

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN UTANG PIUTANG
DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH MILIK PIHAK KE 3
BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA
DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA.**

SKRIPSI

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

Oleh :
Yusrizal Maulana Gumilang
41151010130045

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dibawah bimbingan :
Cecep Sutrisna, S.H., M.H.



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2017**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : YUSRIZAL MAULANA GUMILANG

NPM : 4115101013045

Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi

Judul Penulisan Tugas Akhir : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP
PENYELESAIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH MILIK PIHAK KETIGA BERDASARKAN KUH PERDATA
DIHUBUNGKAN DENGAN UU NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
POKOK-POKOK AGRARIA**

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan dari pihak manapun.

Yang Menyatakan,

YUSRIZAL MAULANA GUMILANG
41151010130045

ABSTRAK

Masalah utang-piutang merupakan persoalan manusia dengan manusia yang biasa dilakukan oleh seluruh lapisan masyarakat. Hutang-piutang berkonotasi pada uang dan barang yang dipinjam dengan kewajiban untuk membayar kembali apa yang sudah diterima dengan yang sama. Utang piutang sering dibarengi dengan jaminan untuk mengikat debitur sebagai orang yang berutang agar tidak ingkar dalam akad yang telah dilakukannya. Jaminan yang sering diberikan debitur beraneka ragam, baik dari barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak sekalipun. Permasalahannya ketika jaminan yang digunakan untuk menjamin utangnya ialah sertifikat hak milik pihak ketiga, hal tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Permasalahan yang akan di bahas dalam skripsi ini adalah mengenai proses penyelesaian terhadap utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga, serta implikasi hukum terhadap jaminan sertifikat hak tanah milik pihak ketiga yang dijamin pihak lain.

Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penelaahan terhadap hukum positif yang menjadi dasar hukum keberadaan objek-objek penelitian, serta dengan mengumpulkan data yang dilakukan dengan menginventarisasikan bahan kepustakaan atau data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Spesifikasi penulisan dalam skripsi ini adalah deskriptif analitis, yang menganalisis objek penelitian dengan menggambarkan situasi objek penelitian, dengan cara memperhatikan data yang diperoleh sebagaimana adanya, yang kemudian dilakukan analisa secara yuridis kualitatif yang menghasilkan suatu kesimpulan.

Hasil penelitian ini, bahwa Proses penyelesaian terhadap utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga yang dijamin oleh pihak lain dapat mengajukan Gugatan Voluntair atau Permohonan gugatan perkara perdata. langkah preventif yang dapat diambil dalam perkara tersebut adalah mengedepankan upaya musyawarah dan mediasi, Implikasi Hukum mengenai jaminan yang dimiliki bersama oleh pihak ketiga dengan debitur yang melakukan perjanjian utang piutang dapat berupa perbuatan yang merugikan terhadap pihak ketiga yaitu penyerobotan, penggunaan wewenang tanpa hak dan perbuatan melawan hukum. Saran dari penelitian itu bahwa Perlindungan dan penghormatan terhadap hak-hak orang lain wajib untuk dituangkan ke dalam setiap perjanjian atau kontrak yang dibuat demi terjaganya asas keadilan dan kemanfaatan dalam Hukum, menjunjung tinggi kepatutan, kesusilaan dan hak-hak subyektif orang lain merupakan cerminan sebuah produk perbuatan hukum yang sempurna.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum, Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta petunjuk Allah Subhanahu Wa ta'ala, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk Skripsi sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung. Judul Skripsi yang penulis ajukan adalah ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH MILIK PIHAK KETIGA BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO.5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK POKOK AGRARIA.

Berkaitan dengan penyusunan Skripsi ini, penulis menyampaikan rasa terimakasih Kepada Bapak Cecep Sutrisna, S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing Tugas akhir penulisan skripsi ini yang telah memberikan petunjuk, arahan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih Kepada yang terhormat;

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H.,M.H., Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Bapak Dr. H. Kuntana Magnar, S.H.,M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

3. Ibu Meima, S.H.,M.H., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Dewi Rohayati, S.H.,M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak H. Atang Hidayat, S.H.,M.H. Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
6. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H.,M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Ibu Ai Marliah S.H.,M.H., Dosen wali penulis yang telah memberikan nasehat dan arahan selama proses perkuliahan.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Bapak dan Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum yang sangat membantu dalam proses administrasi.
10. Kepala perpustakaan dan para staf perpustakaan umum universitas langlangbuana.
11. Kakak dan adik tercinta, Yoga Nugraha, Yogi Nurdiana, Yandri Muhamad yang selalu memberikan semangat selama penulisan tugas akhir dan sepanjang waktu.
12. Sahabat seperjuangan, Isya Wiraguna, Tria Hermawan, Ranjaya Prabowo, Taufik Ardiansyah, Diki Mauludy, Dendi Firdaus, Nenden Komariah, Resa Aprilianti, Aghnia Rufaida, Diliya Mariam, Regi

Novian, Fajrian Ulhaq, dll yang Selama ini menghabiskan waktu bersama dalam suka maupun duka.

13. Saudara yang selalu memberikan semangat dan supportnya Weggi Wandira Riswandi, Irvan Fauzan Harahap. Serta seluruh teman-teman angkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas dukungan, nasehat serta motifasi yang bermanfaat.

Teristimewa ucapan terimakasih kepada Ayahanda, H. Yayan Gumilang dan Ibunda Hj. Yani Mulyani tercinta yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis sepanjang waktu.

