

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Lelang merupakan lembaga hukum yang selalu ada dalam system hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi :

- a. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Nonseksekusi Wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan

barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

- c. Lelang Nonsekresi Sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Dalam memberikan fasilitas pembiayaan oleh lembaga keuangan seringkali mengalami permasalahan, salah satunya yaitu kredit bermasalah. Peraturan disetiap lembaga keuangan seperti PT. Bank Danamon TBK pada saat debitur cidera janji dan dikategorikan kredit bermasalah, maka pihak kreditur dapat melakukan proses pengajuan lelang terkait jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);

---

<sup>1</sup>Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 5.

2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;
5. Bangunan Rumah susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

Pada penelitian ini terhadap jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan adalah jaminan berupa Hak Milik. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dengan demikian, hak milik yang

menjadi objek hak tanggungan yang telah disita akan dilaksanakan lelang terhadapnya, jika yang berhutang tidak juga melunasi utang-utangnya.

Terkait dengan Hak Tanggungan, berdasarkan uraian jenis lelang diatas, maka jelas termasuk lelang eksekusi karena diatur dalam peraturan hukum yakni Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pada Pasal 6 memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji, dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut.

Ketika seorang debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka jaminan yang dimiliki oleh debitur harus dieksekusi oleh kreditur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan putusan peradilan atau penjualan harta orang tua karena berdasarkan penyertaan.<sup>2</sup> Manakala terjadi *wanprestasi* dari debiturnya secara nyata, maka kreditur pertama berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap obyek benda jaminan kreditur. Penjualan melalui pelelangan atas obyek benda jaminan harus melalui prosedural peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Hak Tanggungan).

---

<sup>2</sup> Ananda Fitki Ayu, "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *Parate Executie* dan Eksekusi Melalui Grosse Akta," *Jurnal Repertorium*, Vol. II No. 2, (Juli-Desember), 2015, hlm. 52

Menurut ST. Reny Sjahdeini menegaskan bahwa menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>3</sup>

Dalam Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2015 memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut:

1. Kuspandi
2. Hayati B. Farida

Keduanya sebagai para penggugat, dan/ atau

1. Stefanus Setiawan, sebagai Tergugat I
2. Sri Rejeki Wahyuningtyas, sebagai Tergugat II
3. PT. Bank Danamon TBK Jakarta CQ. PT Bank Danamon TBK Jawa Timur CQ PT. Bank Danamon TBK Devisi Semm, sebagai Tergugat III
4. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Dan Lelang, sebagai Tergugat IV

Bahwa para penggugat adalah pemilik rumah tanah terdiri atas :

1. Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4234 seluas 106 M-2 terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember Akta Nama Hayati B. Farida.

---

<sup>3</sup> Tri Kurniawan A, "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekus Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 4, 2016, hlm. 03

2. Sebidang tanah SHM 4243 seluas 106 M-2 terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember Akta Nama Kuspandi.

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa

Tanah sengketa tersebut diatas telah menjadi jaminan Hutang pada PT. Bank Danamon TBK, sebagai Tergugat III dan menyatakan bahwa kredit tersebut telah macet angsuran karena penggugat tidak dapat melakukan pembayaran karena keadaan memaksa dan telah meminta penundaan pembayaran angsuran. Karena kredit macet tersebut Tergugat III melimpahkan kepada Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Dan Lelang, sebagai Tergugat IV guna untuk dilelang.

Pada tanggal 31 Mei 2013 Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Dan Lelang, sebagai Tergugat IV telah melakukan pelelangan tanpa sepengetahuan dan juga tidak memberi tahu para penggugat. Dalam pelelangan tersebut tanah objek sengketa dijual dengan harga jauh dibawah harga standart yaitu :

1. Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4234 seluas 106 M-2 terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember Akta Nama Hayati B. Farida. Dilelang dengan harga Limit Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
2. Sebidang tanah SHM 4243 seluas 106 M-2 terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember Akta Nama Kuspandi. Dilelang dengan harga Limit Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Selama Penggugat mengalami terlambat pembayaran angsuran Penggugat selalu diteror mental oleh Tergugat II dan selalu disuruh segera mengosongkan obyek jaminan hutang tersebut dan baru-baru ini Tergugat I dan II akan menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dengan cara paksa.

