan untuk apa uang itu dipergunakan. Seringkali seorang kreditur memerlukan suatu jaminan (*security*). Sering suatu

³³. Subekti, Aspek-aspek Hukum... *op.cit*, hlm.52.

pinjaman uang dijamin dengan suatu beban atas atau kepentingan pada barang debitur, sehingga jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya, kreditur boleh menerima barang itu dan memulihkan piutangnya dari hasil penjualan barang milik debitur itu. Pinjaman uang dapat dijamin dengan suatu hipotik (*mortgage*) atas dasar mana debitur menahan penguasaan atas tanah, tetapi akhirnya kreditur mempunyai hak untuk menguasai dan menjual tanah itu jika pinjaman itu tidak dilunasi kembali. Hal ini diatur sebagian besar oleh Undang-Undang Harta Kekayaan (*the Law of Property Act 1925*)³⁴.

Kemungkinan lain, kreditur dapat menerima suatu beban atas barang debitur. Debitur tetap menahan kekuasaan atas barang tetapi memindahkan hak milik kepada kreditur dengan suatu proviso bahwa hak milik akan dipindahkan kembali setelah pembayaran lunas. Setiap dokumen yang membuktikan transaksi semacam ini disebut "*bill of sale*" (surat perjanjian jual beli) dan harus memenuhi syarat-syarat dalam Undang-Undang Surat Perjanjian Jual Beli (*the Bills of Sale Acts 1878-82*). Sebaliknya pula, debitur boleh menjaminkan atau menggadaikan barang-barangnya, yang memberikan penguasaan atas barang kepada kreditur, sedangkan hak milik masih ditahan oleh debitur. Penguasaan atas barang ini dikembalikan setelah hutang dibayar lunas³⁵.

³⁴. Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Alumni Kotak Pos 272, Bandung, 1980, hlm. 297.

³⁵. *Ibid*, hlm. 298.

3. Tinjauan Tentang Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas. Karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan³⁶.

Hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit³⁷.

A. Asas- Asas Hukum Jaminan

1. Asas *Publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran dilakukan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan;
2. Asas *Specialiet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percel atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;

³⁶. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Ctk. Ke 8, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 5.

³⁷. *Ibid*, hlm 6.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
 4. Asas *Inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
 5. Asas Horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik³⁸.
4. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

³⁸. *Ibid*, hlm. 9.

E. Metode Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penulisan yang bersifat normatif, yaitu penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai norma meliputi nilai-nilai, hukum positif dan putusan pengadilan.

F. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-sosiologis, yaitu pendekatan dari sudut pandang hukum yang berlaku dalam masyarakat.

G. Objek penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah mengenai keabsahan jaminan sertifikat atas tanah dalam perjanjian pinjam meminjam.

H. Subjek penelitian

- a. Kreditur sebagai pihak yang memberikan uang pinjaman dan sebagai pemegang atas hak jaminan yang diberikan oleh debitur.
- b. Debitur sebagai pihak yang menerima uang pinjaman dan pemberi atas hak jaminan utang kepada kreditur.

I. Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

- b. Bahan hukum sekunder, berupa literatur-literatur yang terdiri dari buku-buku, hasil wawancara, hasil seminar dan referensi-referensi yang terkait.

J. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

- a. Studi pustaka atau dokumen

Studi pustaka atau dokumen yaitu kegiatan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

- b. Wawancara

Wawancara yaitu metode pengumpulan bahan hukum dengan bertanya secara langsung kepada informan atau pihak yang berkompeten dalam suatu permasalahan. Dalam hal ini penulis wawancara dengan penasehat hukum penggugat.

K. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menganalisis permasalahan dari sudut pandang atau menurut ketentuan perundang-undangan, baik itu mengenai aspek-aspek hukum, asas-asas hukum, ataupun teori-teori hukum yang berlaku.

Jawaban dari permasalahan yang di teliti dicari melalui studi pustaka (peraturan perundangan)³⁹

³⁹.Muslan Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Ctk. Pertama, UMM Press, Malang, 2009, hlm. 103.

L. Analisis Bahan Hukum

Setelah semua data terkumpul dari hasil penelitian kemudian disusun secara deskriptif kualitatif. Bahan-bahan hukum yang diperoleh dikumpulkan dan dianalisis secara sistematis dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dilakukan untuk mengetahui sesuai tidaknya fakta-fakta yang ada di lapangan dengan peraturan hukum yang berlaku sehingga dapat diambil kesimpulan.

M. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan hal-hal yang umum dari sebuah karya ilmiah yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Umum, dalam bab ini diuraikan pengertian umum tentang perjanjian pada umumnya, perjanjian utang-piutang, pengaturan hukum jaminan, pengaturan hak tanggungan, wanprestasi terhadap perjanjian utang-piutang.

BAB III : Hasil penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang bentuk sertifikat tanah dalam perjanjian pinjam meminjam dan akibat hukum terhadap jaminan sertifikat tanah dalam perjanjian pinjam meminjam.

BAB IV : Penutup yang merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi ini yang berisi kesimpulan dan saran.