

**AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN LEMBAGA JAMINAN YANG TIDAK  
SEHARUSNYA TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG**

**(Studi Kasus Perkara PN Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo.**

**Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo.**

**Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 )**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**Anisa Nur Rachma Sari**

**30301800060**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2021**

**AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN LEMBAGA JAMINAN YANG TIDAK**

**SEHARUSNYA TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG**

**(Studi Kasus Perkara PN Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo.**

**Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo.**

**Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 )**



Pada tanggal, ..... 2021 telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N.,M.Hum.**  
**NDN : 0617026801**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN LEMBAGA JAMINAN YANG TIDAK  
SEHARUSNYA TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG**

**(Studi Kasus Perkara PN Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo.  
Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo.  
Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 )**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**Anisa Nur Rachma Sari**

**30301800060**

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal, Desember 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

**Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, SH, M.Hum**

**NIDN. 0621057002**

Anggota,

Anggota,

**Hj. Peni Rinda Listyawati, SH., M.Hum**

**NIDN. 0618076001**

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

**NIDN : 0617026801**

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula

**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum**

**NIDN: 0605036205**

### SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anisa Nur Rachma Sari  
NIM : 30301800060  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi, dengan judul :

**“AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN LEMBAGA JAMINAN YANG TIDAK SEHARUSNYA TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG (Studi Kasus Perkara PN Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 )”**

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk di simpan, di alih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Desember 2021

Yang Menyatakan,

UNISSULA  
جامعة سلطان أبو صبح الإسلامية



Anisa Nur Rachma Sari

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anisa Nur Rachma Sari

NIM : 30301800060

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis saya yang berjudul :

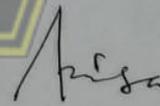
“AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN LEMBAGA JAMINAN YANG TIDAK SEHARUSNYA TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG (Studi Kasus Perkara PN Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 )”

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

UNISSULA

جامعته سلطان أبجوج الإسلامية

Semarang, Desember 2021



Anisa Nur Rachma Sari

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

- “Sesungguhnya beserta kesulitan itu ada kemudahan.” Surat Al Insyirah ayat 5 – 6.
- “Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanmu.” (Umar Bin Khattab)
- “Jika Allah menghendaki keberhasilan untukmu, maka jutaan manusia pun tak akan bisa menggagalkanmu.”
- “Kemana perginya kesedihan yang kau bawa di atas punggungmu? Terjatuh tatkala kamu Bersujud.”
- “Patahmu akan akan pulih, sedihmu akan berganti dan sabarmu akan terbayar.”

### PERSEMBAHAN:

Kudedikasikan karya ini Kepada:

1. Allah SWT
2. Bapak (H. Moch. Jamaah WL, SH) dan Ibu (Hj. Sundari , SE) yang selalu mendoakan, yang selalu menjadi sayap pelindung terbaik, memberikan semangat serta doa terbaik dalam merih cita – cita baik saya

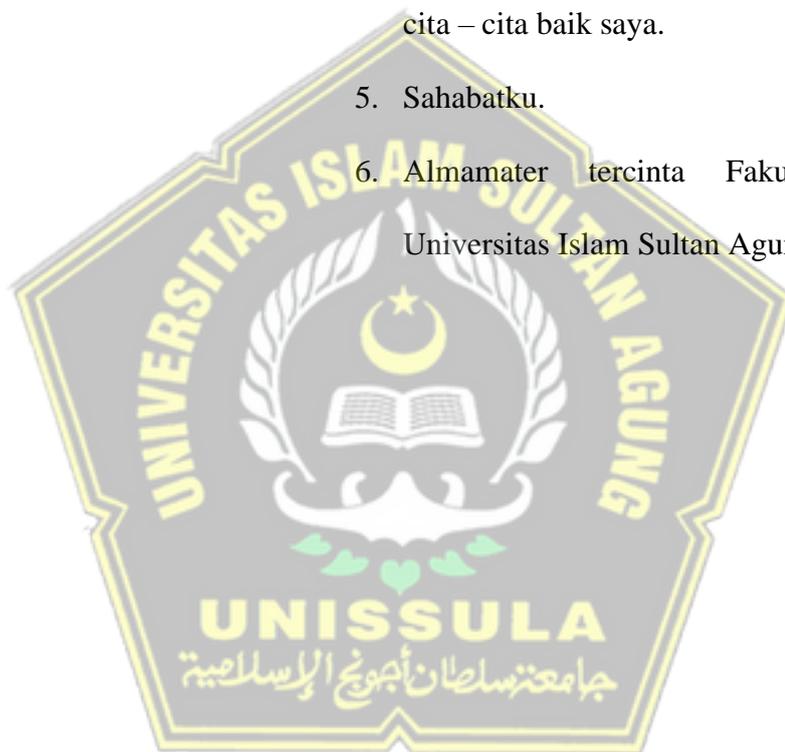
sehingga terselesaikan penulisan Skripsi ini menjadi awal kesuksesan saya nantinya.

3. Adekku (M. Anis Rofiq Jamaah) yang selalu mendukung dan mendoakan yang terbaik untuk saya.

4. Keluarga besar saya yang selalu mendoakan cita – cita baik saya.

5. Sahabatku.

6. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah SWT Sang Maha Agung, yang senantiasa menebar cinta untuk hamba-Nya, Sang Pencipta yang tak tertandingi oleh apapun, serta segala sifat yang melekat pada-Nya, dan atas segala limpahan rahmat, karunia, ridhoNya serta inayahNya untuk kita semua sebagai khalifah di bumi ini, sehingga dipermudah untuk saya menyelesaikan penulisan Skripsi ini yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN LEMBAGA JAMINAN YANG TIDAK SEHARUSNYA TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG (Studi Kasus Perkara PN Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 )”** dengan baik dan tepat waktu sehingga berada di depan pembaca saat ini.

Sholawat dan Salam tak lupa tucurahkan kepada kekasih Allah SWT, Nabi kita Nabi Muhammad SAW, yang merupakan nabi akhir zaman yang menjadi suri tauladan bagi umat manusia dan yang menjadi teladan bagi penulis yang dinantikan *syafa'at*-Nya.

Penulisan Skripsi ini ditulis dalam rangka melengkapi salah satu persyaratan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis sangat menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak, penulisan tugas akhir ini di bangku kuliah ini sangatlah sulit untuk diselesaikan. Maka dari itu dalam kesempatan ini diucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Drs. Bedjo Santoso, M.T., Ph. D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum selaku Dekan, beserta Wakil Dekan I Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. dan Wakil Dekan II Bapak Dr. Arpangi S.H., M.H., di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, SH., M.Hum selaku Ketua Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, beserta Bapak Denny Suwondo, SH., MH selaku Sekretariat Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
4. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum., selaku dosen pembimbing terbaik yang selalu memberikan waktunya untuk membimbing dan memberikan arahan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan ilmu selama perkuliahan dan membantu selama masa studi penulis.
6. Bapak (H. Moch. Jamaah WL, SH) dan Ibu (Hj. Sundari , SE) yang menjadi orangtua terbaik, selalu mendoakan, yang selalu menjadi sayap pelindung terbaik, memberikan semangat serta doa terbaik dalam merih cita – cita baik saya sehingga terselesaikan penulisan Skripsi ini menjadi awal kesuksesan saya nantinya.

7. Adekku (M. Anis Rofiq Jamaah) yang selalu mendukung dan mendoakan yang terbaik untuk saya.
8. Kakak Sepupu saya (M. Syaifudin Kamal SH) dan Keluarga besar saya yang selalu membantu dan mendoakan cita – cita baik saya.
9. Hikam, Deras, Arys, Arif, Alna, Imeh, Rey, Hasna, Melinda, Maya, Farhan, Bahira, Asykuroh, Sarah, Fitriana, Emyl, Almuniroh, Viak, Nafisa, Avril, yang selalu menjadi pendengar terbaik saya setiap harinya.
10. Kepada teman baikku Alfi, Rifda, Azizah, Dinda, Ardita, Arjuna, Luthfi Nur Rahmad, Dila, Anin, Deya, Dita, Diana, Ilham, Bagas, Wildan, Hanung, Rezki, Mba Cipongs, Mba Bunga, Liak, Mba Asti, Mba Denta, Mba Mellan, Fariz, Mba Boy, Nadya, Amar, Mas Tolop, Mas Ikhdam, Mas Babon dan semua teman baik saya yang banyak berperan tidak hanya dalam penulisan skripsi ini melainkan juga dalam perjalanan hidup penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
11. Teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA angkatan 2018 dan Teman Badan Eksekutif Mahasiswa yang telah memberikan pengalaman kebersamaan dengan penuh canda tawa yang tidak akan pernah penulis lupakan.
12. *Last but not least, I wanna thank me, for believing in me, for doing all this hard work, for having no days off, for never quitting, for just being me at all the time.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH	<b>Error!</b>
<b>Bookmark not defined.</b>	
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN BERKAS.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
PERSEMBAHAN:.....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB 1 .....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian .....	9
G. Sistematika Penulisan Skripsi .....	12
BAB II.....	14
TINJAUAN PUSTAKA .....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	14
1. Pengertian Perjanjian .....	14
2. Subjek Hukum Perjanjian.....	16
3. Objek Perjanjian .....	18
4. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	18
5. Unsur Perjanjian .....	21
6. Asas – Asas Perjanjian .....	23
7. Bentuk - Bentuk Perjanjian.....	26

8.	Wanprestasi .....	27
B.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Utang Piutang .....	29
1.	Pengertian Perjanjian Utang - Piutang.....	29
2.	Pihak – Pihak Dalam Perjanjian Utang Piutang .....	30
3.	Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Utang Piutang.....	31
4.	Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang .....	33
5.	Berakhirnya Utang Piutang .....	35
C.	Tinjauan Umum Tentang Jaminan .....	36
1.	Pengertian Jaminan.....	36
2.	Macam Jaminan Perorangan.....	38
3.	Macam Jaminan Kebendaan.....	39
4.	Bentuk Dan Substansi Perjanjian Jaminan .....	50
D.	Perspektif Hukum Islam Tentang Hutang Piutang Dan Jaminan.....	51
1.	Perspektif Hukum Islam Tentang Hutang Piutang .....	51
2.	Perspektif Hukum Islam Tentang Jaminan.....	55
BAB III	.....	59
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	.....	59
A.	Kasus Posisi dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Perkara Nomor : 303/Pdt/2019/PT. Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor : 1642 K/Pdt/2020.....	59
1.	Kasus posisi dalam Putusan Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT. Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020.....	59
2.	Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Perkara Nomor : 303/Pdt/2019/PT. Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor : 1642 K/Pdt/2020. ....	64
B.	Akibat Hukum Penggunaan Lembaga Jaminan Yang Tidak Seharusnya Terhadap Perjanjian Hutang Piutang .....	87
BAB IV	.....	99
PENUTUP	.....	99
A.	Kesimpulan.....	99
B.	Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	.....	103

## ABSTRAK

Perjanjian utang piutang memiliki konsekuensi yaitu bahwa harta kebendaan milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas utang tersebut, namun jaminan tersebut bersifat umum atau konkuren sehingga banyak kelemahan dalam pengembalian uang tersebut. Keadaan tersebut oleh pembuat Undang – Undang di akomodir , sehingga diterbitkanlah Lembaga jaminan guna menjamin pelunasan hutang tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kasus posisi dan pertimbangan hakim dalam putusan perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 dan untuk mengetahui akibat hukum penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang.

Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan bahan hukum primer sebagai data utamanya. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis merupakan penelitian studi dokumentasi yang memanfaatkan studi teks serta kepustakaan (library research), dan yang menjadi sumber adalah peraturan perundang – undangan , buku-buku, jurnal, media, dan dokumen yang berkaitan dengan pokok-pokok masalah yang dibahas.

Hasil penelitian yang didapatkan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut : Pertama, dalam kasus posisi tersebut bahwa kreditur telah khilaf dalam mendaftarkan jaminan tersebut yaitu jaminan berupa Sertifikat Hak Milik tanah dan rumah sebagai benda tidak bergerak didaftarkan dengan Surat Perjanjian Penyerahan Hak Milik atas Kepercayaan Barang, dan Judex Facti Pengadilan Negeri tersebut telah salah dalam menerapkan hukum, pertimbangan hukum pada Pengadilan Negeri Karanganyar tersebut tidak cukup dan tidak teliti, yaitu terdapat pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa para penggugat tidak menuntut kerugian pada petitum gugatan tersebut, sehingga mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ont vankeljk verklaard*), Judex Facti Pengadilan Tinggi Semarang memiliki pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*Onvoedoende Gometiveerd*) karena hanya mengambil alih dan membenarkan dari pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Karanganyar tanpa memberikan pertimbangan hukum itu sendiri. Judex Juris Mahkamah Agung telah tepat dalam memutuskan perkara tersebut yaitu dengan mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang. Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang yaitu jaminan kebendaan yang diserahkan tersebut tidak sah, kreditur telah melanggar prinsip kehati – hatian bank, Kreditur, dan Adanya potensi kerugian keuangan negara.

**Kata Kunci : Akibat Hukum, Lembaga Jaminan, Perjanjian, Hutang Piutang.**

## ABSTRACT

The Debt Agreement has the consequence that the existing and future property of the debtor is intended as collateral for the debt. However, the collateral is general or concurrent to that there are many weaknesses in the return of the money. Those situations were accommodated by the legislators; thus, a collateral institution was created to guarantee the repayment of the debt. This study aims to analyze the case of judge's position and consideration in the judgment case Number: 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Central Java High Court Case No. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Case of Cassation Number. 1642 K/Pdt/2020 and to find out the legal consequences of improper use of a collateral institution towards a debt agreement.

The research method used is with a normative juridical approach by using primary legal materials as the main data. This research specification uses descriptive analysis is a research documentation study that utilizes the study of text and literature (library research), and the source is the laws and regulations, books, journals, media, and documents related to the subject matter discussed.

The results obtained from writing this thesis are as follows: First, in the case of the position that the creditor has made a mistake in registering the collateral which is in the form of a Certificate of Ownership of land and houses as immovable objects registered with an Agreement for Transfer of Property Rights based on Trust, and The Judex Facti of the District Court has made a mistake in enforcing the law, the legal considerations at the Karanganyar District Court were insufficient and inaccurate, which contained legal considerations stating that the plaintiffs did not claim damages in the petition, thus resulting in the claim being unacceptable (niet ont vankelijk verklaard), Judex Facti Semarang High Court has insufficient or inappropriate legal considerations (Onvoedoende Gometiveerd) because it only takes over and justifies from legal considerations the Karanganyar District Court without giving legal considerations itself. The Judex Juris of the Supreme Court was right in deciding the case by granting the petition for cassation from the Cassation Petitioners and revoke the Decision of the Semarang High Court. The legal consequences affecting from the improper use of a collateral institution towards a debt agreement are that the material collateral submitted is invalid, the creditor has violated the prudential principles of the bank, creditors, and the potential of state financial losses.

***Keywords: Legal Consequences, Collateral Institution, Agreement, Debt.***

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) khususnya dalam Pasal 1 ayat 3 menyebutkan bahwa : “*Negara Indonesia adalah negara hukum.*” oleh karenanya segala sesuatu diatur oleh hukum. Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhannya pasti berhubungan dengan manusia lainnya baik manusia asli (*naturlijk person*) maupun manusia yang dibentuk oleh hukum (*privatlijk person*) salah satunya adalah dengan membuat suatu perikatan-perikatan.