Penulis mendoakan semoga kebaikan para pihak diatas diberi imbalan oleh Allah SWT. Akhirnya, segala kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini bisa menjadi masukan untuk penulis dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Bandung, September 2017

Penulis

DAFTAR ISI

PERNYATAAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian	15
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERIKATAN DAN JAMINAN	
A. Pengertian dan Sumber Perikatan	19
B. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi	21
C. Pengertian Penanggungan Pihak Ketiga/Jaminan Orang (<i>Bortogcht</i>)	24
D. Definisi dan Ruang Lingkup Hak Milik menurut KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang agraria	26
E. Pengertian Utang Piutang Menurut KUH Perdata	32
F. Tentang Jaminan.	35
1. Pengertian Jaminan.....	36
2. Macam-macam jaminan.	37

**BAB III CONTOH KASUS UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN
SERTIFIKAT MILIK PIHAK KETIGA**

- A. Kasus utang piutang : putusan No.460/Pdt.G/2010/PN. JKT.
Sel40
- B. Kasus Utang piutang : Perkara mengenai gugatan utang
piutang yang diajukan Handoyo dan sdr/l Yani Suryani
(menantu dan anak) terhdap sdr. Asep dan Siti Rokhayah
(kakak dan ibu) 47

**BAB IV PENYELESAIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN
SERTIFIKAT TANAH MILIK PIHAK KETIGA DAN IMPLIKASINYA**

- A. Bagaimana penyelesaian utang piutang dengan jaminan sertifikat
tanah milik pihak ketiga yang dijaminkan oleh pihak lain 50
- B. Bagaimana Implikasi hukum terhadap jaminan sertifikat hak milik
yang dijaminkan oleh pihak ketiga yang dimiliki pihak lain 59

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan 66
- B. Saran 67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, yang dapat bersosialisasi untuk menunjang kehidupannya. Langkah yang sering dilakukan oleh masyarakat untuk menunjang kehidupan sering melakukan jual beli utang piutang, bekerja dan lain-lain.

Masalah hutang-piutang merupakan persoalan manusia dengan manusia yang biasa dilakukan oleh seluruh lapisan masyarakat. Hutang-piutang berkonotasi pada uang dan barang yang dipinjam dengan kewajiban untuk membayar kembali apa yang sudah diterima dengan yang sama. Hutang-piutang yaitu memberikan sesuatu kepada orang lain dengan perjanjian dia akan membayar dengan yang semestinya. Secara umum hutang-piutang ialah memberi sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian dia akan mengembalikan sama dengan yang itu (sama nilainya).

Hutang-piutang adalah salah satu bentuk transaksi yang bisa dilakukan pada seluruh tingkat masyarakat baik masyarakat tradisional maupun modern, oleh sebab itu transaksi itu sudah ada dan dikenal oleh manusia sejak manusia ada di bumi ini ketika mereka mulai berhubungan satu sama lain. Setiap perbuatan yang mengacu pada perniagaan tentunya melalui proses awal yaitu akad, sebelum terjadinya perikatan antara pihak satu dengan pihak yang lain. Akad merupakan suatu

perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih, berdasarkan keridhoan masing-masing.¹⁾

Utang piutang yang sering dilakukan tidak hanya sekedar memberikan uang kepada debitor saja, akan tetapi untuk melaksanakan akad tersebut harus diberikan kepercayaan berupa jaminan untuk mengikat debitor sebagai orang yang berutang agar tidak ingkar dalam akad yang telah dilakukannya. Jaminan yang sering diberikan debitor beraneka ragam, baik dari barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak sekalipun, hal ini memberikan kepastian kepada kreditor agar uang yang telah diberikan kepada debitor tidak akan hilang/hangus begitu saja. Dimana jaminan yang telah diberikan debitor kepada kreditor dapat di ambil secara paksa maupun sukarela untuk pelunasan hutang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula hal ini disebutkan pada Pasal 1754 BW.

Utang piutang biasanya didasari oleh kepercayaan, ataupun dengan memberikan suatu jaminan kepada pemberi utang, agar piutang kita diberi dan sebagai jaminan bahwa penerima utang tidak akan lari dari kewajibannya. Jaminan yang dapat digunakan itu adalah benar menurut

¹⁾ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 37

hukum, yang menjadikan mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya.

Jaminan yang digunakan merupakan milik dari si penerima utang, agar kemudian hari tidak menimbulkan persoalan hukum dikemudian hari. Contoh kasus utang piutang yang dilakukan oleh kedua belah pihak dimana jaminan yang digunakan untuk menjamin utangnya ialah sertifikat hak milik pihak ke tiga, hal ini menimbulkan hak yang bertentangan dengan hak orang lain. Jaminan hak milik merupakan hak yang tertinggi di antara hak-hak atas tanah yang lainnya, sehingga kekuatan hak milik tidak dapat disangkal oleh orang lain.

Kasus yang menjadi polemik dimana seseorang menjaminkan barang/benda berharga milik orang lain tanpa sepengetahuan atau ijin dari orang yang bersangkutan merupakan suatu perbuatan yang dapat dipertanggung jawabkan. Mengingat hak milik adalah hak yang terkuat dari setiap hak yang dijamin oleh undang-undang yang tidak dapat diganggu oleh siapapun dan sebagai hak mutlak seseorang mendapatkan hak yang dapat dipergunakannya untuk kelangsungan hidupnya. Menjaminkan barang/benda berharga orang lain untuk melangsungkan akad pinjam meminjam tanpa sepengetahuan pihak ketiga merupakan perbuatan melawan hukum yang telah di atur dalam Perundang-Undangan Indonesia.

Tanah adalah elemen terpenting dan modal negara yang dipergunakan untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran seluruh

rakyat, sebab dalam konteks negara Indonesia yang agraris, tanah merupakan faktor utama sumber penghidupan dan penghidupannya mayoritas rakyat "Petani" untuk itu harus diperdayakan agar tujuan kemakmuran rakyat tercapai²⁾.

