

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih lainnya (Pasal 1313 KUHPerdata). Definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan tersebut adalah tidak lengkap, dan terlalu luas. Tidak lengkap oleh karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja.

Menurut Sri Soedewi Maschun Sofwan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih. Selain itu menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang lain saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵

2. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian yaitu :

- a. Adanya perbuatan hukum;
- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak itu harus *dipublikasikan/dinyatakan*;
- d. Perbuatan hukum itu terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;

⁵ Siti Ummu Adillah, "*Hukum Kontrak*", Unissula Press, Semarang, 2010, hal.1

- e. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai itu harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Kehendak itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- g. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
- h. Persesuaian kehendak itu harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.⁶

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk membentuk perbuatan hukum yang disebut perjanjian itu, Pasal 1320 KUHPdata menentukan empat syarat yang harus dipenuhi, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Yaitu, persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Yaitu, kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.⁷

⁶ Salim HS, "Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)". Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 161

⁷ *Ibid*, hal 339

4. Objek Perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian), prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban *debitor* dan apa yang menjadi hak *kreditor*. Prestasi ini terdiri dari perbuatan *positif* dan *negatif*. Prestasi terdiri atas :

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

Prestasi itu harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan artinya, di dalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan dalam arti dapat ditentukan secara cukup.⁸

5. Berakhirnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara, perikatan hapus karena :

- a. Pembayaran.
- b. Penawaran pembayaran tunai.
- c. Pembaharuan utang atau novasi.
- d. Penjumlahan utang atau kompensasi.
- e. Percampuran utang.
- f. Pembebasan utang.
- g. Musnahnya barang yang terutang.
- h. Batal dan pembatalan.

⁸ *Ibid*, hal 165

- i. Daluwarsa.

B. KESALAHAN / WANPRESTASI

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Ada dua alasan *debitor* tidak memenuhi prestasi :

- a. Karena kesalahan *debitor*, yang dapat terjadi karena kesengajaan atau kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kesalahan *debitor* dan *debitor* tidak dapat dipersalahkan.

Debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya bisa terjadi kemungkinan disebabkan karena kesalahan *debitor* dan tidak ada kesalahan *debitor*. Jika *debitor* tidak memenuhi kewajiban karena kesalahannya disebut *wanprestasi* dan jika *debitor* tidak memenuhi prestasi bukan karena kesalahannya maka berarti menjadi *Overmacht* (keadaan memaksa/*force majeure*).

2. Unsur-Unsur Wanprestasi

Unsur-unsur dari *wanprestasi* diantaranya :

- a. Perbuatan yang dilakukan *debitor* dapat disesalkan.
- b. *Debitor* dapat menduga akibatnya.
 - 1) Secara *objektif* yaitu sebagai manusia normal pada umumnya dapat menduga akibatnya.

- 2). Secara *subjektif* yaitu sebagai seorang ahli dapat menduga akibatnya
- c. Dapat dipertanggungjawabkan artinya d dalam keadaan cakap.

3. Luas Kesalahan

Kesalahan dapat terjadi karena kesengajaan dan kelalaian. Kesengajaan terjadi pada *debitor* apabila perbuatan yang dilakukannya memang diketahui dan dikehendaki (Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUHPerdata).

4. Bentuk Wanprestasi

Bentuk-bentuk *wanprestasi* yaitu :

- a. *Debitor* tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. *Debitor* terlambat dalam memenuhi prestasi;
- c. *Debitor* berprestasi tidak sebagaimana semestinya.

Dari tiga bentuk *wanprestasi* di atas, kadang menimbulkan keraguan, pada waktu *debitor* tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk bentuk *wanprestasi* no 1, 2, atau 3.

Untuk menentukan bentuk *wanprestasi* yang mana, ukuran yang dapat dipakai adalah :

- a. Jika *debitor* sudah tidak mampu memenuhi prestasinya, maka ia termasuk bentuk yang pertama.
- b. Jika *debitor* masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap terlambat dalam memenuhi prestasi termasuk dalam bentuk ke dua.