Menurut ketentuan KUHPerdata dalam buku III Pasal 1233 KUHPerdata : “*Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang.*” Selanjutnya disebut dalam Pasal 1234 KUHPerdata “*Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.*”

Definisi hukum perikatan diatur dalam buku III KUH Perdata, tetapi definisi ini diberikan oleh ilmu pengetahuan, yaitu Suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara 2 orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain berkewajiban atas sesuatu.

Sejalan dengan hal tersebut Prof. Subekti menerangkan bahwa 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.

Menurut Abdulkadir Muhammad Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara debitur dan kreditur, yang terletak dalam bidang harta kekayaan.<sup>1</sup> Suatu perikatan terdapat subyek-subyek dari perikatan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Kreditur biasanya disebut pihak yang aktif, namun sedangkan debitur biasanya pihak yang pasif.<sup>2</sup> Debitur mempunyai kewajiban atas suatu prestasi dan seorang kreditur berhak atas suatu prestasi. Dalam praktiknya salah satu bentuk perikatan adalah suatu perjanjian utang piutang.

Menurut ketentuan KUHPerdara Pasal 1313 : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya”.

Prof. Subekti : “Suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan “perikatan”. oleh karena itu perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya” (R. Subekti;1996).<sup>3</sup>

Herlien Budiono menjelaskan kontrak atau perjanjian adalah :

---

<sup>1</sup> <https://www.jurnalhukum.com/pengertian-perikatan/> diakses pada 23 Agustus 2021 Pukul 08.00.

<sup>2</sup> Purwahid Patrik., Dasar – Dasar Hukum Perikatan , (Bandung, Penerbi Mandar Maju, 1994), hlm. 2

<sup>3</sup> <https://litigasi.co.id/hukum-perdata/20/kontrak-menurut-ahli> (Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum , 2015) diakses pada 23 Agustus 2021 Pukul 10.00

*Perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak (Herlin Budiono 2009;67-72).*

Menurut ketentuan KUHPerdara pada Pasal 1754 yaitu :

*Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.*

Secara terminologi syara<sup>4</sup>, ulama fiqh berbeda pendapat dalam mendefinisikannya,<sup>4</sup> antara lain :

Syafi<sup>5</sup>iyah :

*Hutang piutang adalah kebolehan mengambil manfaat dari seseorang yang membebaskannya, apa yang mungkin untuk dimanfaatkan serta tetap zat barangnya supaya dapat dikembalikan kepada pemiliknya.*

Menurut Al-Mawardi :

*Hutang piutang adalah memberikan manfaat-manfaat.*

Konsekuensi dari perjanjian utang piutang maka harta kebendaan milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas utang

---

<sup>4</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Rajawali Press, 2014), hlm.91-92.

tersebut, namun jaminan tersebut bersifat umum atau konkuren sehingga banyak kelemahan dalam pengembalian utang tersebut. Terdapat jaminan dalam bentuk kebendaan . Pengertian jaminan kebendaan terdapat di dalam :  
Pasal 1131 KUHPerdara berbunyi :

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

Keadaan tersebut oleh pembuatan Undang-undang di akomodir sehingga diterbitkanlah lembaga jaminan guna menjamin pelunasan hutang tersebut dapat dikembalikan sesuai waktunya untuk benda tidak bergerak lembaga jaminan dimaksud adalah Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut:

*Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.* Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan sebagai objek untuk mengikat jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Prof. Budi Harsono mengartikan :

*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.<sup>5</sup>*

Jaminan dalam bentuk kebendaan terdapat juga Jaminan Fidusia. Undang - Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dalam Pasal 1 ayat 2 berbunyi sebagai berikut :

*Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.*

Perkara Pengadilan Negeri Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 tersebut bahwa debitur dalam melakukan perjanjian utang piutang memberikan agunan dua jaminan yaitu berupa tanah dan rumah SHM Nomor : 1311 dan SHM Nomor 2785 kepada

---

<sup>5</sup> [http://repository.uin-suska.ac.id/19287/7/7.%20BAB%20II\\_2018671IH.pdf](http://repository.uin-suska.ac.id/19287/7/7.%20BAB%20II_2018671IH.pdf) diakses pada 24 Agustus 2021 Pukul 09.00

kreditur, namun oleh kreditur jaminan tersebut hanya dibuatkan Surat perjanjian Penyerahan Hak Milik atas Kepercayaan (Fiducia) Barang tertanggal 8 Mei 2007, dalam Surat ini juga tidak menggunakan akte notarial alias dibawah tangan, bukan di ikat / dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana disyaratkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Timbul persoalan manakala debitur dianggap lalai atau tidak sanggup melunasi, kreditur akan sulit mendapatkan pengembalian piutang karena piutang tersebut tidak dijamin pelunasannya oleh sebuah jaminan / agunan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas yang melatarbelakangi penulis untuk mengangkat skripsi dengan judul "**AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN LEMBAGA JAMINAN YANG TIDAK SEHARUSNYA TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG (Studi Kasus Perkara PN Karanganyar No : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 )**"

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas dapat dirumuskan suatu masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kasus posisi dan pertimbangan hakim dalam putusan perkara Nomor 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 ?

2. Bagaimana akibat hukum penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari yang disampaikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui kasus posisi dan pertimbangan hakim dalam putusan perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020.
2. Untuk mengetahui akibat hukum penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam rangka pengembangan studi hukum, khususnya di bidang hukum perdata mengenai akibat hukum penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharap dapat dimanfaatkan sebagai masukan bagi pemilik koperasi dalam penggunaan lembaga jaminan yang seharusnya didaftarkan dengan tepat.

## E. Terminologi

Pada penelitian ini, penulis menggunakan sumber pustaka seperti Undang-undang dan buku-buku sebagai kerangka konsepti beberapa kerangka konsepti tersebut diantaranya :

1. **AKIBAT HUKUM** : Mengenai akibat hukum, Soeroso mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.<sup>6</sup>
2. **PENGGUNAAN** : Proses, cara, perbuatan menggunakan sesuatu; pemakaian.<sup>7</sup>
3. **JAMINAN** : Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada debitur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>8</sup>
4. **PERJANJIAN** : Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. (Pasal 1313 KUHPerdara).
5. **HUTANG PIUTANG** : Hutang piutang adalah kebolehan mengambil manfaat dari seseorang yang membebaskannya, apa yang mungkin

---

<sup>6</sup> R.Soeroso.,*Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta,Penerbit Sinar Grafika,2015),hlm.291.

<sup>7</sup> <https://jagokata.com/arti-kata/penggunaan.html> diakses pada 25 Agustus 2021 Pukul 09.00

<sup>8</sup> Hadisaputro, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta:Liberty, 1984, hlm. 20.

untuk dimanfaatkan serta tetap zat barangnya supaya dapat dikembalikan kepada pemiliknya. (Syafi'iyah).

6. **STUDI KASUS** : Studi kasus adalah rancangan penelitian yang bersifat komprehensif, merinci, intens, dan mendalam, serta terarah pada upaya dalam mengkaji masalah-masalah atau fenomena yang bersifat kontemporer atau terbatas waktu. (Herdiansyah).<sup>9</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>10</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undang yang berlaku di kaitkan dengan teori teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.<sup>11</sup> Deskriptif analisis ini untuk memberikan gambaran dan

---

<sup>9</sup> <https://penerbitdeepublish.com/penelitian-studi-kasus/> diakses pada 25 Agustus 2021 Pukul 14.00

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, Hal 13-14.

<sup>11</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, 1988, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 35.

analisis mengenai akibat hukum penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang.

### 3. Sumber Data Penelitian

Dalam melakukan penelitian, penulis memerlukan beberapa sumber data untuk dijadikan rujukan penulisan laporan dalam melakukan penelitian. Sumber data yang digunakan dapat berupa data primer dan sekunder.

#### a. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan yaitu dari narasumber sebagai pembantu untuk data sekunder.

Data sekunder diklasifikasikan menjadi.<sup>12</sup>

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Dalam bahan hukum primer ini penulis menggunakan peraturan yang ada, di mana yang telah dikodifikasikan adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>12</sup> Ketut Suardita, *Pengenalan Bahan Hukum*, 2017, [www.simdos.unud.ac.id](http://www.simdos.unud.ac.id), diakses tanggal 1 September 2021 pukul 07.47

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia.
5. Peraturan Perundang-undangan lainnya.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti RUU, buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian makalah dan lain sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum penunjang yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder (kamus, ensiklopedia dll).

b. Data Primer

Data primer yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugasnya) dari sumber pertamanya.<sup>13</sup>

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Studi pustaka diperoleh dari teknik pengumpulan data dengan cara membaca dan menyusun bahan pustaka, serta menggunakan referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

---

<sup>13</sup> Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, 1987, Rajawali, Jakarta, hlm.9.

b. Wawancara

Wawancara berguna untuk teknik pengumpulan data yaitu dengan cara penulis menyiapkan pertanyaan yang akan diajukan sebagai pedoman, untuk menggali dan mengumpulkan data serta pengolahan guna pemecahan masalah tersebut dan dianalisis dalam bentuk laporan.

5. Analisis data

Analisis data yang digunakan dalam metode penelitian ini yaitu kualitatif, analisis kualitatif yaitu metode yang digunakan untuk memproses atau mengolah data bukan angka yang kemudian disebut sebagai data kualitatif. Data kualitatif bisa diolah dengan berbagai teknik lagi, dan teknik inilah yang menciptakan macam-macam analisis data kualitatif.<sup>14</sup>

**G. Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika penulisan skripsi yaitu sebuah kerangka yang berisi mengenai judul, isi serta daftar pustaka sebagai laporan dalam penelitian yang berfungsi sebagai dokumen untuk mencapai tujuan dari penulisan ini, maka dari itu penulis membaginya kedalam bab yaitu :

---

<sup>14</sup> <https://www.duniadosen.com/macam-macam-analisis-data-kualitatif/> diakses pada 28 Agustus 2021 Pukul 21.00

**BAB I : Pendahuluan**, didalam bab ini terdapat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II : Tinjauan Pustaka**, dalam bab ini diuraikan mengenai tentang Tinjauan umum tentang perjanjian, Tinjauan umum tentang perjanjian utang piutang, Tinjauan umum tentang jaminan, Perspektif hukum islam tentang hutang piutang dan jaminan.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**, dalam bab ini penulis membahas rumusan masalah , yaitu : Kasus posisi dan pertimbangan hakim dalam putusan perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020, Pelaksanaan putusan dalam perkara Nomor 46/Pdt.G/2018/PN Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020, Akibat hukum penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang.

**BAB IV : PENUTUP**, bab ini berisi tentang secara singkat kesimpulan yang diperoleh dari pembahasan dan terdapat saran bagi pihak yang berkepentingan untuk pengembangan penelitian lebih lanjut.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian secara umum adalah 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. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>15</sup>

Pengertian perjanjian terdapat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Buku ke III Bab Kesatu Pasal 1313 yaitu : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dari Perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan

---

<sup>15</sup> Subekti., *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keduapuluh, PT. Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 1.

(verbintenisscheppende overeenkomst) atau perjanjian yang obligatoir.<sup>16</sup>

Suatu perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>17</sup>

Menurut M. Yahya Harahap, suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>18</sup>

Menurut R. M. Sudikno Mertokusumo, mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>19</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian ialah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan tersebut.<sup>20</sup>

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan.

Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban

---

<sup>16</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 11.

<sup>17</sup> R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 10.

<sup>18</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 2.

<sup>19</sup> RM Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 97.

<sup>20</sup> Wirjono Profjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale, Bandung, 1993, hlm. 17.

pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.<sup>21</sup> Pendek kata, pada umumnya perjanjian justru berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan melalui perjanjian. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak.<sup>22</sup>

Dari pendapat para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara 2 pihak atau lebih yang memberikan kekuasaan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan pihak lain untuk melaksanakan prestasi dan menimbulkan akibat hukum.

## 2. **Subjek Hukum Perjanjian**

Subjek hukum dari para pihak yang melakukan perjanjian adalah harus memenuhi syarat tertentu untuk mencapai suatu perjanjian tersebut.

Subjek hukum terdiri dari orang maupun badan hukum.

Jika subjek hukum perjanjian yang dimaksud adalah orang, maka orang tersebut harus / telah cakap hukum. Syarat – syarat “orang” yang cakap hukum menurut Prof. Abdulkadir Muhammad dalam hukum perdata Indonesia adalah :<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, ( Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014), hlm. 91.

<sup>22</sup> Lathifah Hanim, MS.Noorman , (2016) , Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibatforce Majeure Karena Gempa Di Yogyakarta , Vol. 3 No. 2 Mei – Agustus. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1406/1079> .

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, ) hlm. 27.

- a. Seseorang yang sudah dewasa, pengetahuan dewasa yaitu sudah berumur 21 tahun dalam Hukum perdata.
- b. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah.
- c. Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum.
- d. Berjiwa sehat dan berakal sehat.

Subjek hukum berikutnya yaitu badan hukum. E. Utrecht mendefinisikan badan hukum yaitu badan yang menurut hukum memiliki kuasa untuk menjadi pendukung hak, selanjutnya adalah badan pendukung hak yang tidak memiliki jiwa, atau tepatnya bukan manusia.

<sup>24</sup> , Adapun syarat formil yang harus dipenuhi sehubungan dengan permohonan untuk mendapatkan status badan hukum, diantaranya : <sup>25</sup>

- a. Harus ada akta pendirian Notaris.
- b. Kewenangan untuk memberikan status Badan Hukum ada pada Kementerian Hukum dan HAM.
- c. Untuk mendapatkan status tersebut yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada Kementerian Hukum dan HAM melalui Ketua PN domisili perusahaan.
- d. Syarat materiil yang harus dipenuhi untuk mendapatkan status badan hukum yaitu adanya harta kekayaan yang terpisah dari kekayaan orang perseorangan yang bertindak, adanya suatu tujuan

---

<sup>24</sup> <https://fuadabdullahlawoffice.com/badan-hukum-sebagai-subjek-hukum-dan-teorinya/> diakses pada 13 September 2021 Pukul 11.36 WIB

<sup>25</sup> <https://tidakdijual.com/content/pengertian-syarat-formal-dan-material-badan-hukum/> diakses pada 13 September 2021 Pukul 11.52 WIB.

tertentu, adanya suatu kepentingan sendiri dari sekelompok orang, adanya suatu organisasi yang teratur.<sup>26</sup>

Kedua jenis subjek hukum diatas memiliki urgensi yang sama dalam suatu perjanjian. Hukum perjanjian mengenal subjek hukum diatas yaitu antara individu dengan individu dan badan hukum dengan badan hukum.

### 3. Objek Perjanjian

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1234 menyatakan:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Untuk syahnya perikatan diperlukan syarat-syarat tertentu: Obyeknya harus tertentu, Obyeknya harus diperbolehkan (tidak bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum atau kesusilaan.), Obyeknya dapat dinilai dengan uang serta Obyeknya harus mungkin.<sup>27</sup>

Dapat diketahui bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian yang akan menjadi pokok dari perjanjian tersebut yaitu prestasi. Pelaksanaan prestasi tersebut dianggap sah apabila objek dari prestasi tersebut telah memenuhi syarat yang termuat dalam undang – undang yang berlaku dan tidak bertentangan dengan norma maupun ketertiban umum.