Sifat pribadi hak hak individual menunjuk kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan Hak warga Negara ini pula tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Warga Negara Indonesia mempunyai hak atas tanah yaitu hak milik yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja (Pasal 20) dan merupakan hak yang terkuat dari hak- hak lainnya, hak guna Bangunan (Pasal 35), Hak pakai(Pasal 41), hak sewa untuk bangunan (Pasal 44), hak membuka-tanah dan memungut hasil hutan (Pasal 46), dan lain-lain yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Hak milik atas Tanah bukan semata-mata hanya mempunyai makna hukum, sosial, politik dan ekonomi saja, namun lebih dari itu merupakan ciptaan tuhan yang harus dilindungi dan dijaga keberadaanya dan dimanfaatkan sebaik-baiknya bersama dengan air, udara, menjadi bagian penting dari kehidupan³⁾. sebagai warga negara Indonesia Hak konstitusi Warga Negara telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa setiap Warga Negara Indonesia mempunyai hak yang sama ntuk mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus

²⁾ Achmad Sodiki, *Politik hukum Agraria*, cet-pertama, Jakarta, 2013, hlm 13

³⁾ Florianus SP. Sangsun, *tata cara mengurus sertifikat tanah*, visimedia, Jakarta, 2007, hlm. 2

untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan, Undang–Undang Dasar 1945 juga memberikan hak mempunyai tempat tinggal, berhak mempunyai hak milik pribadi yang tertuang dalam Pasal 28 Undang-Undang Dasar 1945. Tanah diberikan kepada setiap warga negara Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, baik itu perempuan maupun laki-laki yang akan mendapatkan perlakuan sama didepan hukum.

Hukum Tanah Nasional harus pula merupakan pelaksanaan Pasal 33 Undang-Undang Dasar, karena pasal inilah terutama ayat ke-3 nya yang merupakan dasar hukum utama dari tanah.”⁴⁾ Mengenai tanah itu sendiri “Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.”⁵⁾

Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Undang-Undang “bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya”.⁶⁾ Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud hak milik.⁷⁾

⁴⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Cet 11-jakarta 2007, hlm. 172

⁵⁾ *Ibid*, hlm. 18

⁶⁾ *Ibid*, hlm. 18

⁷⁾ Maria S,W Sumadjono, *Pengaturan hak atas tanah beserta bangunan*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm 1

Tujuan pokok yang ingin dicapai oleh Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: ⁸⁾

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Mengenai kepemilikan tanah yang dijamin oleh Undang-Undang, juga tidak mengenal macam-macam tanah, yang sudah dihapuskan oleh Undang-Undang Pokok agraria yang bertentangan dengan tubuh Undang-Undang ini.”⁹⁾

Mengenai benda yang dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan, berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan, adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Lebih lanjut dalam Pasal 4 dan Pasal 27 UU Hak Tanggungan diuraikan hak-hak atas tanah tersebut, yaitu:

⁸⁾ *Ibid*, hlm 219

⁹⁾ Boedi harsono, *op.cit*, hlm. 88

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Melihat pada tujuan pokok dibuatnya Undang–Undang Pokok Agraria jelas dalam Undang–Undang Pokok Agraria ini merupakan sarana yang dipakai untuk mewujudkan cita–cita bangsa dan Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang–Undang Dasar 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Kepemilikan atas tanah yang telah dijamin oleh Undang–Undang yang berlaku di Indonesia¹⁰⁾ dan yang tersebar luas di beberapa daerah yang telah dibagi oleh pemerintahan, dan dijamin kepastiannya, tanah yang masih lekat dengan tradisi turun temurun tidak lah hilang dengan sendirinya karena adanya reformasi.

Hak tertinggi yang dimiliki oleh seseorang diantara hak – hak atas tanah yang berlaku di Indonesia yaitu hak milik. Hak milik mempunyai tingkatan tertinggi di antara hak- hak lainnya. Kepemilikan tanah harus dibuktikan oleh bukti yaitu berupa sertifikat. Bahwa sertifikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak

¹⁰⁾ Ari susanto, *Monarki Yogya, 'inkonstitusional'*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 41

seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah.

Sebagaimana telah diuraikan di atas, Selanjutnya akan diuraikan dimana diatur sertipikat itu dalam peraturan perundang-undangnya dan kekuatan yuridis sertipikat selaku dokumen dan instrument yuridis dihadapan hukum.¹¹⁾ Pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 tersebut, sudah dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian otentik yang kuat dan sempurna.

Kasus hutang piutang yang menjaminkan sertifikat hak milik pihak ketiga banyak terjadi di masyarakat, dimana si berpiutang menjaminkan hak orang lain tanpa persetujuan dari pihak yang bersangkutan sehingga menimbulkan sengketa antara kedua belah pihak, Mengenai penanggungan (*borgtocht*), mengatakan bahwa tujuan dan isi dari penanggungan ialah memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok. Adanya penanggungan itu dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian penanggungan itu bersifat accesoir.¹²⁾

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dalam latar belakang, maka peneliti terdorong untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam skripsi yang berjudul ANALISIS YURIDIS TEHADAP PENYELESAIAN

¹¹⁾ Maria SW Sumardjono, *op.cit*, hlm 104

¹²⁾ Sri soedewi, *hukum benda*, liberty, yogyakarta, 2013, hlm. 285

UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH MILIK PIHAK KETIGA BERDASARKAN KUH PERDATA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimanakah proses penyelesaian terhadap utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak ke tiga yang dijaminan oleh orang lain?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap jaminan sertifikat tanah hak milik yang dimiliki oleh pihak ke tiga yang dijaminan oleh pihak lain?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian terhadap utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak ke tiga yang dijaminan oleh orang lain.
2. Untuk mengetahui implikasi hukum terhadap jaminan sertifikat tanah hak milik yang dimiliki oleh pihak ketiga yang dijaminan oleh pihak lain.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dan manfaat penelitian ini dapat dikemukakan dari 2 aspek yaitu:

1. Manfaat teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan upaya secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat digunakan dalam dunia pendidikan ilmu hukum .

2. Manfaat praktis

- Bagi penulis :

Menambah wawasan penulis mengenai utang piutang yang jaminan sertifikat hak milik pihak ketiga di Indonesia yang meliputi fungsi dan dasar hukum serta upaya pengawasan dan penegakan hukumnya

- Bagi lembaga penegak hukum atau pendidikan hukum :

Untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai sebenarnya mengenai penyelesaian utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga berdasarkan kuh-perdata dihubungkan dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

E. Kerangka Pemikiran

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula hal ini disebutkan pada Pasal 1754 BW.