Perbuatan para Tergugat tersebut jelas perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pelelangan tanpa prosedur yaitu telah melelang barang jaminan milik para Penggugat berupa tanah rumah milik Penggugat sebagai jaminan hutang jauh dibawah harga standart yang berakibat merugikan Negara dan para Penggugat dan hanya menguntungkan Tergugat I dan II.

Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawarah perdamaian untuk menyelesaikan hutang tanpa melalui pelelangan akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari pada Tergugat. Maka dengan demikian para Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Jember untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

Masalah inilah yang membuat peneliti tertarik untuk mengetahui lebih jauh tentang eksekusi benda jaminan yang tidak melalui mekanisme yang ditetapkan dan peneliti ingin menuangkan dalam sebuah karya tulis yang berjudul **“Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 2079 K/Pdt/2015 Tentang Eksekusi Benda Jaminan Yang Tidak Melalui Mekanisme Yang Ditetapkan”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 ?
2. Apakah akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti mempunyai tujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2079/K/Pdt/2015. dan akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung Nomor 2079/K/Pdt/2015.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya untuk menjadi bahan penelitian lebih lanjut dibidang yang diteliti.

### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak yang terkait, khususnya pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang menyalurkan kredit dapat terhindar dari gugatan yang diajukan oleh debitur. Selain itu, diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat luas sebagai pihak yang menerima kredit agar memahami setiap perjanjian kredit yang dilakukannya.

## **1.5 Kajian Pustaka**

### **1.5.1 Lelang**

#### **1.5.1.1 Pengertian Lelang**

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.

Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

*"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat"*

Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

#### **1.5.1.2 Dasar Dilakukannya Lelang**

Dasar dilakukannya lelang terdapat dalam undang – undang yang mengatur mengenai hak jaminan, misalnya dalam UU No. 4 Tahun 1996, penjualan melalui lelang atas hak tanggungan berdasarkan janji, yang diatur dalam Pasal 6 yang intinya adalah apabila debitur cidera janji, kreditur (pemegang

hak tanggungan) atas kekuasaan sendiri menjual melalui lelang umum serta mengambiki pelunasan piutangnya.

Berdasarkan Pasal 14 ayat 3 UU No. 4 Tahun 1996, sertifikat hak tanggungan disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Namun, dalam penjelasan pasal tersebut antara lain dinyatakan tata cara pelaksanaannya dengan menggunakan lembaga *parate* eksekusi sesuai dengan peraturan hokum acara perdata.

Berdasarkan Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT, antara lain dimungkinkan adanya penjualan objek hak tanggungan berdasarkan kesepakatan antara pemberi kreditor. Oleh karena itu, para ahli hukum sampai saat ini menjadi terpecah, di satu pihak, penjualan lelang agunan dapat dilakukan dalam dua cara, yaitu mendasar pada Pasal 6 UUHT dan Pasal 14 ayat 2 dan 3 UUHT.

Namun demikian, mengingat sampai saat ini ketentuan khusus yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan sebagai pengganti eksekusi hipotek belum ada, maka terdapat pendapat lain yang menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan masih mengacu kepada Pasal 224 HIR.<sup>4</sup>

### **1.5.1.3 Pelaksanaan Lelang**

Kepmenkeu No. 405/KMK.01/2002 (KMK 405) membagi lelang menjadi beberapa bentuk, seperti dijelaskan berikut ini.

1. Lelang eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang

---

<sup>4</sup>Try Widiyono, SH.,M.H., Sp.N.*Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009, hlm.295

dipersamakan dengan itu. Hal ini berdasarkan Pasal 1 ayat 2 KMK 405. Lelang eksekusi dibagi 2 (dua), yaitu sebagai berikut:

- a. Lelang eksekusi dengan fiat eksekusi dari pengadilan, yaitu lelang berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan dan/ atau sertifikat jaminan fidusia atau *grosse acte* hipotek dan adanya penetapan hakim untuk melaksanakan eksekusi. Jadi dalam hal pelaksanaannya tidak secara serta merta, tetapi tetap diperlukan adanya penetapan hakim. Sertifikat hak tanggungan dan/ atau sertifikat jaminan fidusia atau *grosse acte* hipotek dapat dijadikan pelaksanaan eksekusi, maka pelaksanaan lelang yang mendasar pada sertifikat hak tanggungan, sertifikat jaminan fidusia, dan *grosse acte* hipotek, termasuk lelang eksekusi.
- b. Lelang eksekusi tanpa fiat eksekusi dari pengadilan, yaitu lelang berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam APHT atau APJF yang memuat *beding – beding* (janji – janji) bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan, fidusia dan hipotek pertama mempunyai hak untuk menjual objek benda jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan lelang tersebut. (untuk hak

tanggungan, hal ini antara lain diatur dalam Pasal 6 dan 11 ayat 2.3 UUHT)