### 4. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

---

<sup>26</sup> <http://repository.uin-suska.ac.id/16980/7/7.%20BAB%20II.pdf> diakses pada 13 September 2021 Pukul 12.21 WIB.

<sup>27</sup> Purwahid Patrik., Op Cit , hlm. 4.

Setiap individu bebas untuk melakukan perjanjian dengan individu lain untuk tercapainya tujuan yang dikehendaki. Para pihak yang ingin membuat perjanjian bebas menentukan bentuk perjanjian, isi perjanjian dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun agar perjanjian tersebut sah dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat, para pihak harus membuat perjanjian dihadapan Notaris agar akta perjanjian tersebut menjadi akta notariil.<sup>28</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian terdapat pada Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang meliputi empat syarat :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan kata sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh para pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lai. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal – balik : Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.<sup>29</sup>

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

---

<sup>28</sup> Dewi Kurnia Putri , Amin Purnawan , (2017), Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Vol. 4 No. 4 Desember. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505/1868>

<sup>29</sup> Subekti, Op Cit., hlm. 17.

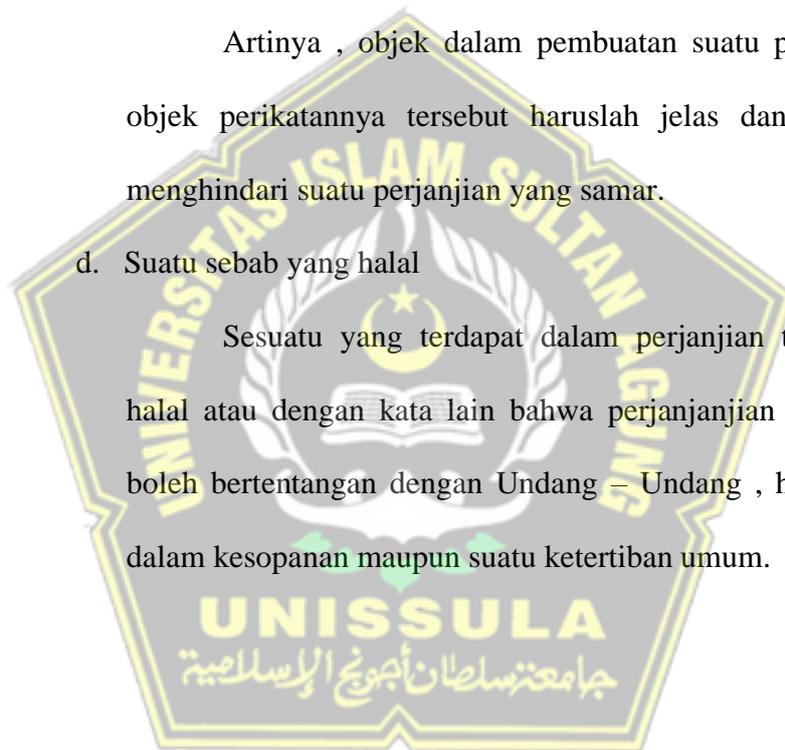
Pasal 1330 KUHPerdara mengatur pihak mana saja yang dianggap cakap atau boleh dalam membuat suatu perjanjian, diantaranya yaitu : orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, jelas bahwa dalam membuat suatu perjanjian harus cakap dan tidak dalam gangguan jiwa.

c. Suatu hal tertentu

Artinya , objek dalam pembuatan suatu perjanjian atau objek perikatannya tersebut haruslah jelas dan nyata, guna menghindari suatu perjanjian yang samar.

d. Suatu sebab yang halal

Sesuatu yang terdapat dalam perjanjian tersebut harus halal atau dengan kata lain bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang – Undang , hukum , nilai dalam kesopanan maupun suatu ketertiban umum.



## 5. Unsur Perjanjian

Perjanjian memiliki unsur yang terbagi dalam 2 bagian yaitu unsur *esensilia* sebagai pokok dan terdapat unsur yang bukan pokok yaitu unsur *naturalia* dan unsur *aksidentalialia*.

### a. Unsur *Esensilia*

Unsur ini merupakan unsur pokok dalam suatu perjanjian, karena tiada unsur ini perjanjian tidak dapat terjadi. Perjanjian harus memiliki ketentuan dalam suatu prestasi karena memiliki suatu urgensi yang sangat penting. Definisi yang terdapat dalam perjanjian jual beli dan tukar menukar berbeda :

Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu :

*“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Pasal 1541 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu :

*“Tukar – menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal – balik, sebagai gantinya suatu barang lain.”*

Dapat disimpulkan bahwa, definisi antara jual beli dan tukar menukar hanya berbeda dalam pembayaran suatu harga namun kaitannya dalam mengikatkan untuk menyerahkan suatu kebendaan adalah sama.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur yang merupakan ketentuan hukum umum yang terdapat dalam suatu perjanjian. Unsur ini oleh Undang – undang diatur namun para pihaknya dapat diganti, sehingga dalam Undang – undang diatur dengan hukum yang sifatnya dapat menambah maupun mengatur.

Contohnya, dalam menanggung suatu biaya penyerahan yang menjadi tanggungan seorang penjual yang terdapat dalam Pasal 1461 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata :

“Jika barang – barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah ataupun ukuran, maka barang- barang itu tetap atas tanggungan si penjual hingga barang – barang ditimbang, dihitung atau diukur.”

Pasal tersebut dapat disimpangi dan menjadi tanggung jawab seorang pembeli untuk menanggung biaya tersebut.

c. Unsur *Aksidental*

Unsur *Aksidental* adalah unsur pelengkap, dimana unsur ini dapat ditambahkan oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur tentang hal tersebut. Unsur ini sebagai pelengkap unsur *esensial* dan unsur *naturalia* yang terdapat dalam perjanjian yang diatur maupun tidak.

Accidentalia adalah bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.<sup>30</sup>

Contohnya, mengenai domisili, jangka waktu pembayaran dan cara penyerahan suatu barang.

## 6. Asas – Asas Perjanjian

Dalam suatu Perjanjian, selain ketentuan – ketentuan diatas, terdapat pula asas – asas dalam perjanjian, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memuat lima asas penting yaitu :

### a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Adapun salah satu dasar hukum atas di berlakukannya asas kebebasan berkontrak tersebut yaitu pada Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Jelas dengan maksud ayat tersebut bahwa asas kebebasan berkontrak ini memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, untuk membuat suatu perjanjian tersebut maupun tidak membuat perjanjian tersebut, untuk bebas menentukan isi maupun pelaksanaan dari perjanjian tersebut dan bebas untuk mengadakan bentuk perjanjian dalam hal tertulis maupun dengan lisan.

---

<sup>30</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya, 2010, hlm. 71.

b. Asas Konsensualisme ( *consensualism* )

Asas konsensualisme ini memiliki consensus yaitu bahwa para pihak yang melakukan perjanjian ini sepakat dan setuju atas sesuatu yang dijanjikan. Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.”

Jelas bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dianggap sah.

c. Asas Daya Mengikat Kontrak (*pacta sunt servanda*)

Pada dasarnya asas ini menyatakan bahwa perjanjian mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian, sehingga kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh perjanjian ini harus dilaksanakan dengan iktikad baik.<sup>31</sup>

Sama halnya dengan asas kebebasan berkontrak , asas pacta sunt servanda ini juga termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”

Pasal tersebut jelas bahwa dalam asas pacta sunt servanda ini menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah melakukan suatu perjanjian tersebut.

---

<sup>31</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Pacta\\_sunt\\_servanda](https://id.wikipedia.org/wiki/Pacta_sunt_servanda) diakses pada tanggal 13 September 2021 Pukul 19.19 WIB

d. Asas Itikat Baik (good faith/tegoeder trouw)

Ketentuan asas itikat baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata :

*“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik.”*

Asas itikat baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak<sup>32</sup>

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas ini menjelaskan bahwa asas yang menyatakan bahwa seseorang yang akan melakukan perjanjian hanya untuk perseorangan saja.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memuat tentang asas kepribadian sebagai berikut :

Pasal 1315 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata :

*“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”*

Artinya pada pasal diatas, untuk mengadakan suatu perjanjian berarti orang tersebut untuk kepentingannya sendiri.

Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata :

---

<sup>32</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 11.

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak – pihak yang membuatnya.”

Hal ini mengandung maksud bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tersebut hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

## 7. Bentuk - Bentuk Perjanjian

Perjanjian memiliki dua bentuk yaitu tertulis maupun tidak tertulis. Perjanjian tertulis yaitu suatu perjanjian yang dibuat dengan bentuk tertulis oleh para pihak tersebut. Perjanjian tidak tertulis sering disebut perjanjian lisan dibuat oleh para pihak dengan kesepakatan atau melalui lisan.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini :<sup>33</sup>

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

---

<sup>33</sup> Salim, Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2008, cet 5 ), Hlm . 42-43.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

#### 8. Wanprestasi

Wanprestasi terjadi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian , bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda , yang berarti prestasi buruk.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Subekti, *Op Cit* , hlm. 45.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :<sup>35</sup>

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

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).<sup>36</sup>

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata telah memuat terkait wanprestasi tersebut pada Pasal 1243 yaitu : “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 4.

<sup>36</sup> Sedyo Prayogo , (2016), Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian , Vol. III No. 2 Mei – Agustus. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>

dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Undang – undang sendiri dalam pasal 1243 tersebut hanya menteapkan, bahwa tuntutan ganti rugi yang muncul sebagai akibat prestasi yang terlambat , harus didahului dengan suatu somasi. Di sana dikatakan, bahwa ganti rugi itu “baru diwajibkan”, apabila debitur, “setelah dinyatakan lalai”... dan selanjutnya. Jadi ganti rugi itu baru terhutang sesudah ada pernyataan lalai. Dengan demikian , tuntutan ganti rugi atas dasar keterlambatan prestasi , harus didahului dengan suatu somasi. Sebaliknya hal itu berarti, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi yang berwujud lain, undang – undang tinggal diam.<sup>37</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Utang Piutang**

### **1. Pengertian Perjanjian Utang - Piutang**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pada Pasal 1313 telah memuat pengertian dari perjanjian yaitu : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”. Suatu perjanjian adalah semata – mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi

---

<sup>37</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, Cetakan Kedua, (Bandung, Alumni, 1999), hlm. 134-135.

dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.<sup>38</sup>

Pengertian utang – piutang sama dengan pinjam meminjam seperti yang diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata :  
*“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.”*

Melihat dari pengertian pinjam – meminjam berdasarkan Pasal 1754 KUHPerduta maka perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian yang mengikat peminjam dan pemilik barang atau uang. Apabila dalam sistem pinjam pakai obyeknya adalah barang tidak habis pakai, maka obyek daalm pinjam – meminjam adalah barang – barang yang habis dipakai. Karena itu peminjam harus menggantikannya baik jenis maupun jumlahnya pada saat yang telah disepakati dalam perjanjian.<sup>39</sup>

## 2. Pihak – Pihak Dalam Perjanjian Utang Piutang

Terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang memberi pinjaman uang dan pihak yang menerima pinjaman uang. Istilah

---

<sup>38</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, (Bandung, Alumni, 1986), hlm. 93.

<sup>39</sup> Libertus Jehani, Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian, Cetakan Keempat, (Jakarta, Visimedia, 2008), hlm. 115.

yang sering digunakan dalam perjanjian tersebut, untuk pihak yang memberikan pinjaman adalah pihak yang berpiutang atau kreditur, sedangkan pihak yang menerima pinjaman disebut pihak yang berutang atau debitur.<sup>40</sup>

Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada Pasal 1 angka 2 menyebut bahwa Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Kreditor biasanya disebut pihak yang aktif, sebagai pihak yang aktif kreditur dapat melakukan tindakan – tindakan tertentu terhadap debitur yang pasif yang tidak mau memenuhi kewajibannya. Tindakan – tindakan kreditur dapat berupa memberi peringatan – peringatan menggugat di muka pengadilan dan sebagainya.<sup>41</sup>

Debitur biasanya pihak yang pasif.<sup>42</sup> Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada Pasal 1 angka 3 menyebut bahwa debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.

### **3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Utang Piutang**

---

<sup>40</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta, Kencana, 2013), hlm. 10-11.

<sup>41</sup> Prof. Purwahid Patrik,, *Loc. Cit.*, hlm. 2.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 2.

Dalam perjanjian yang bertimbal balik seperti perjanjian utang – piutang ini, hak dan kewajiban kreditur bertimbal balik dengan hak dan kewajiban debitur. Hak kreditur di satu pihak, merupakan kewajiban debitur di lain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditur merupakan hak debitur. Uraian di bawah ini membahas tentang kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian utang piutang.<sup>43</sup>

a. Kewajiban Kreditur

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata kewajiban – kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUH Perdata, menentukan sebagai berikut :<sup>44</sup>

1. Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
2. Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, dan berdasarkan Pasal 1760 KUH Perdata hakim diberi kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dengan

---

<sup>43</sup> Gatot Supramono., *Op Cit*, hlm. 29-30.

<sup>44</sup> *Ibid* , hlm. 30.

mempertimbangkan keadaan debitur serta memberi kelonggaran kepadanya untuk membayar utang.

3. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (Pasal 1761 KUH Perdata).

## 2. Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak, pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang sama, disertai dengan pembayaran bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 1763 KUH Perdata). Pembayaran utang tergantung perjanjiannya, ada yang diperjanjikan pembayarannya cukup sekali langsung lunas, biasanya jika utangnya tidak begitu besar nilainya. Adapun jika utangnya dalam jumlah besar seperti kredit bank, pada umumnya pembayaran utang dilakukan debitur secara mengangsur tiap bulan selama waktu yang telah diperjanjikan disertai dengan bunganya.<sup>45</sup>

## 4. Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 30 – 31.

Sebagaimana diketahui di atas bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah prestasi yang telah diperjanjikan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh debitur. Dalam perjanjian utang piutang wanprestasi ada tiga bentuk, yaitu : <sup>46</sup>

a. Utang Tidak Dikembalikan Sama Sekali

Debitur yang tidak dapat mengembalikan utang sama sekali, sering disebut sebagai debitur nakal, karena dianggap sudah tidak mempunyai itikad 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 demikian ini debitur tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, berhubung diluar kesalahannya.

b. 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 dibayar.

---

<sup>46</sup> *Ibid* , hlm. 31 – 35.

c. Mengembalikan Utang Tetapi Terlambat Waktunya

Mengenai 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.