- c. Apabila prestasi *debitor* dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi, maka dianggap tidak memenuhi prestasi ini merupakan bentuk ketiga.

5. Akibat Wanprestasi

- a. *Debitor* harus mengganti kerugian / *kreditor* dapat meminta ganti kerugian.
- b. Benda yang menjadi objek perikatan, sejak saat kelalaiannya / kesengajaannya menjadi tanggungan *debitor*.
- c. Apabila perikatan ini timbul dari perjanjian timbal balik, maka *kreditor* dapat meminta pembatalan / pemutusan perjanjian.

Upaya-upaya *kreditor* manakala terjadi *wanprestasi* dari *debitor*, *kreditor* dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan antara lain :

- a. Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Dapat menuntut ganti kerugian.
- d. Pemutusan perjanjian dan ganti rugi.
- e. Pemenuhan perjanjian dan ganti rugi.

Kapan saat terjadinya *wanprestasi*? *Wanprestasi* dapat terjadi dengan sendirinya tetapi kadang juga tidak. Dalam istilah yang sederhana *wanprestasi* terjadi setelah adanya *somasi* / *ingebrekestelling* / pernyataan lalai. Peringatan / *somasi* biasanya dilakukan sampai tiga kali, yang tenggang waktunya bisa disesuaikan dengan kondisi yang ada. Tenggang waktu dapat beberapa jam, dapat pula satu hari atau lebih. Tetapi terhadap perjanjian-perjanjian yang tidak

ditentukan waktunya, *wanprestasi* tidak terjadi demi hukum, karena tidak ada kepastian kapan ia betul-betul *wanprestasi*.

Jika perikatan ini dengan ketentuan waktu, kadang-kadang ketentuan waktu mempunyai arti yang lain yaitu bahwa *debitor* tidak boleh berprestasi sebelum waktu itu tiba.

Jalan keluar untuk menctapkan kapan *debitor* itu *wanprestasi*, undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (*ingebrekestelling, somasi*). Fungsi pernyataan lalai ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya *wanprestasi*. Sedangkan pernyataan lalai adalah pesan (pemberitahuan) dari *kreditor* kepada *debitor* yang menerangkan kapan selambat-lambatnya *debitor* diharapkan memenuhi prestasinya. Biasanya diberikan waktu yang layak bagi *debitor* terhitung saat pernyataan lalai itu diterima oleh *debitor*.

Pernyataan lalai ada yang diperlukan dan kadang tidak diperlukan, itu tergantung pada bentuk *wanprestasi* antara lain :

- a. Apabila *debitor* tidak memenuhi prestasi sama sekali, maka pernyataan lalai tidak diperlukan, *kreditor* langsung minta ganti kerugian.
- b. Dalam hal *debitor* terlambat memenuhi prestasi maka pernyataan lalai diperlukan, karena *debitor* dianggap masih dapat berprestasi.
- c. Jika *debitor* keliru dalam memenuhi berprestasi, Hoge Raad berpendapat pernyataan lalai perlu, tetapi Meijers berpendapat lain apabila karena kekeliruan *debitor* kemudian terjadi pemutusan perjanjian yang positif (*positieve contractbreuk*), pernyataan lalai tidak perlu.

Pemutusan perjanjian yang positif adalah pemutusan perjanjian yang terjadi karena dalam berprestasi *debitor* keliru yang mengakibatkan kerugian kepada milik dari *kreditor* lainnya, maka pernyataan lalai tidak diperlukan. Misalnya, dipesan jeruk bali dikirim jeruk jenis lain yang sudah busuk hingga menyebabkan jeruk lainnya milik *kreditor* menjadi busuk.