Pasal 1823 BW menyebutkan seseorang dapat memajukan diri sebagai penanggung dengan tidak telah diminta untuk itu oleh orang untuk siapa ia mengikatkan dirinya, bahkan diluar pengetahuan orang itu. adalah diperbolehkan juga untuk menjadi penanggung tidak saja untuk piha yang berhutang, tetapi juga untuk seorang penanggung.

Pasal 1824 KUHPerdata penanggungan utang tidak dipersangkakan, tetapi harus diadakan dengan pernyataan yang tegas, tidaklah diperbolehkan untuk memperluas penanggungan hingga melebihi ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat sewaktu mengadakannya.

Sertifikat hak milik yang dimiliki oleh seseorang, menjadi kekuasaan penuh pemiliknya, tanpa ada campur tangan dari siapapun dan pihak manapun, Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945 mengatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Hak milik yang dimaksud oleh Undang-Undang Dasar 1945 juga tercantum dalam Undang–Undang Pokok Agraria Pasal 20, dan merupakan hak terkuat dari hak-hak lainnya. Pasal 20 ayat (1) Undang–Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa ciri-ciri hak milik yaitu:

- a) Merupakan hak turun temurun
- b) Dapat menjadi induk dari hak-hak lain
- c) Dapat dijadikan jaminan hutang
- d) Dapat dialihkan kepada pihak lain
- e) Hak memiliki dapat diwakafkan

f) Tanah milik dapat dilepas sehingga menjadi tanah negara

Menjaminkan sertifikat pihak ketiga oleh orang lain yang tidak mempunyai kepentingan merupakan suatu pelanggaran hak, yang dapat merugikan orang lain, yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kurang hati-hatian.¹³⁾

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Serba itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Produksi yang dikerjakan oleh semua, untuk semua di bawah pimpinan atau pemilikan anggota-anggota masyarakat.

Menguasai dan menggunakan tanah secara individual berarti bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Tidak ada keharusan menguasainya bersama-sama dengan orang lain secara kolektif, biarpun menguasai dan menggunakan tanah secara bersama dimungkinkan dan diperbolehkan dan hal itu diperjelas dengan Pasal 4 ayat (1).

Perundang-undangan Indonesia telah mengatur hak dan kewajibannya Warga Negara Indonesia, mengenai pertanahan ada beberapa hal yang hak yang dijamin dalam perundang-undangan, khususnya Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengatur mengenai macam macam hak penguasaan atas tanah

¹³⁾ Rosa Agustina, *perbuatan melawan hukum*, terbitan pascasarjana sarjana FH Universitas Indonesia 2013, hlm 117

dalam Hukum Tanah Nasional. Hak menguasai dari negara Pasal 2, hak-hak atas tanah Pasal 4 yang terdiri dari:

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak gadai
- e. hak usaha bagi hasil
- f. hak menumpang
- g. hak sewa dan
- h. hak-hak(hak hak yang sifatnya sementara diatur dalam Pasal 53).

Adanya kepastian hukum di Indonesia, ada juga kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang sebagaimana yang dicita-citakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu mencakup: “kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah, dan kepastian mengenai status hak atas tanah.”¹⁴⁾

Pengertian hak milik disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) yaitu “ hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Pengertian turun temurun dapat diartikan bahwa hak milik tersebut dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Sedangkan frasa terkuat dan terpenuh dimaksudkan untuk membedakan antara hak-hak atas tanah lainnya. Pemberian sifat demikian menandai bahwa hak

¹⁴⁾ Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia dalam perspektif sejarah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm 10

tersebut merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun yang tidak memiliki hak atas hak milik tersebut. Hal tersebut bertujuan memberikan perlindungan terhadap hak subjektif seseorang.

Asas yang dalam Undang–Undang Pokok Agraria yaitu: ¹⁵⁾

- Asas Nasionalitas yang terkandung dalam pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang–Undang pokok Agraria.
- Asas pada tingkatan yang tertinggi, bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara.
- Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dari pada kepentingan perseorangan dan golongan Pasal 5 Jo Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria.
- Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- Asas hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.
- Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia

Penguasaan negara atas tanah memiliki arti yang penting, mengingat tanah memiliki arti yang sangat penting dan strategis bagi manusia karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan manusia dalam lingkungannya dan kelangsungan hidupnya,

¹⁵⁾ *Ibid*, hlm. 54

juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang.

Fungsi dan cirri-ciri hak milik dilihat dari;

- a. Hak yang paling kuat dan paling penuh di antara hak-hak lainnya (Pasal 20 UUPA)
- b. Hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat diwariskan (diwarisi) oleh ahli waris pemegang hak (Pasal 20)
- c. Hak yang dapat dialihkan kepada pihak lain, seperti dijual, dihibahkan, ditukar, diberikan dengan wasiat (Pasal 20 jo Pasal 26 UUPA)
- d. Hak yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
- e. Hak yang dapat dijadikan induk dari hak-hak lain atas tanah, dapat dibebani dengan hak guna bangunan sebagaimana disebutkan dalam (Pasal 35 jo Pasal 30 UUPA.)
- f. Hak yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya menjadi tanah Negara (Pasal 27 UUPA)
- g. Hak yang dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat 3)

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipakai penulis sebagai berikut::

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam pembahasan ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu menggunakan peraturan

perundang-undangan yang berlaku serta pengumpulan data sekunder untuk menganalisa permasalahan yang diteliti dan berkaitan dengan utang piutang yang memakai jaminan milik pihak ketiga. Dalam hal ini penulis mengkaji permasalahan yang diangkat secara logis terhadap aspek Hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta melihat peraturan dari Undang-Undang No.5 tahun 1960 Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini, adalah termasuk penelitian deskriptif analitis¹⁶⁾ yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan secara relevan.¹⁷⁾

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu Penelitian kepustakaan guna mendapatkan data sekunder yaitu yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Secara deduktif penelitian ini dimulai dengan menganalisis data sekunder di bidang hukum, yang berkaitan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

Data sekunder di bidang hukum tersebut, antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

¹⁶⁾Gempul Santoso, *Metodologi Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2005, hlm. 9.