5. **Berakhirnya Utang Piutang**

Perjanjian utang piutang dapat berakhir atau terhapus karena beberapa hal yaitu :

- a. Pembayaran (Pasal 1382 – 1403 KUHPerdata)
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti penitipan (Pasal 1404 – 1412 KUHPerdata)
- c. Pembaharuan utang atau kompensasi (Pasal 1413 – 1424 KUHPerdata)
- d. Perjumpaan utang (Pasal 1425 – 1435 KUHPerdata)
- e. Percampuran utang (Pasal 1436 – 1437 KUHPerdata)
- f. Pembebasan utang (Pasal 1438 – 1443 KUHPerdata)
- g. Musnahnya barang yang terutang (Pasal 1444 – 1445 KUHPerdata)
- h. Kebatalan atau pembatalan (Pasal 1446 – 1456 KUHPerdata)

- i. Berlakunya suatu syarat batal (Pasal 1265 KUHPerdata)
- j. Lewatnya waktu atau daluwarsa (Pasal 1946 – 1993 Bab VII Buku IV KUHPerdata)

## C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

### 1. Pengertian Jaminan

Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya.<sup>47</sup>

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah : “*Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.*”<sup>48</sup>

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur – unsur agunan , yaitu :

---

<sup>47</sup> Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009), hlm. 66.

<sup>48</sup> Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, (Jakarta , Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 21.

Jaminan tambahan, diserahkan oleh debitur kepada bank, untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.<sup>49</sup>

Istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah *collateral* merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Artinya pengertian “jaminan” lebih luas daripada pengertian “agunan”, di mana agunan berkaitan dengan “barang”, sementara “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan “barang”, tetapi berkaitan pula dengan *character, capacity, capital* dan *condition of economy* dari nasabah debitur yang bersangkutan.<sup>50</sup>

## 2. Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok – Pokok Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan.” Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :<sup>51</sup>

- 1) Jaminan materiil (kebendaan) yaitu jaminan kebendaan; dan
- 2) Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

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.

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 21 -22.

<sup>50</sup> Rachmadi Usman, *Op Cit.*, hlm. 67.

<sup>51</sup> Salim HS, *Op Cit.*, hlm. 23.

Sedangkan 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.<sup>52</sup>

Unsur – unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu :<sup>53</sup>

- a. Hak mutlak atas suatu benda;
- b. Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
- c. Dapat dipertahankan terhadap siapa pun;
- d. Selalu mengikuti bendanya; dan
- e. Dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Unsur jaminan perorangan yaitu :<sup>54</sup>

- a. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
- b. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; dan
- c. Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

### 3. Macam Jaminan Perorangan

Yang termasuk jaminan perorangan adalah :<sup>55</sup>

- a. penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- b. tanggung – menanggung , yang serupa dengan tanggung renteng; dan

---

<sup>52</sup> *Ibid* , hlm. 23.

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 24

<sup>54</sup> *Ibid*.

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 25.

c. perjanjian garansi.

#### 4. Macam Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu:

##### a. Gadai ( Diatur pada Bab 20 Buku II KUH Perdata)

Istilah gadai berasal terjemahan dari kata pand (Bahasa Belanda) atau pledge atau pawn (Bahasa Inggris). Pengertian gadai tercantum dalam Pasal 1150 KUH Perdata dan Artikel 1196 vv, titel 19 Buku III NBW. Menurut Pasal 1150 KUH Perdata, gadai adalah .<sup>56</sup>

“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, yang dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai dan yang harus didahulukan.”

Subjek terdiri atas dua pihak, yaitu pemberi gadai (pandgever) dan penerima gadai (pandnemer). Pandgever, yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan dalam

---

<sup>56</sup> *Ibid* , hlm. 33 – 34.

bentuk benda bergerak selaku gadai kepada penerima gadai untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga. Unsur – unsur pemberi gadai, yaitu : 57

- a. Orang atau badan hukum;
- b. Memberikan jaminan berupa benda bergerak;
- c. Kepada penerima gadai;
- d. Adanya pinjaman uang;

Penerima gadai (pandnemer) adalah orang atau badan hukum yang menerima gadai sebagai jaminan untuk pinjaman uang yang diberikannya kepada pemberi gadai (pandgever). Di Indonesia, badan hukum yang ditunjuk untuk mengelola Lembaga gadai adalah perusahaan pegadaian.

Objek gadai ini adalah benda bergerak. Benda bergerak ini dibagi menjadi dua macam, yaitu benda bergerak berujud dan tidak berujud. Benda bergerak berujud adalah benda yang dapat berpindah atau dipindahkan. Yang termasuk dalam benda bergerak berujud, seperti emas, arloji, sepeda motor, dan lain – lain. Benda bergerak yang tidak berujud, seperti piutang atas bawah, piutang atas tunjuk, hak memungut hasil atas benda dan atas piutang.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> *Ibid* , hlm. 36.

<sup>58</sup> *Ibid* , 37- 38.

Jangka waktu gadai diatur dalam Keputusan Direksi Perum Pegadaian dan dijabarkan lebih lanjut dengan Surat Edaran Direksi Perum Pegadaian. Di dalam Surat Edaran Nomor : SE.16/Op.100211/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan SK Direksi Nomor : 020/Op. 1.00211/01 tentang Perubahan Tarif Sewa Modal, telah diatur tentang jangka waktu gadai.<sup>59</sup>

Hapusnya Gadai telah ditentukan di dalam Pasal 1152 KUH Perdata dan surat bukti kredit (SBK). Di dalam Pasal 1152 ditentukan 2 cara hapusnya hak gadai, yaitu:<sup>60</sup>

- a) Barang gadai itu hapus dari kekuasaan pemegang gadai; dan
  - b) Hilangnya barang gadai atau dilepaskan dari kekuasaan penerima gadai surat bukti kredit.
- b. Hipotek

Perumusan pengertian hipotek dinyatakan dalam Pasal 1162 KUH Perdata, yang bunyinya : “Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda – benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.”<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Ibid, hlm. 49.

<sup>60</sup> Ibid, hlm. 50 – 51.

<sup>61</sup> Rachmadi Usman, *Op Cit.*, hlm. 246 – 247.

Sebagai hak kebendaan yang memberi jaminan atas kebendaan tidak bergerak, maka sifat – sifat yang melekat pada hipotek itu, adalah : <sup>62</sup>

1. Bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok tertentu;
2. Tidak dapat dibagi – bagi;
3. Tetap mengikuti kebendaannya;
4. Bersifat terbuka;
5. Mengandung pertelaan;
6. Mengenal pertingkatan;
7. Mengandung hak didahulukan;
8. Mengandung hak untuk pelunasan piutang tertentu.

Objek hipotek itu kebendaan tidak bergerak (kebendaan tetap), baik kebendaan tetap karena sifatnya, peruntukannya dan undang – undang, termasuk pelbagai hak kebendaan atas tanah. Ketentuan dalam Pasal 1164 KUH Perdata menyebutkan benda – benda yang dapat dibebani dengan hipotek hanyalah : <sup>63</sup>

1. Benda – benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan, beserta segala perlengkapannya, sekadar yang terakhir ini dianggap sebagai benda tidak bergerak;

---

<sup>62</sup> Ibid , hlm. 249.

<sup>63</sup> Ibid, hlm. 257.

2. Hak memungut hasil atas benda – benda tidak bergerak di atas beserta segala perlengkapannya;
3. Hak opstal (hak numpang karang) dan hak *erfpacht* (hak usaha);
4. Bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan hasil tanah dalam wujudnya;
5. Bunga sepersepuluh;
6. Pasar – pasar yang diakui oleh pemerintah, beserta hak – hak istimewa yang melekat padanya.

Subjek hipotek itu, yakni mereka yang membentuk perjanjian penjaminan hipotek, yang terdiri atas pihak yang memberikan benda jaminan hipotek, yang dinamakan dengan Pemberi Hipotek (hypotheekgever) dan pihak yang menerima benda jaminan hipotek, yang dinamakan dengan Pemegang Hipotek (hypotheeknemer , hypotheekhouder). Ketentuan dalam Pasal 1168 KUH Perdata menetapkan, bahwa : *“Hipotek tidak dapat diletakkan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani.”*<sup>64</sup>

#### c. Credietverband

Diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;<sup>65</sup>. Creditverband adalah

---

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 264.

<sup>65</sup> Salim HS, *Op Cit* , hlm. 25.

penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya, dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor - kreditor yang lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tetap berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).<sup>66</sup>

#### d. Hak tanggungan

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disingkat UUHT.<sup>67</sup>

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 memuat pengertian hak tanggungan : “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang – Undang Nomor

---

<sup>66</sup> Umar Ma’ruf , (2005), Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah , Vol. XV No. 1 Juni. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/11332> .

<sup>67</sup> Oting Supartini, Anis Mashdurohatun , (2016) , Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak., Vol. III No. 2 Mei Agustus. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1443/1116>

5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar 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 – kreditur lainnya.”

Berdasarkan Undang – Undang Hak Tanggungan , objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak – hak atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang – Undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : 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 atas Tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>68</sup>

Hak Tanggungan sebagai satu – satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan , (Jakarta, Sinar Grafika, 2018), hlm. 51.

<sup>69</sup> Ibid, hlm. 55.

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :<sup>70</sup>

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
3. Kantor pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

---

<sup>70</sup> Salim HS , Op Cit, hlm. 179 – 184.

4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat – surat yang diperlukan bagi pendaftarnya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1999).
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Peralihan hak tanggungan diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara : (1) cessi , (2) subrogasi , (3) pewarisan , dan (4) sebab – sebab lainnya.<sup>71</sup>

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan, ada empat sebab hapusnya hak tanggungan , yaitu :<sup>72</sup>

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;

---

<sup>71</sup> Ibid, hlm. 185.

<sup>72</sup> Ibid, hlm. 187.

3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri;
  4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- e. Jaminan fidusia

Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam Bahasa Indonesia. Undang – Undang yang khusus mengatur tentang hal ini, yaitu Undang – Undang No. 42 Tahun 1999 juga menggunakan istilah “fidusia”. Dengan demikian , istilah “fidusia” sudah merupakan istilah resmi dalam dunia hukum kita. Akan tetapi , kadang – kadang dalam bahasa Indonesia untuk fidusia ini disebut juga dengan istilah “Penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan”. Dalam terminologi Belandanya sering disebut dengan istilah lengkapnya berupa *Fiduciare Eigendom Overdracht*, sedangkan dalam Bahasa Inggrisnya secara lengkap sering disebut dengan istilah *Fiduciary Transfer of Ownership*.<sup>73</sup>

Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pada Pasal 1 ayat (2) telah memuat pengertian jaminan fidusia yaitu : *“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang –*

---

<sup>73</sup> Munir Fuady, Jaminan Fidusia, Cetakan Kedua, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2003) , hlm. 3.

*undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagaimana agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.”*

Pembebanan Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 10 Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999. Sifat perjanjian jaminan fidusia adalah perjanjian ikutan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.<sup>74</sup>

Pengalihan fidusia diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 24 Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pengalihan hak atas utang (*cession*), yaitu pengalihan piutang yang dilakukan dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan. Yang dimaksud dengan mengalihkan antara lain termasuk dengan menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya. Pengalihan hak atas utang dengan jaminan fidusia dapat dialihkan oleh penerima fidusia kepada penerima fidusia baru (kreditor baru). Kreditor baru inilah yang melakukan pendaftaran tentang beralihnya jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Salim HS, *Op Cit*, hlm. 65.

<sup>75</sup> *Ibid*, 85 – 86.

Hapusnya jaminan fidusia. Apabila terjadi hal – hal tertentu, maka Jaminan Fidusia oleh hukum dianggap telah hapus. Kejadian – kejadian tersebut adalah sebagai berikut : <sup>76</sup>

1. Hapusnya hutang yang dijamin oleh Jaminan Fidusia.
2. Pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh penerima fidusia.
3. Musnahnya benda yang menjadi Jaminan Fidusia.

#### **5. Bentuk Dan Substansi Perjanjian Jaminan**

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan maupun tulisan. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Biasanya pinjaman itu cukup dilakukan secara lisan. <sup>77</sup>

Perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan nonbank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian pembebanan ini dapat dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik. Biasanya perjanjian pembebanan jaminan dengan menggunakan akta di bawah tangan dilakukan pada lembaga Pegadaian. <sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> Munir Fuady , *Op Cit*, hlm. 50.

<sup>77</sup> *Ibid*, hlm. 30.

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm. 31.

Bentuk, isi, dan syarat – syaratnya telah ditentukan oleh Perum Pegadaian secara sepihak, sedangkan nasabah tinggal menyetujui isi dari perjanjian tersebut. Hal – hal yang kosong dalam Surat Bukti Kredit (SBK), meliputi nama, alamat, barang jaminan, jumlah pinjaman, tanggal kredit, dan tanggal jatuh tempo. <sup>79</sup>

Perjanjian pembebanan jaminan dengan akta autentik ini dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Biasanya perjanjian pembebanan pada jaminan atas hak tanggungan, jaminan fidusia, dan jaminan hipotek atas kapal laut atau pesawat udara. <sup>80</sup>

#### **D. Perspektif Hukum Islam Tentang Hutang Piutang Dan Jaminan**

##### **1. Perspektif Hukum Islam Tentang Hutang Piutang**

Abdul Ghani Abdullah dalam bukunya yang diterbitkan di Gema Insani Press mengungkapkan bahwa hukum islam sebagai hukum yang bersumber dan menjadi bagian dari agama islam. Ia pun juga menyebutkan bahwa konsepsi hukum islam sebagai dasar dan kerangka hukum yang ditetapkan oleh Allah. Hukum islam menurut Abdul Ghani Abdullah, tidak hanya mengatur antara manusia dengan Tuhannya saja.

---

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> *Ibid.*

tetapi juga mengatur hubungan antara manusia dengan manusia. Juga mengatur antara hubungan manusia dengan alam semesta.<sup>81</sup>

Islam mendorong umatnya untuk saling membantu dalam masalah kebajikan dan ketakwaan. Al-Qur'an adalah salah satu landasan dasar dari hutang piutang. Al Qur'an adalah dasar hukum utama untuk menentukan hukum yang berlaku untuk kehidupan beragama. Dasar hukum hutang piutang dalam islam dari Al Qur'an adalah Q.S. Al Maidah ayat 2 :

الْحَرَامَ الْبَيْتِ أَمِينٍ وَلَا الْأَقْلَابِدَ وَلَا الْهَدْيِ وَلَا الْحَرَامَ الشَّهْرِ وَلَا اللَّهَ شَعَابِرَ تُحْلُوا لَا أَمْثُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا  
عَنْ صَدُوكُمْ أَنْ قَوْمٍ سَنَانُ يَجْرَمَتَكُمْ ۖ وَلَا فَاصْطَادُوا حَلَّتُمْ ۖ وَإِذَا وَرَضُوا رَبَّهُمْ مِّنْ فَضْلًا يَبْتَغُونَ  
إِنَّ اللَّهَ ۖ وَاتَّقُوا وَالْعُدْوَانَ الْإِثْمَ عَلَى تَعَاوُنُوا وَلَا وَالنَّفَقَى الْبِرِّ عَلَى وَتَعَاوُنُوا تَعْتَدُوا أَنْ الْحَرَامِ الْمَسْجِدِ  
الْعِقَابِ شَدِيدُ اللَّهِ

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu melanggar syiar-syiar kesucian Allah, dan jangan (melanggar kehormatan) bulan-bulan haram, jangan (menggangu) hadyu (hewan-hewan kurban) dan qala'id (hewan-hewan kurban yang diberi tanda), dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitulharam; mereka mencari karunia dan keridaan Tuhannya. Tetapi apabila kamu telah menyelesaikan ihram, maka bolehlah kamu berburu. Jangan sampai kebencian(mu) kepada suatu kaum karena mereka menghalang-halangi dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat melampaui batas

<sup>81</sup> <https://penerbitbukudeepublish.com/materi/pengertian-hukum-islam/> diakses pada 17 September 2021 pukul 09.00.

(kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksaan-Nya.”

Maksud dari ayat ini adalah untuk membantu dan tolong menolong bagi manusia dan semua orang. Jika seseorang dapat melakukannya maka beruntunglah orang tersebut. Oleh karena itu, pada komitmen terutama utang piutang kepada seseorang harus diberikan dengan niat yang tulus berniat sebagai upaya sekitar untuk membantu kebaikan.

Fatwa MUI tentang Al Qordh terdapat , Ketentuan Umum al- Qardh

: 82

1. Al-Qardh adalah pinjaman yang diberikan kepada nasabah (muqtaridh) yang memerlukan.
2. Nasabah al-Qardh wajib mengembalikan jumlah pokok yang diterima pada waktu yang telah disepakati bersama.
3. Biaya administrasi dibebankan kepada nasabah.
4. LKS dapat meminta jaminan kepada nasabah bilamana dipandang perlu.

---

<sup>82</sup> <http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/19-Qardh.pdf> diakses pada 17 September pukul 09.20.

5. Nasabah al-Qardh dapat memberikan tambahan (sumbangan) dengan sukarela kepada LKS selama tidak diperjanjikan dalam akad.
6. Jika nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada saat yang telah disepakati dan LKS telah memastikan ketidakmampuannya, LKS dapat:
  - a. memperpanjang jangka waktu pengembalian, atau
  - b. menghapus (write off) sebagian atau seluruh kewajibannya.

Sanksi dalam melaksanakan Al Qordh juga disebutkan sebagai berikut :<sup>83</sup>

1. Dalam hal nasabah tidak menunjukkan keinginan mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya dan bukan karena ketidakmampuannya, LKS dapat menjatuhkan sanksi kepada nasabah.
2. Sanksi yang dijatuhkan kepada nasabah sebagaimana dimaksud butir 1 dapat berupa --dan tidak terbatas pada-- penjualan barang jaminan.
3. Jika barang jaminan tidak mencukupi, nasabah tetap harus memenuhi kewajibannya secara penuh.

---

<sup>83</sup> <http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/19-Qardh.pdf> diakses pada 17 September 2021, pukul 09.25.

Dalam utang piutang (qardh), terdapat pula rukun dan syarat seperti akad-akad yang lain dalam muamalah. Adapun rukun dan syarat utang piutang (qardh) sendiri ada tiga, yakni:<sup>84</sup>

1. 'Aqid yaitu orang yang berhutang piutang, yang terdiri dari muqrid (pemberi hutang) dan muqtarid (penerima hutang).
2. Ma'qud'alah yaitu barang yang diutangkan.
3. Sighat al-'aqd yaitu ungkapan ijab dan qabul, atau suatu persetujuan antara kedua belah pihak akan terlaksananya suatu akad.

Akad (qard) berakhir ketika objek (qard) ada pada muqtarid (orang yang meminjam / debitur) dikembalikan kepada muqrid (yang memberikan pinjaman / kreditur) apabila telah sampai waktunya. Pengembalian qard tersebut sebaiknya dilaksanakan ditempat awal berlangsungnya qard. Namun, bila muqrid atau kreditur meminta berlangsungnya pengembalian qard ditempat lain, maka diperbolehkan asalkan tidak memberatkan muqtarid atau debitur tersebut.

## 2. Perspektif Hukum Islam Tentang Jaminan

Jaminan merupakan hal penting yang sering digunakan oleh masyarakat dalam berbagai bidang kegiatan. Islam menetapkan aturan yang jelas untuk pelaksanaan jaminan ini, seperti yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Aturan yang terkait dengan jaminan ini disebut juga kafala. Kafalah dikatakan sebagai hukum penjaminan dalam

---

<sup>84</sup> <http://repo.iain-tulungagung.ac.id/16402/5/BAB%20II.pdf> diakses pada 17 September 2021 pukul 09.40.

Islam yang mengaitkan tanggung jawab seorang penanggung dengan orang yang dijamin untuk memenuhi hak-hak wajib pada saat itu atau di masa yang akan datang.

Firman Allah SWT dalam Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 283 sebagai berikut :

وَلْيَتَّقِ آمَانَتَهُ الَّذِي فُلِّيَ بِهِ بَعْضًا مِّنْ بَعْضِكُمْ أَمِّنٌ ۖ فَإِن مَّفْبُوضَةٌ فَرَهُنَ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفَرٍ عَلَى كُنْتُمْ وَإِن ۖ عَلَيْهِم تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ ۗ قَلْبُهُ أَتَمَّ فَإِنَّهُ يَكْتُمُهَا وَمَنْ الشَّهَادَةَ تَكْتُمُوا وَلَا ۗ رَبَّهُ اللَّهُ

Artinya : Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

1. Fatwa MUI menyebutkan bahwa , Bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk Rahn dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut.<sup>85</sup>

<sup>85</sup> <http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/25-Rahn.pdf> diakses pada 17 September 2021 pukul 16.28

2. Murtahin (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan Marhun (barang) sampai semua utang Rahin (yang menyerahkan barang) dilunasi.
3. Marhun dan manfaatnya tetap menjadi milik Rahin. Pada prinsipnya, Marhun tidak boleh dimanfaatkan oleh Murtahin kecuali seizin Rahin, dengan tidak mengurangi nilai Marhun dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
4. Pemeliharaan dan penyimpanan Marhun pada dasarnya menjadi kewajiban Rahin, namun dapat dilakukan juga oleh Murtahin, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban Rahin.
5. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan Marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
6. Penjualan Marhun :
  - a. Apabila jatuh tempo, Murtahin harus memperingatkan Rahin untuk segera melunasi utangnya.
  - b. Apabila Rahin tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka Marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
  - c. Hasil penjualan Marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan
  - d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik Rahin dan kekurangannya menjadi kewajiban Rahin.

Selain ketentuan umum barang sebagai jaminan hutang, Fatwa MUI juga menyebutkan ketentuan akhir. Ketentuan penutup : <sup>86</sup>

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.



---

<sup>86</sup> <http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/25-Rahn.pdf> diakses pada 17 September 2021 pukul 16.45

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. **Kasus Posisi dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Perkara Nomor : 303/Pdt/2019/PT. Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor : 1642 K/Pdt/2020.**

1. **Kasus posisi dalam Putusan Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT. Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020**

Sekitar tahun 2005 Debitur / Penggugat I yaitu Drs. Istar Yuniarto, MM beserta isterinya yaitu Penggugat II atas nama Dra. Ngesti Rahayuningsih menyerahkan agunan berupa sertifikat Hak Milik Nomor 1311 kepada Kreditor/Tergugat yaitu Drs. H. Amin Asrori , dalam waktu hampir bersamaan, debitur juga memiliki pinjaman kepada Bank Pembangunan Daerah Jateng dan menyerahkan Jaminan Sertifikat Hak Milik lain dengan Nomor 2875. Bahwa selama masa kredit tersebut, atas saran kreditor pinjaman tersebut dijadikan satu di KSU “Sinar Mentari” dengan cara utang debitur ditutup oleh kas KSU “SINAR MENTARI” sebesar Rp. **506.500.000,00** dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Bahwa jumlah akumulasi Hutang Penggugat I yang lama di KSU Sinar Mentari dan take over pada Banak Jateng menjdi hutang baru di KSU Sinar Mentari sejumlah Rp. **587.500.000,00** sebagaimana bukti

penerimaan pinjamana dengan masa angsuran selama 12 bulan dengan beban jasa sebesar 2.5%. Pwnggugat I tidak menyadari bahwa Tergugat telah menggelembungkan hutang baru Penggugat I yang semula hanya rp. **506.500.000,00** menjadi sejumlah Rp. **587.500.000,00** dengan demikian terjadi selisih Rp. **81.000.000,00**.

Kedua jaminan yang telah diserahkan tersebut tidak dikat/dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang disyaratkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, namun hanya di ikat dengan Surat perjanjian Penyerahan Hak Milik atas Kepercayaan ( Fiducia) Barang tertanggal 8 Mei 2007, dalam Surat ini juga tidak menggunakan akte notarial alias dibawah tangan. Pada saat Perjanjian Kredit yang kedua tertanggal 08 Mei 2007 posisi keuangan dan usaha debitur sedang kolap, namun kreditur tetap menggabungkan kedua pinjaman tersebut, debitur dengan legowo menyerahkan aset Jaminan Tanah obyek Sengketa I HM. 1311, namun untuk Obyek Jaminan II yaitu HM. 2785 tetap dipertahankan oleh debitur karena merupakan rumah tempat tinggal, serta Nilai Objek Sengketa I telah mencukupi untuk melunasi hutang.

Kreditur telah mengelabui Debitur dengan tetap menagih pembayaran Hutang dan oleh Debitur melakukan Setoran demi mempertahankan tanah Objek Sengketa II, namun masalahnya tidak selesai karena ternyata Kreditur tanpa seijin / persetujuan Debitur malah melakukan balik nama tanah Obyek Sengketa II /HM 2785 menjadi nama

Kreditur /Manager KSU Sinar Mentari pribadi melalui Akta Jual Beli Nomor : 213/Banjarsari/2007. Tanggal 28 Agustus 2007 yang dibuat oleh Irene Vera Purba, SH PPAT Kota Surakarta.

Surat Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Debitur dengan Kreditur adalah bukan Akte Notariil demikian juga Surat Penyerahan Hak Milik atas Kepercayaan (Fiducia) Barang juga bukan akte notariil, sehingga keduanya tidak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna. Bahwa lebih dari itu, kedua jaminan tersebut tidak di ikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana Lembaga Jaminan Sah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan Pengadilan dan jaminan tersebut tidak dapat dibalik nama dan diambil alih secara sepihak, bahkan jika jaminan tersebut menggunakan Hak Tanggungan sekalipun, cara untuk meng-eksekusinya melalui Kantor Lelang Negara dengan menggunakan eksekusi Hak Tanggungan.

Tergugat melalui Turut Tergugat I yaitu Irene Vera Purba, S.H. serta Turut Tergugat III yaitu Kantor Pertanahan Nasional Kota Surakarta telah membalik nama atas nama Nyonya Ngesti Rahayuningsih istri Drs. Istar Yuniarto menjadi Drs. H. Amin Ansori melalui Akte Jual Beli Nomor 213/Banjarsari/2007 yang dibuat oleh Irene Vera Purba, S.H. , hal tersebut hanya dilakukan dengan Surat Perjanjian Penyerahan Hak Milik Atas Kepercayaan (Fiducia) barang yang menurut ketentuan perundang – undangan tidak dapat dibenarkan. Tergugat melalui turut tergugat II yaitu Hayu Muriandari, S.H. dan Turut Tergugat III yaitu Kantor

Pertanahan Nasional Kota Surakarta dan Turut Tergugat IV yaitu Suyanti telah membalik nama SHM Nomor 2785 atas nama Suyanti / Turut Tergugat IV melalui Akte Jual Beli Nomor : 89/2016 tertanggal 12 Desember 2016 yang dibuat oleh Hayu Muriandari SH, selaku PPAT kota Surakarta/Tturut Tergugat II. Turgugat dan Turut Tergugat IV tidak mengembalikan Sertifikat Obyek Sengketa Nomor : 2785 Kepada Penggugat II selaku Pemilik Obyek Sengketa.

Faktanya kreditur khilaf dalam mendaftarkan jaminan tersebut. Bahwa kreditur mendaftarkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik berupa tanah dan rumah dengan Surat perjanjian penyerahan hak milik atas kepercayaan (Fiducia) bukan di ikat/dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana di isyaratkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Bahwa Lembaga Fiducia hanya dapat digunakan untuk jaminan berupa Benda Bergerak, sehingga tidak dibenarkan adanya Pembebanan Fiducia diatas Hak Atas Tanah, karena Hak Atas Tanah obyeknya adalah Benda Tidak Bergerak dimana Lembaga Jaminannya adalah Hak Tanggungan. Apabila Hak Atas Tanah (dalam perkara a quo Hak Milik) dibebani dengan Lembaga Jaminan Fiducia maka hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia. Menjadi persoalan adalah ketika jaminan yang diserahkan sebagai agunan /benda yang dijadikan agungan adalah tidak didaftarkan dalam lembaga jaminan yang sebagaimana mesti seharusnya.

Tuntutan atau dalam petitum gugatannya menuntut tindakan tergugat para turut tergugat yang telah melakukan balik nama terhadap SHM 7285 beserta penguasannya sertifikat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan meminta tergugat dan turut para tergugat untuk mengembalikan sertifikat dan membalik nama Kembali atas nama Penggugat II yaitu Dra. Ngesti Rahayuningsih dan meminta unuk dikembalikan ke keadaan semula. Dalam tuntutan nya penggugat tidak meminta ganti kerugian dalam bentuk uang, Judex facti Pengadilan Negeri Karanganyar menganggap gugatan para penggugat tidak dapat diterima karena penggugat tidak menuntut kerugian dalam bentuk uang. Atas putusan tersebut, para penggugat keberatan melakukan banding dengan alasan bahwa dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum tuntutan ganti kerugian tidaklah harus berbentuk uang, dapat juga diganti kerugian tersebut mengembalikan ke keadaan semula, bahkan tuntutan ke keadaan semula tersebut dianggap lebih penting bagi kepentingan para penggugat. Terhadap upaya banding tersebut, judex facti Pengadilan Tinggi Semarang menyatakan dapat menyetujui pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar sehingga putusan tersebut dikuatkan dalam tingkat Banding.

Putusan banding tersebut bahwa para penggugat atau para pembeding mengajukan kasasi dengan alasan judex facti Pengadilan Negeri Karanganyar dan Pengadilan Tinggi Semarang karena Judex facti Pengadilan Negeri Karanganyar dan Pengadilan Tinggi Semarang salah

menerapkan hukum karena dalam Perbuatan Melawan Hukum tuntutan kerugian tidak selamanya harus bersifat Uang / Materi tetapi pengembalian barang dalam keadaan semula itu juga termasuk tuntutan kerugian yang dapat diajukan oleh Penggugat.

**2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Perkara Nomor : 303/Pdt/2019/PT. Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor : 1642 K/Pdt/2020.**

**a. Pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg**

Gugatan Penggugat tidak jelas atau obscur libel atau kabur bahkan tidak memenuhi syarat formil gugatan yakni petium harus didukung oleh posita yang diuraikan secara jelas dalam gugatannya. Hal ini terlihat jelas dalam petitum poin 3, dimana petitum yang dimintakan tersebut tidak pernah disebut sama sekali dan tidak pernah diuraikan dalam posita. Bahwa gugatan penggugat mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Gugatan yang dikemukakan penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH) sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi adalah wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jells dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Mengenai eksepsi tentang kewenangan mengadili/kompetensi relative Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan terhadap eksepsi tersebut telah diputuskan dalam Putusan Sela Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg, dalam persidangan tanggal 26 November 2018 dengan amar sebagai berikut : Menolak eksepsi Tergugat sepanjang kewenangan mengadili, Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang untuk mengadili perkara Nomor 46/PDt.G/2018/PN.Krg, Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara Nomor 46/Pdt.G/2018/PN.Krg, Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir, bahwa atas pertimbangan – pertimbangan diatas , maka alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ditolak, dan menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima.