Lain halnya pemutusan perjanjian yang negatif, kekeliruan prestasi tidak menimbulkan kerugian pada milik lain dari *kreditor*, maka pernyataan lalai diperlukan.⁹

C. JAMINAN

1. Pengertian Jaminan

Istilah Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPerdota maupun tanggungan atas perikatan dari seseorang, seperti yang ada di dalam KUHPerdota Pasal 1139-1149 tentang piutang-piutang yang diistimewakan, Pasal 1150-1160 tentang gadai, Pasal 1820-1850 tentang penanggungan utang, dan akhirnya seperti yang ditetapkan oleh *yurisprudensi* adalah fidusia.¹⁰

⁹ Ali Mansyur, "Hukum Perdata Perikatan", Unissula Press, Semarang, 2007, hal. 24

¹⁰ Oey Hoey Tiong, "Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 14

2. Jenis Jaminan

Jenis jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dalam Pasal 24 UU Nomor 10 Tahun 1998 yang merupakan Perubahan UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ditentukan bahwa "Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat yang berbentuk hukum Koperasi, kepemilikannya diatur berdasarkan ketentuan dalam undang-undang tentang perkoprasian yang berlaku".

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu :

a. Jaminan Kebendaan

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

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri "kebendaan" dalam arti mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan dimanapun berada (*droit de suite*), dan memberikan hak *revindikasi*.

b. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, yang hanya dapat dipertahankan terhadap *debitor* tertentu, terhadap harta kekayaan *debitor* umumnya.

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 (bersifat *relatif*).

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi lima (5) macam,

yaitu:

- 1) Gadai (*pand*) yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara,
- 2) Hipotek yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara,
- 3) *Credietverband* yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190,
- 4) Hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,
- 5) Jaminan Fidusia sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Jaminan perorangan dapat digolongkan menjadi tiga (3) macam yaitu :

- 1) Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih,
- 2) Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng,
- 3) Perjanjian garansi.

Dari penggolongan jenis jaminan di atas, yang masih berlaku :

- 1) Gadai,
- 2) Hak Tanggungan,
- 3) Jaminan Fidusia,
- 4) Hipotek atas Kapal Laut dan Pesawat Udara,
- 5) *Borg*,
- 6) Tanggung-menanggung,
- 7) Perjanjian Garansi.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga *hipotek* dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga *hipotek*.¹¹

D. GADAI

1. Pengertian Gadai

Istilah gadai berasal dari terjemahan dari kata *pand* (bahasa Belanda) atau *pledge* atau *pawn*. Pengertian gadai tercantum dalam Pasal 1150 KUHPerdara dan Artikel 1196vv, titel 19 buku III NBW. Menurut Pasal 1150 KUHPerdara,

“Suatu hak yang diperoleh *kreditor* atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh *debitor* atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atau uangnya dan yang memberi wewenang kepada *kreditor* untuk mengambil pelunasan utangnya dari barang itu dengan mendahului *kreditor-kreditor* lainnya; 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.”

Dalam Artikel 1196vv, titel 19 buku III NBW yang berbunyi bahwa :

¹¹ Ali Mansyur, "*Hukum Perdata Jaminan*", Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Unissula, Semarang, 2007, hal. 5

“Hak kebendaan atas barang bergerak untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan”¹²

2. Unsur-Unsur Gadai

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian gadai adalah :

- a. Adanya *subjek* gadai, yaitu *kreditor* (penerima gadai) dan *debitor* (pemberi gadai);
- b. Adanya *objek* gadai, yaitu barang bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud; dan
- c. Adanya kewenangan *kreditor*.

Kewenangan *kreditor* adalah kewenangan untuk melakukan pelelangan terhadap barang *debitor*. Penyebab timbulnya pelelangan ini adalah karena *debitor* tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan isi kesepakatan yang dibuat antara *kreditor* dan *debitor*, walaupun *debitor* telah diberikan somasi oleh *kreditor*.¹³

3. Subjek dan Objek Gadai

Subjek gadai terdiri atas dua pihak, yaitu pemberi gadai (*pandgever*) dan penerima gadai (*pandnemer*). *Pandgever*, yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan dalam bentuk benda bergerak selaku gadai kepada penerima gadai untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga. Unsur-unsur pemberi gadai yaitu :

¹² Salim HS, *Op. Cit.*, hal. 33-34

¹³ *Ibid.*, hal. 35

- 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 berwujud dan benda bergerak tidak berwujud. Benda bergerak berwujud adalah benda yang dapat berpindah atau dipindahkan. Yang termasuk benda bergerak berwujud, seperti emas, arloji, sepeda motor, dan lain-lain. Benda bergerak yang tidak berwujud, seperti piutang atas bawah, piutang atas tunjuk, hak memungut hasil atas benda dan atas piutang.¹⁴