2. Lelang noneksekusi atau lelang barang milik/dikuasai negara atau lelang sukarela atas barang milik swasta (Pasal 1 ayat 3 KMK 405)

Termasuk lelang noneksekusi adalah lelang sukarela yang diatur dalam Kepmenkeu No. 306/kmk.01/2002 (selanjutnya disebut KMK 306) Pasal 1 ayat 4 mengatur bahwa lelang sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, baik perseorangan, kelompok masyarakat maupun badan swasta.

Dapat disimpulkan bahwa penjualan agunan dapat melalui lelang eksekusi dalam hal lelang sebagai pelaksanaan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu juga dapat melalui lelang noneksekusi dalam hal lelang agunan secara sukarela.

Pelaksanaan lelang dapat dilakukan pada kantor lelang negara atau balai lelang, yaitu perorangan atau badan hukum yang menyelenggarakan kegiatan di bidang jasa lelang berdasarkan izin dari Dirjen Piutang dan Lelang Negara. Balai lelang tidak berwenang, antara lain untuk melelang eksekusi, lelang barang milik/dikuasai negara, lelang asset BUMN berbentuk Perumahan, lelang kayu dan lelang asset BPPN (Pasal 7 ayat 2 KMK 306) setiap pelaksanaan lelang dilaksanakan dihadapan pejabat lelang (Pasal 25 ayat 1 KMK 405 *jo* Pasal 10 KMK 306)

Berkaitan dengan penjualan agunan, balai lelang hanya berwenang atas penjualan lelang secara sukarela, sedangkan jika pelaksanaan penjualan lelang hak tanggungan, masih memerlukan putusan pengadilan, sesuai ketentuan Pasal 224 HIR, maka hal tersebut termasuk lelang eksekusi yang menjadi kewenangan kantor lelang negara.

#### **1.5.1.4 Penjualan Hasil Lelang**

Penjualan lelang yang dilakukan oleh kredit mempunyai tujuan yang pasti, yaitu untuk melunasi fasilitas kredit debitur yang dijamin dengan agunan yang dilakukan pelelangan. Namun demikian, bank sebagai kreditor tidak dapat secara serta merta mengambil dari hasil penjualan lelang itu. Penggunaan uang hasil penjualan lelang agunan tetap harus memerhatikan ketentuan hak – hak pihak lain yang juga oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku diakui untuk mendapatkan haknya dari hasil pelelangan.<sup>5</sup>

### **1.5.2 Tinjauan Umum Eksekusi**

#### **1.5.2.1 Pengertian Eksekusi**

Suatu perkara perdata yang diajukan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan pihak lain, pasti selalu diakhiri dengan putusan hakim. Kedua pihak yang berperkara apabila dapat menerima putusan atau tidak mengajukan upaya hukum atas putusan hakim, maka putusan hakim akan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan dapat dieksekusi.

---

<sup>5</sup>*Ibid.*, hlm.295-295

Putusan hakim pada tingkat peradilan pertama belum mempunyai kekuatan hukum tetap bila salah satu pihak mengajukan upaya hukum Banding maupun Kasasi dan praktis belum bisa dieksekusi, kecuali perkara diputus serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi ialah;

*“realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut”*

(Sudikno Mertokusumo, 2006 : 248). Berdasarkan Pasal 195 HIR/Pasal 206 RBg, pelaksanaan putusan hakim dijalankan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus perkara pada tingkat pertama.<sup>6</sup>

#### **1.5.2.2 Syarat – Syarat Eksekusi**

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar putusan hakim dapat dieksekusi, antara lain (Sudikno Mertokusumo, 2006 : 247-248) :

- 1) Putusan hakim bersifat *condemnatoir* (menghukum); Putusan hakim yang bersifat *declaratoir* (menetapkan) dan *constitutif* (menimbulkan/meniadakan hukum baru) tidak memerlukan eksekusi. Amar putusan hakim harus berupa :
  - a. Menghukum tergugat membayar sejumlah uang;

---

<sup>6</sup>Purwahid Patrik dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

- b. Menghukum tergugat menyerahkan rumah yang ditempati;
  - c. Menghukum tergugat mengosongkan barang sengketa.
- 2) Putusan hakim sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Beberapa pengecualian dari syarat ini, yaitu putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), putusan provisionil, putusan akta perdamaian dan eksekusi grosse akta (Pasal 224 HIR).