Adapun yang tercantum dalam putusan tersebut yaitu Perbuatan Melawan Hukum tergugat dimulainya sejak terjadinya perjanjian kredit beserta perjanjian Penyerahan Hak Milik Atas Kepercayaan ( *Fiducia* ) Barang , hal ini karena dalam kedua Perjanjian tersebut berisi klausul-klausul yang secara nyata melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga sejak dari awal kedua perjanjian tersebut telah melanggar syarat Objektif sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Pdt. Yang berbunyi : “*Untuk sahnya Persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :*

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*

3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal;”*

Ad.4. Suatu sebab halal / dibolehkan berarti bahwa kesepakatan yang tertuang di dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Perundang-undangan, mengganggu ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karenanya kedua perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum beserta akibat hukum yang ditimbulkan.

Adanya suatu perjanjian kredit yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam putusan tersebut yaitu :

- a. Pasal 9 huruf a. : Berisi Penyerahan sebagai *eigendom* atas kepercayaan dari Para Penggugat kepada Tergugat sebagai tanggungan berupa 2 SHM No. 1311 dan 2785 keduanya atas nama Ngesti Rahayuningsih”. Bahwa hal ini tidak dapat dibenarkan karena dalam ketentuan perundang-undangan tidak dikenal istilah Eigendom sebagai Lembaga Jaminan atas tanah. Lembaga jaminan yang menggunakan Tanah sebagai Objek Jaminan adalah Hak Tanggungan. oleh karena Objek Jaminan tidak dibebani dengan Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial, maka Tergugat tidak dapat menjual objek jaminan dengan cara apapun, termasuk membalik nama menjadi atas namanya sendiri.

b. Pasal 11

Berisi klausul Pemberian **kuasa penuh** kepada Tergugat untuk menjual barang jaminan dengan **cara apapun** (dibawah tangan/lelang), dimana kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dengan alasan apapun serta mengesampingkan keberlakuan hukum yang berlaku.

Tanpa *appracial*, Tergugat dapat menentukan sendiri Nilai Jual Objek Jaminan.

Pelepasan Kewajiban Tergugat untuk mengembalikan sisa uang hasil penjualan Objek Jaminan.

Bahwa Pemberian klausul baku yang memberikan kuasa penuh dalam setiap dokumen dan atau perjanjian adalah bertentangan dengan pasal 18 ayat 1 Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Bahwa seandainya Objek Jaminan dibebani Hak Tanggungan, Tergugat masih tidak memiliki kewenangan untuk menentukan sendiri Nilai Jual Objek Jaminan tanpa perhitungan tim *appracial* yang independen, apalagi dalam perkara *a quo* tidak ada Lembaga jaminan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan. Selain itu dalam Lembaga jaminan apapun, kelebihan uang hasil lelang wajib dikembalikan kepada Debitor / Pemilik Objek Jaminan.

Bahwa perlu dipahami pula jika Perjanjian tidak dapat mengesampingkan keberlakuan undang-undang, apabila perjanjian tersebut bertentangan dengan Undang-Undang berakibat batal demi hukum.

- c. Serta pasal-pasal lain yang kesemuanya berbentuk klausul baku yang tidak ada keseimbangan antara hak dan kewajiban yang dibebankan kepada kedua belah pihak.

Bahwa dalam perkara *a quo* Perjanjian Penyerahan Hak Milik Atas Kepercayaan (*Fiducia*) sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Nama Perjanjian beserta klausul didalamnya yang berupa “PERJANJIAN PENYERAHAN HAK MILIK ATAS KEPERCAYAAN (FIDUCIA) BARANG” padahal Objek Jaminan adalah tanah yaitu **HM 1311** dan **HM 2785** yang terklasifikasi menjadi Benda Tidak Bergerak. Bahwa Lembaga Fiducia hanya dapat digunakan untuk jaminan berupa Benda Bergerak, sehingga tidak dibenarkan adanya Pembebanan Fiducia diatas Hak Atas Tanah, Karena Hak Atas Tanah obyeknya adalah Benda Tidak Bergerak dimana Lembaga Jaminannya adalah Hak Tanggungan. Apabila Hak Atas Tanah ( dalam perkara *a quo* Hak Milik ) dibebani dengan Lembaga Jaminan Fiducia maka hal ini bertentangan dengan Undang Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia khususnya dalam pasal 1 angka 2 yang berbunyi sebagai berikut :

*“Jaminan fiducia adalah hak jaminan atas **benda bergerak** baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang tetap dalam penguasaan pemberi fiducia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fiducia terhadap kreditor lainnya”*. Bahwa dalam perkara a quo, disamping penggunaan lembaga jaminan berupa fiducia adalah bertentangan dengan undang-undang jaminan fiducia dan lagi pula Tergugat juga tidak mempunyai sertifikat fiducia walaupun memiliki maka hal tersebut cacat hukum.

Pasal 1 yang berisi pemindahan hak milik objek jaminan kepada Tergugat dan Tergugat memiliki hak sepenuhnya atas barang objek jaminan tanpa memerlukan perbuatan hukum lain. Dalam Lembaga Jaminan apapun, tidak dibenarkan pengalihan kepemilikan dari Pemberi Jaminan kepada Penerima Jaminan. Dalam Lembaga Jaminan yang sah dan didaftarkan, Penerima Jaminan hanya memiliki hak secara Yuridis sedangkan hak secara Ekonomis tetap berada pada Pemberi Jaminan. Sehingga pengalihan hak milik objek jaminan secara sepihak oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Pasal 3 yang berisi pemberian kuasa penuh (mutlak) dari Para Penggugat kepada Tergugat untuk menjual objek jaminan secara dibawah tangan maupun dimuka umum, dimana kuasa tersebut tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun termasuk perintah Undang-Undang. Bahwa Pemberian klausul baku yang memberikan kuasa penuh dalam setiap dokumen dan atau perjanjian adalah bertentangan dengan pasal 18 ayat 1 Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pasal 7 yang berisi Pemberian Kuasa-Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dengan alasan apapun termasuk perintah Undang-Undang. Pemberian klausul demikian tidak dapat dibenarkan, hal ini karena Perjanjian tidak dapat mengesampingkan keberlakuan undang-undang, apabila perjanjian tersebut bertentangan dengan Undang-Undang berakibat batal demi hukum.

**Menurut penulis,** adanya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karanganyar telah salah dalam menerapkan hukum serta cenderung berlaku tidak adil dalam memutus perkara, hal ini terlihat jelas dalam pertimbangan hukum yaitu terdapat dalam putusan halaman 28 yaitu : *“Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat telah menguraikan hal yang menjadi pokok gugatannya yaitu bahwa Penggugat I selaku Debitur telah melunasi hutang dengan penyerahan pokok sebesar Rp.124.500.000,- ( seratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) plus bunga Rp.7.500.000,-*

( tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) disertai penyerahan secara sukarela tanah obyek sengketa I/HM 1311 senilai Rp.600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) sedangkan obyek jaminan II yaitu HM 2785 tetap dipertahankan oleh Para Penggugat karena merupakan rumah tempat tinggal dan berselang 3 bulan sejak kredit dilakukan dimana tenggang waktu kredit masih berjalan dibalik nama oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I, namun dalam petitum gugatannya justru tidak menuntut adanya kerugian untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Tergugat dari akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( PMH );” “Menimbang, bahwa oleh karena dalam Surat Gugatan Para Penggugat tidak mengajukan tuntutan adanya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan melawan hukum dari Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Tergugat, maka Majelis hakim berpendapat terdapat cacat formal dalam surat gugatan Para Penggugat yang dapat menyebabkan gugatan kabur sehingga Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk verklaard*). “

Pertimbangan hukum dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karanganyar adalah pertimbangan hukum yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tidak berdasarkan hukum serta tidak teliti dalam membuat pertimbangan hukum yang semestinya.

Pertimbangan hukum tersebut antara lain menyatakan pada intinya Para Penggugat tidak menuntut kerugian di dalam petitum gugatan, sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankeljik verklaard*). Bahwa tuntutan kerugian tidak selamanya harus bersifat Uang / Materi tetapi pengembalian barang dalam keadaan semula itu juga termasuk tuntutan yang dapat diajukan oleh Penggugat.

Jual-beli yang dilakukan oleh Suyanti / Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV melalui Akta Jual-Beli Nomor : 89 / 2016 tertanggal 13/12/ 2016 dibuat oleh dan dihadapan Hayu Muriandari, SH., PPAT, Notaris di Surakarta terhadap HM 2785 juga tidak sah karena perolehan awalnya sudah cacat hukum dan kedudukan Suyanti ( Turut Terbanding IV/ Turut Tergugat IV ) bukanlah pembeli sejati melainkan selaku pemilik saham / investor pada KSU Sinar Mentari yang pada saat itu sedang pailit dan untuk mengembalikan dananya diberikanlah SHM 2785.

**b. Pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor :  
303/Pdt/2019/PT.SMG**

Permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang – Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara

formal dapat diterima, menimbang bahwa dalam memori bandingnya para pembeding semula para penggugat mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut : bahwa para penggugat sebagai nasabah telah melunasi Koperasi Serba Usaha (KSU) Sinar Mentari secara total dan ditambah penyerahan sebidang tanah dan rumah SHM 1311 melalui Akta Jual Beli Nomor : 312/Banjarsari/2007 tertanggal 28 Agustus 2007 , bahwa jual beli yang dilakukan oleh Suyanti, Turut terbanding IV semula Turut Tergugat IV melalui Akta jual beli No. 89/2016 tertanggal 13 Desember 2016 dibuat dihadapan Notaris Hayu Muriandari, S.H. adalah cacat hukum karena pembeli saudara Suyanti bukanlah pembeli sejati melainkan selaku pemilik saham /investor pada KSU Sinar Mentari.

Menimbang bahwa atas alasan tersebut, para pembeding memohon kepada majelis dalam tingkat banding tersebut berkenan untuk memberikan putusan yaitu menerima permohonan banding dari pembeding dan menyatakan batal terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 46/Pdt.G/2018/PN.Krg tertanggal 27 Maret 2019 yang dimohonkan banding dan dengan memperhatikan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1974 jo Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan maka, Hakim pada Pengadilan Tinggi Semarang mengadili perkara tersebut dengan menerima permintaan banding

dari para pembanding semula penggugat I dan II, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No. 46/Pdt.G/2018/PN.Krg tanggal 27 Maret 2019, yang dimintakan banding tersebut dan menghukum para pembanding semula para penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00.

**Menurut penulis,** Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak ( *Onvoedoende Gometiveerd* ) karena hanya membenarkan dan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Karanganyar tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri dengan menggunakan Fakta - fakta hukum yang terungkap sebagaimana dalam pertimbangan hukum sebagai berikut ( Vide Putusan halaman 24 ) yaitu : “**Menimbang,** bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama salinan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 27 Maret 2019 No. 49/Pdt.G/2018/PN. Krg dan berkas perkara, memori banding, kontra memori banding tersebut beserta surat – surat yang terlampir, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini”, “**Menimbang,** bahwa terhadap memori

banding Para Pembanding semula Para Penggugat majelis Hakim tingkat banding, tidak sependapat dengan memori banding tersebut karena majelis hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berpendapat bahwa majelis hakim tingkat pertama telah menilai fakta-fakta dengan benar dan menerapkan hukum pembuktian dengan benar pula, oleh karena itu memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut harus dikesampingkan, sementara itu majelis hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sependapat dengan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV.”, “**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 46/Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 27 Maret 2019 beralasan hukum untuk dikuatkan.”

Pertimbangan hukum seperti tersebut diatas adalah tidak cukup atau tidak layak hal ini karena Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tidak memeriksa kembali dan atau mempertimbangkan kembali mengenai fakta-fakta hukum pada saat pemeriksaan di pengadilan tingkat pertama, Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah hanya menyatakan sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Karanganyar namun tidak menjelaskan apa landasan dari sependapat tersebut, padahal Pengadilan tingkat banding adalah Pengadilan ulangan terhadap fakta-fakta hukum yang ada, sehingga seharusnya Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa

Tengah memperhatikan dan mengadili ulang seluruh fakta hukum yang muncul dalam persidangan di tingkat pertama, tidak hanya sekedar sependapat atau tidak. Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang hanya membenarkan dan menyetujui serta mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Karanganyar seluruhnya tanpa melakukan koreksi adalah merupakan suatu fakta bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tidak menerapkan asas peradilan yang bebas dan mandiri.

Hakim adalah Pejabat dalam Institusi Peradilan yang bertugas memberi keputusan dari setiap Perkara ( **konflik** ) atau pelanggaran hukum yang disidangkan dan setiap Putusan harus tetap berpegang pada konsep Negara Hukum dan mencantumkan dasar - dasar pertimbangan yang Cukup ( *Motivating Plicht* ). Menurut **G. J. WIARDA** ada Tiga (3) Penemuan Hukum Oleh Hakim Yaitu adalah sebagai berikut :

1. Hakim menerapkan Undang - undang secara murni, maka Hakim yang demikian ini bertindak sebagai Corong Undang - Undang.
2. Hakim dalam menentukan dan menerapkan hukum melalui Interpretasi, maka Hakim sebagai Penerjemah atau Juru bahasa dari Undang – Undang.
3. Hakim yang menimbang dan memutuskan demi dan memuat keadilan artinya menemukan berdasarkan fakta, maka hakim

menentukan hukum yang berdasarkan Putusan ( Soejono Koesomo : 29 ).

**c. Pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor :  
1624/K/PDT/2020**

Alasan – alasan kasasi dapat dibenarkan oleh judex facti / Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut yaitu : alasan judex facti yang pada pokoknya menyatakan oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada perbuatan melawan hukum tetapi tidak menuntut adanya ganti kerugian, maka gugatan menjadi cacat formil , karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima adalah salah menerapkan hukum.

Tuntutan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum tidak selalu diikuti dengan tuntutan berupa pembayaran ganti kerugian, baik moril maupun materiil, karena dapat pula berupa melakukan perbuatan tertentu , dalam hal ini mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 dan membalik nama kembali menjadi atas nama Ny. Ngesti Rahayuningsih, isteri Drs. Istar Yunianto, tanpa syarat apapun. Bahwa atas 2 jaminan sertifikat hak milik tersebut tidak diikat dengan hak tanggungan tetapi didasarkan pada kepercayaan, yang ternyata tanah seluas 165 m2 Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih tersebut, tanpa sepengetahuan para penggugat dibalik nama menjadi atas nama

tergugat Drs. H. Amin Ansori, selaku pribadi, melalui Akta Jual Beli Nomor 213/Banjarsari, tanggal 28 Agustus 2007, yang dibuat oleh Irene Vera Purba, sedangkan tergugat adalah Manajer KSU Sinar Mentari selaku kreditur atas hutang Penggugat I.

Ketentuan Pasal 12 Undang – Undang Hak Tanggungan, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum, karena perbuatan Tergugat selaku Manajer Ksu Sinar Mentari dan kreditur dari Penggugat I yang membalik-nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih menjadi atas nama Drs. H. Amin Ansori (Tergugat) adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan maksud pemberian hak tanggungan adalah perlindungan terhadap kepentingan debitur dan kreditur, terutama digunakan untuk jaminan pelunasan hutang debitur dan bukan untuk menjadi milik kreditur.