4. Hak dan Kewajiban antara Pemberi gadai dan Penerima gadai

Sejak terjadinya perjanjian gadai antara pemberi gadai dengan penerima gadai, maka sejak saat itu timbul hak dan kewajiban para pihak. Di dalam Pasal 1155 KUHPdata telah diatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hak penerima gadai adalah :

¹⁴ *Ibid*, hal 36-38

- a. Menerima ansuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan waktu yang ditentukan;
- b. Menerima barang gadai, jika pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya setelah lampau waktu atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan janjinya.

Kewajiban penerima gadai diatur dalam Pasal 1154, Pasal 1156 dan Pasal 1157 KUHPerduta. Kewajiban penerima gadai :

- a. Menjaga barang yang digadaikan sebaik-baiknya;
- b. Tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan menjadi miliknya, walaupun pemberi gadai melakukan wanprestasi (Pasal 1154 KUHPerduta);
- c. Memberitahukan kepada pemberi gadai (*debitor*) tentang pemindahan barang-barang gadai (Pasal 1156 KUHPerduta);
- d. bertanggung jawab atas kerugian atau susutnya barang gadai, sejauh hal itu terjadi akibat kelalaiannya (Pasal 1157 KUHPerduta).

Hak-hak Pemberi gadai :

- a. Menerima uang gadai dari penerima gadai;
- b. Berhak atas barang gadai, apabila hutang pokok, bunga, dan biaya lainnya telah dilunasinya;
- c. Berhak menuntut kepada pengadilan supaya barang gadai dijual untuk melunasi hutang-hutangnya (Pasal 1156 KUHPerduta).

Kewajiban Pemberi gadai :

- a. Menyerahkan barang gadai kepada penerima gadai;

- b. Membayar pokok dan sewa modal kepada penerima gadai;
- c. Membayar biaya yang dikeluarkan oleh penerima gadai untuk menyelamatkan barang-barang gadai (Pasal 1157 KUHPerdara).¹⁵

5. Hapusnya Gadai

Hapusnya gadai telah ditentukan di dalam Pasal 1152 KUHPerdara dan Surat Bukti Kredit (SBK). Di dalam Pasal 1152 KUHPerdara ditentukan 2 cara hapusnya hak gadai, yaitu :

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

Begitu juga dalam Surat Bukti Kredit (SBK) telah diatur tentang berakhirnya gadai. Salah satunya adalah jika jangka waktu gadai telah berakhir. Jangka waktu gadai itu adalah minimal 15 (lima belas) hari dan maksimal 120 (seratus dua puluh) hari. Ari Hutagalung telah menyistemisasi hapusnya hak gadai. Ia mengemukakan 5 cara hapusnya hak gadai, yaitu :

- a. Hapusnya perjanjian pokok yang dijamin dengan gadai;
- b. Terlepasnya benda gadai dari kekuasaan penerima gadai;
- c. Musnahnya barang gadai;
- d. Dilepaskannya benda gadai secara sukarela;
- e. Percampuran (penerima gadai menjadi pemilik benda gadai).¹⁶

¹⁵ *Ibid*, hal 47-48

¹⁶ *Ibid*, hal. 50-51

E. HAK TANGGUNGAN

Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat *objek* jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka *hipotek* yang telah diatur oleh KUHPerdara dan *creditverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan utang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah sebagai jaminan utang.

Sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996, pengikat *objek* jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.

1. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Secara singkat dapat dikemukakan bahwa UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;

- b. Selalu mengikuti *objek* jaminan utang dalam tangan siapapun *objek* tersebut berada;
- c. Memenuhi *asas spesialitas* dan *asas publisitas*;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan *eksekusinya*.¹⁷

2. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana yang dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi *kreditor* terhadap *kreditor-kreditor* lain (Pasal 1 angka 1).¹⁸

3. Objek Hak Tanggungan

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah (a) hak milik; (b) hak guna usaha; (c) hak guna bangunan (Pasal 4 ayat (1)).
- b. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan (Pasal 2 ayat (2)).
- c. Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik

¹⁷ M. Bahsan, *Op. Cit.*, hal. 22-24

¹⁸ *Ibid.*, hal. 26

pemegang hak atas tanah yang pembebanannya telah dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4)).