¹⁷⁾ Amirudin dan Zaenal Hasikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 25 .

Bahan hukum primer adalah bahan atau perangkat hukum yang mengikat. Bahan hukum mengikat yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan di Indonesia :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pokok Agraria

b. Bahan hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer yang dapat menunjang penulisan skripsi ini dan dapat membantu melengkapi bahan hukum primer, misalnya tulisan para ahli dan hasil karya para ilmuwan yang berbentuk karya tulis

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya kamus, internet, dan literatur lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan pengumpulan data-data tersebut penulis lebih mengacu kepada data-data dari perpustakaan, internet, untuk mendapatkan data sekunder serta studi dokumen melalui media cetak maupun media elektronik.

5. Analisis Data

Penelitian hukum ini menggunakan analisis yuridis kualitatif, yaitu dengan cara data yang dihimpun disusun dalam uraian kalimat tanpa menggunakan rumus-rumus atau angka-angka statistik.

.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERIKATAN DAN JAMINAN

A. Pengertian dan Sumber Perikatan

Perikatan adalah suatu hubungan Hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain yang berhak atas sikap yang demikian itu,¹⁸⁾ atau Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.¹⁹⁾

Hubungan Hukum yang diakui dalam Perikatan ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan, namun suatu hubungan itu merupakan suatu perikatan harus dapat dinilai dengan uang, atau dengan kata lain kerugian yang diterima dari pihak yang wanprestasi dapat dinilai dengan uang.

Perikatan yang dibuat antara pihak (kreditur dan debitur) tentu memiliki prestasi (obyek perikatan) sebagai dasar untuk menuntut kewajiban dan hak dari para pihak, obyek perikatan atau prestasi berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu,

¹⁸⁾ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A.Bardin, Bandung, 1999, hlm.2

¹⁹⁾ *Ibid*, hlm.2

²⁰⁾pada perikatan berupa memberikan sesuatu, prestasinya berupa menyerahkan sesuatu barang, berbuat sesuatu adalah prestasi untuk melakukan sesuatu, yang bukan memberikan sesuatu dan prestasi tidak berbuat sesuatu adalah prestasi untuk tidak melakukan perbuatan tertentu.

Buku III BW menyebutkan tentang terjadinya dan mengemukakan bahwa perikatan timbul dari persetujuan dan Undang-Undang, Perikatan yang lahir dari Undang-Undang dapat dibagi lagi atas Perikatan-Perikatan yang lahir dari Undang-Undang saja dan yang lahir dari Undang-Undang karena suatu perbuatan manusia.²¹⁾

Definisi mengenai Perikatan yang terjadi berdasarkan persetujuan terkandung dalam Pasal 1313 BW yaitu :

“persetujuan adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Definisi mengenai Perikatan yang terjadi berdasarkan Undang-Undang terkandung dalam Pasal 1352 BW yaitu :

“perikatan-perikatan yang diahirkan demi Undang-Undang, timbul dari Undang-Undang saja atau dari Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan orang”

B. Pengertian prestasi dan wanprestasi

²⁰⁾ *Ibid*, hlm.4

²¹⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Bandung,1980, hlm.123

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan hak debitur²²⁾ prestasi itu terdiri dari memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, prestasi harus memiliki beberapa syarat yaitu harus ditentukan, sesuatu yang halal dan mungkin untuk dilakukan.²³⁾

Obyek Perikatan yang merupakan hak debitur dan kewajiban debitur, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut dibawah ini :

1. Harus diperkenankan artinya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 dan Pasal 1337 BW).
2. Harus tertentu atau dapat ditentukan artinya obyek prestasi harus terang dan jelas (Pasal 1320 jo Pasal 1333 BW).
3. Harus mungkin dilakukan artinya prestasi tersebut harus mungkin dilakukan .

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur,²⁴⁾ seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita, somasi atau surat peringatan itu telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali oleh kreditur atau juru sita.

²²⁾ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis(B.W)*, sinar grafika, Jakarta, 2011, hlm.152

²³⁾ R.setiawan, *loc.cit*

²⁴⁾ Salim H.S, *op.cit*, hlm.180

Kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan jika somasi itu tidak tanggap oleh debitur,²⁵⁾ terdapat 4 (empat) akibat dengan adanya wanprestasi yaitu Perikatan tetap ada, Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur, Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, Jika Perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 BW.

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi berupa kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur, kreditur dapat menuntut ganti rugi dan menuntut pembatalan perjanjian.²⁶⁾

Kreditur dapat menggugat debitur untuk membayai ganti rugi dan bukan pemenuhan prestasi,²⁷⁾ pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji,²⁸⁾ ada tiga bentuk ingkar janji yaitu Tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi secara tidak baik.

²⁵⁾ *ibid*, hlm.180

²⁶⁾ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.99

²⁷⁾ *Ibid*, hlm.100

²⁸⁾ R.setiawan, *op.cit*, hlm.17

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari ingkar janji tersebut disebutkan dalam Pasal 1267 BW, dalam hal debitur melakukan ingkar janji kreditur dapat menuntut :

1. “Pemenuhan Perikatan.
2. Pemenuhan Perikatan dengan gantirugi.
3. Gantirugi.
4. Pembatalan persetujuan timbal balik.
5. Pembatalan dengan gantirugi.”