Pinjaman dana baik dari bank maupun bukan bank wajib dilakukan dengan pemberian jaminan , karena itu pemberian jaminan oleh para penggugat atas pinjamannya pada tergugat yang tidak diikat dengan hak tanggungan merupakan sikap tergugat yang mengabaikan kewajiban atas sikap hati – hati dalam memberikan pinjaman dan dengan dilakukannya balik nama Seritfkat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih menjadi atas nama Drs. H. Amin Ansori (tergugat) nyata -nyata merupakan iktikad

buruk tergugat untuk memiliki tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 tersebut secara tidak sah, karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi Drs. Istar Yuniarto , M.M., dan kawan , dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 303/PDT/2019/PT.SMG., tanggal 30 Juli 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 46/Pdt.G/2018/Pn.Krg., tanggal 27 Maret 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan yaitu : Menimbang, bahwa oleh karena termohon kasasi berada di pihak yang kalah, maka termohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini. Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan.

**Menurut Penulis,** adapun kesalahan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam menerapkan hukum tersebut adalah Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Judex Facti Pengadilan Negeri Karanganyar memutus perkara ini dengan putusan tidak dapat diterima (net

ontvankelijk verklaard) dengan alasan Para Pemohon Kasasi / semula Para Perbanding / Para Penggugat tidak menuntut kerugian di dalam petitum (putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No. 49/Pdt.G/2018/PN. Krg hlm 28 ) :

*“Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat telah menguraikan hal yang menjadi pokok gugatannya yaitu bahwa Penggugat I selaku Debitur telah melunasi hutang dengan penyerahan pokok sebesar Rp.124.500.000,- ( seratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) plus bunga Rp.7.500.000,- ( tujuh juta lima ratus ribu rupiah) disertai penyerahan secara sukarela tanah obyek sengketa I / HM 1311 senilai Rp.600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) sedangkan obyek jaminan II yaitu HM 2785 tetap dipertahankan oleh Para Penggugat karena merupakan rumah tempat tinggal dan berselang 3 bulan sejak kredit dilakukan dimana tenggang waktu kredit masih berjalan dibalik nama oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I, namun dalam petitum gugatannya justru tidak menuntut adanya kerugian untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Tergugat dari akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH ).”*

*“Menimbang, bahwa oleh karena dalam Surat Gugatan Para Penggugat tidak mengajukan tuntutan adanya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan melawan hukum dari Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Tergugat, maka*

*Majelis hakim berpendapat terdapat cacat formal dalam surat gugatan Para Penggugat yang dapat menyebabkan gugatan kabur sehingga Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ont vankeljik verklaard).”*

Adapun gugatan tersebut berisi “Bahwa tuntutan kerugian tidak selamanya harus bersifat Uang / Materi tetapi pengembalian barang dalam keadaan semula itu juga termasuk tuntutan kerugian yang dapat diajukan oleh Penggugat.”, “Memerintahkan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 dan membalik nama kembali menjadi atas nama Nyonya Ngesti Rahayuningsih / istri Doktorandus Istar Yunianto tanpa syarat apapun.” dalam petitum tersebut cukup jelas tuntutan kerugian Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat adalah meminta putusan dari majelis yang berisi perintah mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 dan membalik nama lagi kepada pihak yang berhak dalam keadaan semula tanpa syarat apapun, (hal ini merupakan bentuk putusan *condemnatoir* ) yang bersifat menghukum dan meminta ganti rugi atas perbuatan Tergugat/ Terbanding / Termohon Kasasi dan Para Turut Tergugat / Para Turut Terbanding / Para Termohon Kasasi.

Para Pemohon Kasasi tidak menuntut penggantian kerugian dalam bentuk nominal uang karena cukuplah bagi Para Pemohon Kasasi dengan dikembalikannya Sertifikat Obyek Sengketa ( HM

2785 ) yang menjadi haknya sementara penggantian uang tidak lebih penting mengingat HM 2785 sebagai tempat tinggal yang menjadi Hak Para Pemohon Kasasi lebih dipertahankan. Oleh karena Gugatan Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat dalam perkara *aquo* telah memenuhi syarat-syarat tersebut diatas yang pada umumnya berlaku dalam praktik hukum acara maka seharusnya *judex facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak memberikan putusan *niet ont vankelijk verklaard* / tidak dapat diterima. Berdasarkan hal tersebut , Putusan *niet ont vankelijk verklaard* / tidak dapat diterima yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam perkara *aquo* adalah putusan yang berasal dari kesalahan dalam menerapkan hukum.

Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Pengadilan Negeri Karanganyar salah menerapkan hukum karena telah menemukan bahwa Jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1311 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2785 tersebut diserahkan dipindahkan hak miliknya secara **fiducia** namun tidak dinyatakan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. pertimbangan hukum mendasarkan fakta, ternyata kedua sertifikat tersebut yang merupakan benda **tidak bergerak** dipindahkan atau diserahkan justru melalui pembebanan hak berupa **Jaminan Fiducia**, hal ini adalah bertentangan dengan Undang Undang Nomor 42 tahun 1999

tentang Jaminan Fiducia khususnya dalam pasal 1 angka 2 yang berbunyi sebagai berikut :

*“Jaminan fiducia adalah hak jaminan atas **benda bergerak** baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang tetap dalam penguasaan pemberi fiducia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fiducia terhadap kreditor lainnya”.*

Hal tersebut seharusnya Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Judex Facti Pengadilan Negeri Karanganyar menyatakan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, namun hal ini tidak dipertimbangkan, sehingga dengan demikian Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Judex Facti Pengadilan Negeri Karanganyar telah salah dalam menerapkan hukum.

Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Judex Facti Pengadilan Negeri Karanganyar telah salah menerapkan hukum karena tidak membatalkan kuasa jual terhadap obyek sengketa yang ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan perjanjian hutang. Sebagaimana pengakuan Termohon Kasasi /

semula Terbanding / Tergugat dalam jawaban serta disampaikan pula oleh keterangan saksi Sutarman bahwa dasar balik nama SHM 2785 / Objek Sengketa dari Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat kepada Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat adalah adanya kuasa jual yang ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian hutang, tindakan tersebut merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga harus dinyatakan batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 275 K/PDT/2004, tanggal 29 Agustus 2005 yang menyebutkan bahwa :

- 1) Jual beli tanah yang berasal dari utang-piutang dengan jaminan tanah, maka hal tersebut merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian hutang piutang.
- 2) Tindakan hukum tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) - karena peminjam dalam kedudukan/posisi yang lemah, sehingga yang meminjamkan/kreditur tidak boleh dijanjikan diawal (tercantum dalam akta) jika peminjam wanprestasi maka yang meminjamkan akan langsung memilikinya dengan kontruksi jual beli. Jika dilakukan maka jual - beli tersebut **batal demi hukum**.

Hal tersebut tidak pernah dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Judex Facti Pengadilan Negeri Karanganyar sehingga menyebabkan salah dalam menerapkan hukum dan menyebabkan putusan yang diberikan kepada pencari keadilan tidak memenuhi rasa keadilan.

**Menurut penulis,** Judex Juris Mahkamah Agung telah tepat dalam memutuskan perkara tersebut dengan mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 303/PDT/2019/PT.SMG., tanggal 30 Juli 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Krg., tanggal 27 Maret 2019 karena didasarkan pada perbuatan melawan hukum tetapi tidak menuntut adanya ganti kerugian. Bahwa tuntutan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum tidak selalu diikuti dengan tuntutan berupa pembayaran ganti kerugian, baik moril maupun materiil, karena dapat pula berupa melakukan perbuatan tertentu, yaitu mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 dan membalik nama kembali menjadi atas nama Ny. Ngesti Rahayuningsih, Isteri Drs. Istar Yuniarto tanpa syarat apapun.

Judex Juris Mahkamah Agung juga telah tepat memutuskan perkara tersebut dengan merujuk ketentuan Pasal 12 Undang – Undang Hak Tanggungan yaitu berisi tentang “Janji yang

memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji, adalah batal demi hukum.” Adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat selaku Manajer KSU Sinar Mentari yang membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih menjadi atas nama Tergugat yaitu Drs. H. Amin Ansori yang sangat bertentangan dengan maksud pemberian hak tanggungan adalah perlindungan terhadap kepentingan debitur dan kreditur, terutama digunakan untuk jaminan pelunasan hutang debitur dan bukan untuk menjadi milik kreditur.

Judex Juris Mahkamah Agung juga memperhatikan “Bahwa adanya pinjaman dana baik dari bank maupun bukan bank wajib dilakukan dengan pemberian jaminan, karena itu pemberian jaminan oleh para penggugat atas pinjamannya pada tergugat yang tidak iikat dengan hak tanggungan merupakan sikap tergugat yang mengabaikan kewajiban atas sikap hati-hati dalam memberikan pinjaman dan dengan dilakukannya balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih menjadi atas nama Drs. H. Amin Ansori (Tergugat) nyata – nyata merupakan iktikad buruk Tergugat untuk memiliki tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 tersebut tidak sah, karena merupakan perbuatan melawan hukum.”

Berdasarkan pertimbangan diatas dapat dikaitkan dengan Pasal 3 Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UUP) yang berisi “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.” Yang artinya dalam suatu pelaksanaan fungsi bank yang memberikan kredit kepada masyarakat akan terus meningkat setia waktu ke waktu. Oleh karena itu, diperlukan prinsip kehati hatian yang dapat menentukan suatu resiko yang kemungkinan terjadi pada suatu hari kemudian.

**B. Akibat Hukum Penggunaan Lembaga Jaminan Yang Tidak Seharusnya Terhadap Perjanjian Hutang Piutang**

Akibat hukum penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang yaitu :

1. Jaminan Kebendaan yang diserahkan tidak sah

Atas dua jaminan sertifikat hal milik tersebut tidak diikat dengan hak tanggungan tetapi didasarkan pada kepercayaan, yang ternyata tanah seluas 165 m2 Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih tersebut, tanpa sepengetahuan para penggugat dibalik nama menjadi atas nama tergugat yaitu Drs. H. Amin Ansori, selaku pribadi melalui Akta Jual Beli Nomor 213/Banjarsari, tanggal 28 Agustus 2007, yang dibuat oleh Irene Vera Purba . sedangkan tergugat adalah Manajer KSU Sinar Mentari

selaku kreditur atas hutang Penggugat I. Adapun ketentuan Pasal 12 Undang Undang Hak Tanggungan, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum, karena itu perbuatan tergugat selaku Manajer KSU Sinar Mentari dan kreditur dari Penggugat I yang membalik-nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih menjadi atas nama Drs. H. Amin Ansori (Tergugat) yaitu perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan maksud pemberian hak tanggungan adalah perlindungan terhadap kepentingan debitur dan kreditur, terutama digunakan untuk jaminan pelunasan hutang debitur dan bukan untuk menjadi milik kreditur.

2. Tergugat Drs. H. Amin Ansori melanggar prinsip kehati hatian bank, bahwa adanya pinjaman dana baik dari bank maupun bank wajib disertai dengan adanya pemberian jaminan , pemberian jaminan oleh para penggugat atas pinjamannya pada tergugat yang tidak diikat dengan hak tanggungan merupakan sikap tergugat yang mengabaikan kewajiban atas sikap kehati hatian dalam memberikan pinjaman.

Pasal 3 Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UUP) yang berisi “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.” Yang artinya dalam

suatu pelaksanaan fungsi bank yang memberikan kredit kepada masyarakat akan terus meningkat setia waktu ke waktu. Oleh karena itu, diperlukan prinsip kehati hatian yang dapat menentukan suatu resiko yang kemungkinan terjadi pada suatu hari kemudian.

Prinsip kehati hatian yaitu suatu prinsip yang menegaskan bahwa dalam menjalankan fungsi utamanya, bank wajib memiliki sifat kehati hatian dalam rangka melindungi dana nasabahnya.<sup>87</sup>

Dalam pemberian kredit kepada perusahaan – perusahaan atau masyarakat untuk kepentingan pembiayaan. Prinsip itu diatur dalam Pasal 2 Undang Undang Perbankan , yaitu “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehatiian – hatian.” Prinsip ini berfungsi untuk melindungi dana perbankan dari kredit macet yang nantinya akan berakibat pada keberlangsungan dari bank itu sendiri.

Adapun prinsip kehati hatian dalam melakukan kegiatan usaha bank adalah sebagai berikut :<sup>88</sup>

a. Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK)

---

<sup>87</sup> Sumber dari artikel <https://www.pphbi.com/prinsip-kehati-hatian-dalam-pemberian-kredit-oleh-perbankan/> diakses pada 25 November 2021 pukul 14.00

<sup>88</sup> Sumber dari artikel <https://www.pphbi.com/prinsip-kehati-hatian-dalam-pemberian-kredit-oleh-perbankan/> diakses pada 25 November 2021 pukul 15.00

Dalam Pasal 11 Undang Undang Perbankan menyatakan bahwa Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan Bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan – perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan. Dalam melaksanakan Undang Undang terkait BMPK tersebut, ditetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.03/2018 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit dan Penyediaan Dana Besar Bagi Bank Umum.

b. **Pemberian Kredit Yang Sehat Berdasarkan Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank**

Pemberian kredit atau pembiayaan yaitu suatu kegiatan bank yang mengandung risiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan bank, sehingga dalam pelaksanaannya tersebut pemberian kredit harus berdasarkan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan kredit perbankan. Hal ini diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum.

c. Kualitas Aset Produktif (KAP)

Suatu bank dalam menjalankan usahanya, bank perlu mengelola risiko kredit dengan menjaga kualitas aset dan tetap melakukan penghitungan penyisihan penghapusan aset. Ketentuan KAP diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. KAP merupakan suatu usaha yang digunakan oleh bank dengan tujuan untuk menilai aset yang dimilikinya dan menyerap potensi kerugian yang telah diperkirakan akibat risiko gagalnya pembayaran dari proses pembiayaan.

Seperti yang telah disebut diatas, maka dalam memberikan pinjaman ndan dengan dilakukannya balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 atas nama Ngesti Rahayuningsih menjadi atas nama Drs. H. Amin Ansori (Tergugat) nyata – nyata merupakan iktikad buruk yaitu memiliki tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 tersebut secara tidak sah, karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Menjadi kreditor konkuren (dalam perkara ini jaminannya batal demi hukum , maka sifat preferennya hilang).