- d. Objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.¹⁹

4. Hapusnya Hak Tanggungan

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Hak tanggungan akan hapus manakala hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Dalam hal pencatatan hapusnya hak tanggungan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari *kreditor* bahwa hutang yang dijaminnya hapus.

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.²⁰

F. FIDUSIA

1. Pengertian Fidusia

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, menjelaskan :

¹⁹ *Ibid*, hal 27-28

²⁰ *Ibid*, hal. 43

- a. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
- b. 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 sebagai mana 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.

2. Objek dan Subjek Jaminan Fidusia

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda yang bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan berlakunya UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka *objek* jaminan fidusia diberikan pengertian luas. Berdasarkan UU ini, *objek* jaminan fidusia dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

- a. Benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud; dan
- b. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan di sini dalam kaitannya dengan bangunan rumah susun, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Subjek dari jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perorangan atau *korporasi* pemilik benda yang menjadi jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau *korporasi* yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.²¹

3. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran jaminan fidusia diatur dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 18 UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia dan Peraturan Pemerintah No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. *Prosedur* dalam pendaftaran jaminan fidusia adalah sebagai berikut :

- a. Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa, atau wakilnya pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Permohonan ini diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia. Permohonan pendaftaran itu dengan melampirkan pernyataan pendaftaran.

²¹ Salim HS, *Op. Cit.*, hal. 64

- b. Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat jaminan fidusia dalam bukti daftar fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- c. Membayar biaya pendaftaran fidusia. Biaya pembuatan pendaftaran fidusia ditentukan secara berjenjang. Biaya pendaftaran disesuaikan dengan besarnya nilai pinjamannya.
- d. Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertifikat jaminan fidusia pada tanggal yang sama dengan penerimaan permohonan pendaftaran. Sertifikat jaminan fidusia merupakan salinan dari jaminan fidusia.
- e. Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.²²

4. Hapusnya Jaminan fidusia

- a. Musnahnya barang fidusia,
- b. Hapusnya perikatan pokok,
- c. Karena pelaksanaan eksekusi,
- d. Pelepasan hak fidusia oleh *kreditor*,
- e. Percampuran hutang,
- f. Penyerahan barang fidusia oleh *debitor* kepada pihak ketiga.²³

²² Ali Mansyur, *Op. Cit.*, hal 20

²³ *Ibid.*, hal. 23

G. JAMINAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM

Gadai dalam fiqh disebut *Rahn*, yang menurut bahasa adalah tetap, kekal, dan jaminan. Menurut beberapa *mazhab*, *Rahn* berarti perjanjian penyerahan harta oleh pemiliknya dijadikan sebagai pembayar hak piutang tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian. Penyerahan jaminan tersebut tidak harus bersifat *actual* (berwujud), namun yang terlebih penting penyerahan itu bersifat legal misalnya berupa penyerahan sertifikat atau surat bukti kepemilikan yang sah suatu harta jaminan. Menurut *mazhab* Syafi'i dan Hambali, harta yang dijadikan jaminan tersebut tidak termasuk manfaatnya.

Adapun landasan yang dipakai adalah :

Al-Quran Surat Al Baqarah : 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ
 بَعْضُكُمْ بِبَعْضٍ فَلَئِمَّا الَّذِي أَوْثَمَ آمَنْتُمْ، وَلَيْسَ لِلَّهِ رِبْيَةٌ، وَلَا
 تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا
 تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan

barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”

Dalam Q.S. An-Nisa : 29 Allah SWT berfirman :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَيْعَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”²⁴

²⁴ <http://adindwan.files.wordpress.com/2010/03/makalah-akuntansi-syariah-klmpok-1.doc> pada hari senin tanggal 31 Januari 2011 jam 13.00