Gantirugi ini merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan di samping prestasi pokok,²⁹⁾ dalam hal terjadinya gantirugi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Kreditur dapat memberikan somasi/penetapan lalai (*ingebrekestelling*) untuk menetapkan kapan saat terjadinya debitur wanprestasi,³⁰⁾ dalam perjanjian yang prestasinya untuk memberikan sesuatu atau berbuat sesuatu yang tidak menetapkan jangka waktu seorang debitur kapan harus memenuhi prestasinya, debitur dapat terlebih dahulu diberikan somasi/penetapan lalai agar ia memenuhi kewajibannya.

²⁹⁾ *Ibid*, hlm.18

³⁰⁾ Ridhuan Syahrani, *Seluk-beluk dan asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm.218

C. Pengertian penanggungan pihak ketiga dan jaminan orang (*bortoghct*).

Istilah jaminan perorangan berasal dari kata *bortogcht*, pengertian jaminan perorangan dapat dilihat dari berbagai pandangan dan pendapat para ahli, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan jaminan materiil (perorangan) adalah “jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.”³¹⁾

Soebekti mengartikan jaminan perorangan adalah “suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur), ia bahkan dapat diadakan di luar (tanpa si berhutang tersebut).”³²⁾

Soebekti menyatakan bahwa maksud adanya jaminan ini adalah untuk pemenuhan kewajiban debitur, yang dijamin pemenuhannya seluruhnya atau sampai suatu bagian tertentu harta benda milik penanggung dapat disita dan dilelang menurut ketentuan perihal pelaksanaan eksekusi pengadilan.³³⁾

Perjanjian penanggungan utang diatur di dalam Pasal 1820-Pasal 1850 BW, yang diartikan dengan perjanjian penanggungan menurut Pasal 1820 BW adalah “Suatu perjanjian dimana pihak ketiga, demi kepentingan

³¹⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata; Hak jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm.46

³²⁾ Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 1996, hlm.17

³³⁾ Soebekti dalam *Salim H.S, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.218

kreditur, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.”

Definisi dari Pasal 1820 BW diatas terdapat tiga pihak yang terkait dalam perjanjian penanggungan yaitu pihak kreditur, debitur dan pihak ketiga (penjamin) yang akan menjadi penanggung utang debitur kepada kreditur, jika debitur tidak bisa memenuhi prestasinya kepada kreditur dan alasannya adanya perjanjian penanggungan utang antara lain karena adanya persamaan kepentingan ekonomi dalam usaha dari peminjam atau debitur.³⁴⁾

Akibat penanggungan antara kreditur dan penanggung, pada prinsipnya penanggung utang tidak wajib membayar utang debitur kepada kreditur, kecuali jika debitur lalai membayar utangnya, untuk membayar utang debitur tersebut, maka barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya.³⁵⁾

Penanggungan tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya jika :

1. Penanggung utang telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual;
2. Ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitur utama secara tanggung renteng;
3. Debitur dapat mengajukan suatu eksepsi yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;

³⁴⁾ *Ibid*, hlm.219

³⁵⁾ *ibid*, hlm.220

4. Debitur dalam keadaan pailit
5. Dalam hal penanggungan yang diperintahkan oleh Hakim (1832 BW).

Pihak penggugat dapat menuntut kepada debitur supaya membayar apa yang telah dilakukan penanggung kepada kreditur, disamping itu penanggung utang juga berhak untuk menuntut pokok dan bunga serta penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Penanggung utang juga dapat menuntut debitur untuk diberikan ganti rugi atau untuk dibebaskan dari suatu perikatannya, bahkan sebelum debitur membayar hutangnya kepada kreditur.³⁶⁾

Hapusnya penanggungan hutang diatur dalam Pasal 1845 sampai dengan Pasal 1850 BW, didalam Pasal 1845 BW menyebutkan bahwa perikatan yang timbul dapat hapus karena sebab yang sama dengan yang menyebabkan berakhirnya Perikatan Lainnya.

D. Definisi dan Ruang lingkup Hak milik menurut KUH perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Pengertian hak milik (*eigendom*) seperti yang disebutkan dalam Pasal 570 BW yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan sepenuhnya dan untuk berbuat sebebas-bebasnya terhadap benda itu, asal tidak bertentangan

³⁶⁾ *Ibid*, hlm. 221.

dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berwenang.³⁷⁾

Hak milik menurut Pasal 570 BW merupakan hak kebendaan yang sempurna dan mutlak dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya,³⁸⁾ artinya pemilik benda itu dapat menjual, menyewakan, menggadaikan, menukarkan memberikan bahkan menghancurkan benda yang dimilikinya selama tidak melanggar Undang-Undang dan tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain.

Sejalan dengan perkembangan Hukum di masyarakat, sifat hak milik yang mutlak itu tidak dapat dipertahankan lagi, karena timbul kesadaran masyarakat yang menginginkan setiap hak milik mempunyai fungsi sosial,³⁹⁾ dengan kata lain pemegang hak milik tidak dapat berbuat sewenang-wenang lagi dengan hak miliknya.

Sebagai hak kebendaan yang paling sempurna, hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. "Hak milik merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lain;
2. Hak milik ditinjau dari kualitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnya;
3. Hak milik bersifat tetap artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan lain;

³⁷⁾ Riduan syahrani, *op.cit*, hlm.126

³⁸⁾ *Ibid*, hlm.128

³⁹⁾ Sri soedewi Masjchoen Sofwan, *op.cit*, hlm.40

4. Hak milik mengandung inti dari hak kebendaan yang lain.⁴⁰⁾

Mengenai cara memperoleh hak milik dalam BW diatur dalam Pasal 584 yang menyebutkan secara limitative bagaimana seseorang mendapatkan hak milik, cara memperoleh hak milik yang disebutkan dalam Pasal 584 BW adalah sebagai berikut :