Pasal 1133 Kitab Undang Undang Hukum Perdata : “Hal untuk didahulukan diantara orang – orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik” dari Pasal tersebut dapat kita pelajari mengenai jenis – jenis dan hak

hukum dari kreditur sesuai dengan ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut dan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK PKPU). Terdapat tiga jenis kreditur yang dikenal dalam peraturan perundang-undangan yaitu :<sup>89</sup>

a. Kreditur Preferen

Kreditur yang memiliki hak prioritas atau hak istimewa. Kreditur preferen memiliki hak yang bisa didahulukan pelunasan piutang tersebut karena mempunyai hak istimewa yang dapat mendahului berdasarkan sifat piutangnya. Pasal 1134 Kitab Undang Undang Hukum Perdata : “Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang – undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal – hal dimana oleh undang – undang ditentukan sebaliknya.”

b. Kreditur Separatis

---

<sup>89</sup> Sumber dari artikel <https://smartlegal.id/badan-usaha/2020/06/02/kenali-3-jenis-kreditur-dalam-kepailitan/> diakses pada 26 November 2021 pukul 21.00

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 67/PU-XI/2013, memuat bahwa pekerja/buruh merupakan kreditur preferen yang harus didahulukan pelunasan piutangnya. Akibat dari hal tersebut, maka pembayaran upah pekerja atau buruh tersebut dapat didahulukan atas tagihan kreditur separatis, hak negara, kantor lelang, biaya kurator dan lainnya. Kreditur separatis yaitu kreditur yang memegang hak jaminan kebendaan, pasal 138 UUK, untuk PKPU menyebutkan bahwa kreditur yang piutangnya dijamin dengan jaminan kebendaan maka dapat meminta diberikan hak – hak yang dimiliki kreditur konkuren atas bagian piutang tersebut, tanpa mengurangkannya untuk didahulukan atas benda yang menjadi agunan atas piutangnya. Terdapat jaminan kebendaan tersebut yaitu seperti Gadai, Hak Tanggungan, Fidusia, Resi Gudang dan Hipotik.

c. Kreditur Konkuren

Kreditur yang tidak memegang hak jaminan suatu kebendaan, namun kreditur ini memiliki hak untuk menagih debitur berdasarkan adanya suatu perjanjian. Dalam pelunasan piutangnya, kreditur konkuren mendapatkan pelunasan yang paling akhir setelah adanya

kreditur preferen dan kreditur separatis yang terlunasi utangnya.

4. Ada potensi kerugian keuangan negara, karena seharusnya pendaftaran hak tanggungan ada biaya yang masuk ke keuangan negara, tetapi karena tidak didaftarkan sesuai lembaga jaminan itu maka pendapatan yang seharusnya masuk kas negara tersebut menjadi tidak ada.

Prosedur pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini : <sup>90</sup>

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** dan warkah lainnya kepada

Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

---

<sup>90</sup> Salim Hs , *Loc Cit .*, hal 179-184

- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
  - e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;
  - f. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
- 3) Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya. Jika hari ketujuh

itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1999).

6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ymemuat irah-irah, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Bahwa terkait dengan tarif pelayanan pada hak tanggungan yang potensial diberikan sebagaimana dibawah ini :

Tarif pelayanan pembayaran Hak Tanggungan<sup>91</sup>

No	Nilai Hak Tanggungan	Satuan	Tarif
1.	Rp. 0,- s.d. Rp. 250.000.000,-	Persertifikat	RP. 50.000,-
2.	> Rp. 250.000.000,- s.d. Rp. 1.000.000.000,-	Persertifikat	Rp. 200.000,-

<sup>91</sup> Sumber dari <http://eprints.undip.ac.id/70385/4/5. Bab 3.pdf> diakses pada 1 Desember 2021 pukul 19.00

<b>3.</b>	> Rp. 1.000.000.000,- s.d. Rp. 10.000.000.000,-	<b>Persertifikat</b>	Rp. 2.500.000,-
<b>4.</b>	> Rp. 10.000.000.000,- s.d. Rp. 1.000.000.000.000,-	<b>Persertifikat</b>	Rp.25.000.000,-
<b>5.</b>	> Rp. 1.000.000.000.000,-	<b>Persertifikat</b>	Rp.50.000.000,-

Sumber: PP No 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

**Menurut penulis**, akibat hukum yang ditimbulkan terhadap penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang yaitu jaminan kebendaan yang diserahkan tersebut tidak sah karena tidak diikat dengan hak tanggungan tetapi hanya didasarkan pada kepercayaan. Selain itu, Tergugat Drs. H. Amin Ansori telah melanggar prinsip kehati – hatian bank, bahwa adanya pinjaman dana baik dari bank maupun bank wajib disertai dengan adanya pemberian jaminan, pemberian jaminan oleh para penggugat atas pinjamannya pada tergugat yang tidak diikat dengan hak tanggungan merupakan sikap tergugat yang mengabaikan kewajiban atas sikap kehati – hatian dalam memberikan pinjaman.

**Menurut penulis**, dalam perkara ini kreditor menjadi konkuren, dimana jaminannya batal demi hukum dan sifat preferennya hilang, merujuk pada Pasal 1133 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata : “Hal untuk didahulukan diantara orang – orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik” , karena Kreditor tersebut tidak memegang hak jaminan suatu kebendaan, namun

kreditur ini memiliki hak untuk menagih debitur berdasarkan adanya suatu perjanjian. Selain itu, akibat dari penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang adalah adanya potensi kerugian keuangan negara, karena seharusnya pendaftaran hak tanggungan ada biaya yang masuk ke keuangan negara, tetapi karena tidak didaftarkan sesuai lembaga jaminan itu maka pendapatan yang seharusnya masuk kas negara tersebut menjadi tidak ada.



## BAB IV

### PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan penulis, maka kesimpulan yang didapat adalah sebagai berikut :

#### A. Kesimpulan

1. Berdasarkan kasus posisi pada Putusan Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN.Krg Jo. Perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor. 303/Pdt/2019/PT. Smg Jo. Perkara Kasasi Nomor. 1642 K/Pdt/2020 tersebut , bahwa kreditur telah khilaf dalam mendaftarkan jaminan tersebut yaitu jaminan berupa Sertifikat Hak Milik tanah dan rumah sebagai benda tidak bergerak didaftarkan dengan Surat Perjanjian Penyerahan Hak Milik atas Kepercayaan Barang tertanggal 8 Mei 2007, dalam Surat ini juga tidak menggunakan akte notarial alias bawah tangan bukan diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana mestinya. Judex Facti Pengadilan Negeri Karanganyar telah salah dalam menerapkan hukum, pertimbangan hukum pada Pengadilan Negeri Karanganyar tersebut tidak cukup dan tidak teliti, yaitu terdapat pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa para penggugat tidak menuntut kerugian pada petitum gugatan tersebut, sehingga mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk verklaard*), padahal tuntutan kerugian tidak selamanya harus bersifat uang ataupun materi tetapi dapat dengan mengembalikan

barang dalam keadaan semula itu juga termasuk tuntutan yang dapat diajukan oleh penggugat. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang memiliki pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*Onvoedoende Gometiveerd*) karena hanya mengambil alih dan membenarkan dari pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Karanganyar tanpa memberikan pertimbangan hukum itu sendiri. *Judex Juris* Mahkamah Agung telah tepat dalam memutuskan perkara tersebut yaitu dengan mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 303/PDT/2019/PT.SMG., tanggal 30 Juli 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor : 46/Pdt.G/2018/PN Krg., tanggal 27 Maret 2019 karena didasarkan pada perbuatan melawan hukum tetapi tidak menuntut adanya ganti kerugian. Bahwa tuntutan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum tidak selalu diikuti dengan tuntutan berupa pembayaran ganti kerugian, baik moril maupun materiil, karena dapat pula berupa melakukan perbuatan tertentu, yaitu mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2785 dan membalik nama kembali menjadi atas nama Ny. Ngesti Rahayuningsih, Isteri Drs. Istar Yunianto tanpa syarat apapun.

2. Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap penggunaan lembaga jaminan yang tidak seharusnya terhadap perjanjian hutang piutang yaitu jaminan kebendaan yang diserahkan tersebut tidak sah karena

tidak diikat dengan hak tanggungan tetapi hanya didasarkan pada kepercayaan. Tergugat Drs. H. Amin Ansori telah melanggar prinsip kehati – hatian bank, bahwa adanya pinjaman dana baik dari bank maupun bank wajib disertai dengan adanya pemberian jaminan, pemberian jaminan oleh para penggugat atas pinjamannya pada tergugat yang tidak diikat dengan hak tanggungan merupakan sikap tergugat yang mengabaikan kewajiban atas sikap kehati – hatian dalam memberikan pinjaman. Kreditor menjadi konkuren, dimana jaminannya batal demi hukum dan sifat preferennya hilang, karena Kreditor tersebut tidak memegang hak jaminan suatu kebendaan, namun kreditor ini memiliki hak untuk menagih debitur berdasarkan adanya suatu perjanjian. Selain itu, adanya potensi kerugian keuangan negara, karena seharusnya pendaftaran hak tanggungan ada biaya yang masuk ke keuangan negara, tetapi karena tidak didaftarkan sesuai lembaga jaminan itu maka pendapatan yang seharusnya masuk kas negara tersebut menjadi tidak ada.

## **B. Saran**

Bagi Kreditor dalam menjaminkan jaminan tersebut seharusnya sesuai dengan barang yang dijaminkan oleh debitur dan mempraktikkan pada regulasi yang tepat, yaitu jika objek jaminan tersebut berbentuk benda bergerak maka didaftarkan pada Lembaga Jaminan Fidusia dan jika objek jaminan tersebut berbentuk benda tidak bergerak maka didaftarkan dengan Hak Tanggungan. Kreditor juga harus memperhatikan prinsip kehati –

hatian bank agar dapat menentukan suatu resiko yang kemungkinan terjadi pada suatu hari kemudian.

Bagi debitor, dalam menjaminkan maupun dalam melakukan transaksi tersebut seharusnya memberikan jaminan tersebut pada koperasi ataupun bank yang memiliki kredibilitas tinggi.

Bagi pembaca, diharapkan dengan adanya penulisan skripsi ini dapat menambah pengetahuan untuk lebih bijak dalam memilih dan memberikan kepercayaan kepada suatu koperasi ataupun bank tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Budiono, H. (2010 ). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* . Bandung : Citra Aditya .
- Fuady, M. (2003). *Jaminan Fidusia* . Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hadisaputro, H. (1984). *Pokok - Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan* . Yogyakarta: Liberty.
- HS, S. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Jehani, L. (2008 ). *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian* . Jakarta : Visimedia.
- Mertokusumo, R. S. (1988). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* . Yogyakarta : Liberty.
- Muhammad, A. (1986). *Hukum Perjanjian* . Bandung : Alumni.
- Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia* . Bandung : PT. Citra Aditya Bakti .
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Profjodikoro, W. (1993). *Asas - Asas Hukum Perjanjian* . Bandung : Bale.
- Salim. (2008 ). *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian* . Jakarta : Sinar Grafika .

- Salim, H. (2003). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia* .  
Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya* . Bandung : Alumni
- Satrio, J. (2001). *Hukum Perikatan , Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* .  
Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, R. H. (1998). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* . Jakarta: Ghalia  
Indonesia.
- Soerjono Soekanto, S. M. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tujuan  
Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soeroso, R. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum* . Jakarta: Sinar Grafika.
- Soeroso, R. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum* . Jakarta : Penerbit Sinar Grafika .
- Subekti. (2004). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti, R. (1980). *Aspek - Aspek Hukum Perikatan Nasional* . Bandung : Alumni
- Suhendi, H. (2014). *Fiqh Muamalah* . Jakarta : Rajawali Press.
- Supramono, G. (2013 ). *Perjanjainn Utang Piutang* . Jakarta : Kencana.
- Suryabrata, S. (1987). *Metode Penelitian* . Jakarta : Rajawali.
- Sutedi, A. (2018). *Hukum Hak Tanggungan* . Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahmin. (2006). *Hukum Perjanjian Internasional* . Jakarta : Raja Grafika Persada.

Usman, R. (2009 ). *Hukum Jaminan Keperdataan* . Jakarta : Sinar Grafika.

Widjaja, G. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* . Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada .

### Undang-Undang

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI).
2. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
3. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
5. Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009.
6. Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
7. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UUP).
8. Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK PKPU).
9. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK. 03/2018 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit dan Penyediaan Dana Besar Bagi Bank Umum.

### Jurnal

Dewi Kurnia Putri , Amin Purnawan , (2017), *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Vol. 4 No. 4 Desember.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505/1868>

Lathifah Hanim, MS.Noorman , (2016) , *Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibatforce Majeure Karena Gempa Di Yogyakarta* , Vol.3 2 Mei Agustus.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1406/1079> .

Oting Supartini, Anis Mashdurohatun , (2016) , *Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak.*, Vol. III,2MeiAgustus,  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1443/1116> .

Sedyo Prayogo , (2016), *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian* , Vol. III No. 2 Mei – Agustus.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>

Umar Ma'ruf , (2005), *Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan AtasTanah*,Vol.XV No. 1 Juni.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/11332> .

## Internet

<https://www.jurnalhukum.com/pengertian-perikatan/> diakses pada 23 Agustus 2021 Pukul 08.00

<https://litigasi.co.id/hukum-perdata/20/kontrak-menurut-ahli> di akses pada 23 Agustus 2021 Pukul 10.00.

[http://repository.uin-suska.ac.id/19287/7/7.%20BAB%20II\\_2018671IH.pdf](http://repository.uin-suska.ac.id/19287/7/7.%20BAB%20II_2018671IH.pdf) diakses pada 24 Agustus 2021 Pukul 09.00

<https://jagokata.com/arti-kata/penggunaan.html> diakses pada 25 Agustus 2021 Pukul 09.00

<https://penerbitdeepublish.com/penelitian-studi-kasus/> diakses pada 25 Agustus Pukul 14.00

<https://www.duniadosen.com/macam-macam-analisis-data-kualitatif/> diakses pada 28 Agustus 2021 Pukul 21.00

<https://fuadabdullahlawoffice.com/badan-hukum-sebagai-subjek-hukum-dan-teorinya/> diakses pada 13 September 2021 Pukul 11.36 WIB

<https://tidakdijual.com/content/pengertian-syarat-formal-dan-material-badan-hukum/> diakses pada 13 September 2021 Pukul 11.52 WIB.

<http://repository.uin-suska.ac.id/16980/7/7.%20BAB%20II.pdf> diakses pada 13 September 2021 Pukul 12.21 WIB.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Pacta\\_sunt\\_seruanda](https://id.wikipedia.org/wiki/Pacta_sunt_seruanda) diakses pada tanggal 13 September 2021 Pukul 19.19 WIB

<https://penerbitbukudeepublish.com/materi/pengertian-hukum-islam/> diakses pada 17 September 2021 pukul 09.00.

<http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/19-Qardh.pdf> diakses pada 17 September pukul 09.20.

<http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/19-Qardh.pdf> diakses pada 17 September 2021, pukul 09.25.

<http://repo.iain-tulungagung.ac.id/16402/5/BAB%20II.pdf> diakses pada 17 September 2021 pukul 09.40.

<http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/25-Rahn.pdf> diakses pada 17 September 2021 pukul 16.28.

<http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/25-Rahn.pdf> diakses pada 17 September 2021 pukul 16.45.

<https://www.pphbi.com/prinsip-kehati-hatian-dalam-pemberian-kredit-oleh-perbankan/> diakses pada 25 November 2021 Pukul 14.00

Sumber dari artikel <https://www.pphbi.com/prinsip-kehati-hatian-dalam-pemberian-kredit-oleh-perbankan/> diakses pada 25 November 2021 pukul 15.00

<https://smartlegal.id/badan-usaha/2020/06/02/kenali-3-jenis-kreditur-dalam-kepailitan/> diakses pada 26 November 2021 Pukul 21.00

<http://eprints.undip.ac.id/70385/4/5. Bab 3.pdf> diakses pada 1 Desember 2021 Pukul 19.00.