1. "Pengambilan yaitu cara memperoleh hak milik dengan mengambil benda-benda bergerak yang sebelumnya tidak ada pemilikinya;
2. Penarikan oleh benda lain, yaitu cara memperoleh hak milik dimana benda yang dimiliki sebelumnya akan bertambah besar atau bertambah banyak.
3. Lewat waktu/daluwarsa yaitu cara memperoleh hak milik karena lampaunya waktu 20 tahun dalam hal ada alas hak yang sah atau 30 tahun dalam hak tidak ada alas hak;
4. Pewarisan yaitu cara memperoleh hak milik bagi para ahli waris atas budel warisan yang ditinggalkan pewaris;
5. Penyerahan yaitu cara memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dari seseorang, yang berhak memindahkannya kepada orang milik yang memperoleh hak milik itu⁴¹⁾

⁴⁰⁾ E.Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Ikhtiar, Jakarta, 1957, hlm.239

⁴¹⁾ Riduan Syahrani, *op.cit*, hlm.130-131

Sistem Hukum Perdata, pemindahan hak terdiri atas dari 2 (dua) bagian yaitu *obligatoir overeenkomst* dan *zakelijke overeenkomst*, yang dimaksud dengan *obligatoir overeenkomst* adalah perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya jual-beli, tukar menukar, sedangkan *zakelijke overeenkomst* adalah pemindahan hak, (*levering*)⁴²⁾ jadi dengan perjanjian jual-beli saja tanpa diikuti dengan pemindahan hak atas benda yang diperjual belikan belum beralih dari penjual kepada pembeli.

Perjanjian jual beli hanya bersifat *obligatoir* yaitu hanya melahirkan kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya dan kewajiban pembeli untuk menyerahkan barangnya belum berakibat beralihnya hak milik atas benda dari penjual ke pembeli.

Pendapat umum dikalangan ahli Hukum dan para Hakim dalam BW berlaku apa yang dinamakan *Causaal Stelsel* yaitu sah atau tidaknya peralihan hak milik bergantung kepada perjanjian *obligatoir*, dalam sistem ini perlindungan lebih banyak diberikan kepada pemilik daripada kepada pihak ketiga.⁴³⁾

Hak milik atas suatu benda pada lazimnya dimiliki oleh seorang pemilik, namun ada kemungkinan hak milik atas suatu benda dipunyai beberapa orang yang bersama-sama menjadi pemilik sehingga terjadi hak milik bersama (*mede eigendom*) atas suatu benda, di dalam BW hak milik bersama ini diatur dalam Pasal 573 yang menentukan bahwa membagi

⁴²⁾ *Ibid*, hlm.133

⁴³⁾ Soebekti, *op.cit*, hlm.59

sesuatu benda yang menjadi milik lebih dari seorang, harus dilakukan menurut aturan-aturan yang ditetapkan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan.

Hak milik Bersama dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu hak milik bersama yang bebas dan hak milik bersama yang terikat,⁴⁴⁾ di dalam hak milik bersama yang bebas, pihak yang mempunyai hak milik bersama itu tidak ada hubungan lain daripada mereka bersama menjadi pemilik, sedangkan di dalam hak milik bersama terikat, adanya pihak-pihak yang bersama menjadi pemilik atas suatu benda itu adalah akibat daripada hubungan satu sama lain yang telah ada sebelumnya, misalnya hak milik bersama suami isteri terhadap harta perkawinan, hak milik waris keluarga dsb.

Perbedaan antara hak milik bersama yang bebas dan hak milik bersama yang terikat sebagai berikut :

- a. "Para pemilik di dalam hak milik bersama yang bebas dapat meminta pemisahan dan pembagian terhadap benda yang merupakan hak milik bersama, sedangkan para pemilik di dalam hak milik bersama yang terikat tidak dapat meminta pemisahan dan pembagian terhadap benda yang merupakan milik bersama.
- b. Di dalam hak milik bersama yang bebas, masing-masing orang mempunyai bagian yang merupakan harta kekayaan

⁴⁴⁾ Riduan Syahrani, *op.cit*, hlm.137

yang berdiri sendiri, sehingga masing-masing orang tersebut berwenang untuk menguasai dan berbuat apa saja terhadap benda bagiannya tanpa memerlukan izin pemilik yang lain, sedangkan di dalam hak milik bersama yang terikat, hal yang demikian tidak mungkin, sebab harus mendapat izin dari pemilik yang lain.

- c. Di dalam hak milik bersama yang bebas tiap pemilik mempunyai bagian atas benda milik bersama itu sedangkan dalam hak milik bersama yang terikat setiap pemilik bentuk atas seluruh bendanya.”⁴⁵⁾

Pasal 20 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenai hak milik menyebutkan “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Perbedaan yang mendasar hak milik menurut BW dengan UUPA terletak pada asas kemasyarakatan yang memiliki fungsi sosial, UUPA menonjolkan asas kemasyarakatan hak milik itu dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Fungsi sosial terdapat dalam Pasal 6 UUPA yaitu “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, makna mempunyai fungsi sosial juga mempunyai fungsi kepentingan umum yang terdapat dalam Pasal 18 UUPA yaitu “Untuk Kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa

⁴⁵⁾ *Ibid*, hlm.137-138

dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur.”

Fungsi dan cirri-ciri hak milik dilihat dari;

- a. Hak yang paling kuat dan paling penuh di antara hak-hak lainnya (Pasal 20 UUPA)
- b. Hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat diwariskan (diwarisi) oleh ahli waris pemegang hak (Pasal 20)
- c. Hak yang dapat dialihkan kepada pihak lain, seperti dijual, dihibahkan, ditukar, diberikan dengan wasiat (Pasal 20 jo Pasal 26 UUPA)
- d. Hak yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
- e. Hak yang dapat dijadikan induk dari hak-hak lain atas tanah, dapat dibebani dengan hak guna bangunan sebagaimana disebutkan dalam (Pasal 35 jo Pasal 30 UUPA.)
- f. Hak yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya menjadi tanah Negara (Pasal 27 UUPA)
- g. Hak yang dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat 3)

E. Pengertian Hutang Piutang Menurut KUH Perdata

Penggunaan istilah kredit juga diatur dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang dalam pasal 1 angka 11 disebutkan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

- Pasal 224 Hezien Inlandsch Reglement

Akta pengakuan Hutang adalah akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap).

Perjanjian penanggungan utang diatur di dalam Pasal 1820-1850 KUHPerduta. Yang diartikan dengan penanggungan adalah:

“Suatu perjanjian di mana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya” (Pasal 1820 KUHPerduta) Alasan adanya perjanjian penanggungan utang ini antara lain karena si penanggung mempunyai persamaankepentingan ekonomi dalam usaha dari peminjam (ada hubungan kepentingan antara penjamin dan peminjam), misalnya sipenjamin sebagai direktur perusahaan selaku pemegang saham terbanyak secara pribadi ikut menjamin hutang-hutang perusahaan tersebut secara pribadi ikut menjamin hutang-hutang perusahaan itu dan kedua perusahaan induk ikut menjamin hutang perusahaan cabang.

Akibat-akibat penanggungan antara debitor dan penanggung dan antara para penanggung. Hubungan hukum antara penanggung dengan debitor utama adalah erat kaitannya dengan telah dilakukannya pembayaran debitor kepada kreditur. Untuk itu, pihak penanggung menuntut kepada debitor supaya membayar apayang telah dilakukan oleh penanggung kepada kreditur. Disamping penanggung utang juga berhak menuntut:

- a. Pokok dan bunga
- b. Penggantian biaya,kerugian,dan bunga.

Hapusnya penanggungan hutang diatur dalam pasal 1845-1850 KUHPerduta. Di dalam pasal 1845 KUHPerduta disebutkan bahwa perikatan yang timbul karena penanggungan, hapus karena sebab-sebab yang sama dengan yang menyebabkan berakhirnya perikatan lainnya, pasal ini menunjuk kepada pasal 1381,1408, 1424, 1420, 1437, 1442, 1574, 1846, 1938, dan 1984 KUHPerduta.

Didalam pasal 1381, ditentukan 10 cara berakhirnya perjanjian penanggungan utang yaitu pembayaran; penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpangan atau penitipan; pembaruan hutang; kompensasi hutang; pencampuran hutang; pembebasan utang, musnahnya barang terutang; kebatalan atau pembatalan, dan berlakunya syarat pembatalan.

Pengertian hak kebendaan yang bersifat sebagai pelunasan hutang (Hak Jaminan) adalah hak jaminan yang melekat pada kreditur yang

memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi pada benda yang dijadikan jaminan jika debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu prestasi (perjanjian).

Hak jaminan tidak dapat berdiri karena hak jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang (perjanjian Kredit). Perjanjian pinjaman bersirat dalam pasal 1754 KUHPerdara tentang perjanjian pinjaman pengganti yakni dikatakan bahwa bagi mereka yang meminjam harus mengembalikan dengan bentuk dan kualitas yang sama.

F. Tinjauan mengenai Hukum Jaminan

Istilah Hukum Jaminan berasal dari terjemahan *zakerheiddestelling* atau *security of law*,⁴⁶⁾ dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang lembaga hipotek dan jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pengertian Hukum Jaminan ini mengacu pada jenis jaminan.

Definisi mengenai Hukum Jaminan seperti yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjhoen Sofwan adalah;

“mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan, peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri, adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.”⁴⁷⁾

⁴⁶⁾ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 5

⁴⁷⁾ Sri Soedewi Mashjoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980, hlm 5

Definisi yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjhoen Sofwan ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang namun pada waktu sekarang telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan.

1. Pengertian tentang Jaminan

Mengakomodir Perkembangan Hukum Jaminan yang telah diperbarui dengan peraturan perundang-undangan, J.Satrio Mengartikan Hukum Jaminan adalah Peraturan Hukum yang mengatur Jaminan-Jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur,⁴⁸⁾ namun definisi yang dikemukakan masih terdapat kelemahan, maka definisi tersebut perlu disempurnakan maka menurut Salim H.S bahwa 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 Kredit.⁴⁹⁾

Konstruksi jaminan dalam definisi ini ada kesamaan dengan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M.Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁵⁰⁾

⁴⁸⁾ J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1986, hlm 3

⁴⁹⁾ Salim H.S, *Op.cit*, hlm 6

⁵⁰⁾ Hartono Hadisaputro, *Transaksi Berjaminan (Hak Tanggungan dan Fidusia)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hlm 50

2. Macam-macam Jaminan

Hukum Jaminan membedakan Jaminan menjadi 2 macam yaitu

- a. Jaminan Materiil (Kebendaan) : jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.
- b. Jaminan Immateril (Perorangan) : Jaminan Perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Jaminan Kebendaan dapat digolongkan menjadi 4 macam yaitu :

1. Gadai (*Pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II Pasal 1150 sd Pasal 1160 BW, Gadai adalah;

“Suatu hak yang diperoleh Kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya dan yang memberi wewenang kepada Kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan dan biaya penyelamatan barang itu.”⁵¹⁾

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian gadai adalah;

⁵¹⁾ Salim H.S, *Op.cit*, hlm 46

- a. Adanya subyek gadai yaitu Kreditur (Penerima Gadai) dan Debitur (pemberi gadai);
 - b. Adanya obyek gadai yaitu barang bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud;
 - c. Adanya kewenangan kreditur.
2. Hipotek yang diatur dalam Pasal 1162 Bab 21 Buku II KUH Perdata/BW, Hipotek adalah “suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan bagi suatu perikatan.”
3. Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai definisi yang diatur dalam Pasal 1 ayat 1 yaitu “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang diatur 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.”

Budi Harsono juga memberikan definisi hak tanggungan adalah;

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”⁵²⁾

⁵²⁾ Budi Harsono dalam Salim H.S, *Op.cit*, hlm.94

4. Jaminan Fidusia sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, mempunyai definisi yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 1, Fidusia adalah “Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu.”

Jaminan perorangan adalah

1. Penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih
2. Tanggung-menanggung dan perjanjian garansi