- 3) Pihak yang kalah dengan tidak sukarela menjalankan putusan hakim;
- 4) Adanya permohonan eksekusi dari pihak yang menang disertai dengan pembayaran biaya eksekusi;

Atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri secara *ef officio* (Pasal 197 HIR).

### **1.5.2.3 Jenis – Jenis dan Prosedur Eksekusi**

Ada dua jenis eksekusi menurut M. Yahya Harahap (2006 : 24), yaitu:

- 1) Eksekusi Riil, yaitu melakukan tindakan nyata, misalnya menyerahkan suatu barang, mengosongkan sebidang tanah atau rumah, melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu;
- 2) Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang, yaitu memenuhi isi putusan hakim dengan membayar sejumlah uang. Eksekusi

Pembayaran Sejumlah Uang memerlukan tahap sita eksekusi dan penjualan lelang.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai (Pasal 1 angka 4 Permenkeu No.40/PMK.07/2006).

### **1.5.3 Tinjauan Umum Jaminan**

#### **1.5.3.1 Pengertian Jaminan**

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Jaminan merupakan aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

#### **1.5.3.2 Macam – Macam Jaminan**

Macam – macam Jaminan meliputi 2 (dua) jenis, yaitu:

##### **1. Jaminan Perorangan (Personal Guaranty)**

Jaminan Perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban – kewajiban dari debitur. Dalam pengertian lain dikatakan bahwa jaminan perseorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan di luar (tanpa) pengetahuan si berhutang tersebut.

Dalam jaminan perorangan selalu dimaksudkan bahwa untuk pemenuhan kewajiban – kewajiban si berhutang, yang dijamin pemenuhan seluruhnya atau sampai suatu bagian (jumlah) tertentu, harta benda si penanggung (penjamin) biasa disita dan dilelang menurut ketentuan – ketentuan perihal pelaksanaan (eksekusi) putusan – putusan pengadilan.

## 2. Jaminan Kebendaan

Jaminan Kebendaan merupakan suatu tindakan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh kreditor terhadap debiturnya, atau antara kreditor dengan seorang pihak ketiga guna menjamin dipenuhinya kewajiban – kewajiban dari Debitur.

Jaminan Kebendaan dapat diadakan antara kreditor dengan debiturnya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditor dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban – kewajiban dari si berutang (debitur).

Pemberian Jaminan Kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakan guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) dari seorang debitur. Oleh karena itu, pemberian Jaminan Kebendaan kepada seorang kreditor tertentu, memberikan kepada kreditor tersebut suatu *privilege* atau kedudukan istimewa terhadap kreditor<sup>7</sup>

### 1.5.3.3 Jenis – Jenis Jaminan Kebendaan

#### 1. Gadai

Objek dari gadai berupa benda bergerak yang terdiri dari benda berwujud seperti, perhiasan dan benda yang tidak berwujud berupa hak untuk mendapatkan pembayaran uang misalnya surat – surat piutang

---

<sup>7</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm.68-71

*“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut didahulukan dari pada orang – orang yang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan, biaya – biaya mana yang harus didahulukan.”*

(Pasal 1150 KUHPerdara)

## 2. Fidusia

Fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42/1999 tentang Jaminan Fidusia yang dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang 42/1999, yaitu:

*”pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”.*

Objek fidusia yaitu 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.

### 3. Hipotik

Diatur dalam Pasal 1162 sampai Pasal 1232 KUHPerdota serta Undang – undang No. 17/2008 tentang pelayaran. Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda – benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Eksekusi terhadap hipotik dapat melihat pada ketentuan Pasal 1178 (2) KUHPerdota:

*'jika debitur wanprestasi, debitur pemegang hipotik atas kapal berhak untuk melakukan penjualan secara lelang di muka umum atas kapal – kapal yang sudah dibebani dengan hipotik sebagaimana hasil penjualan kapal tersebut akan dipergunakan untuk pelunasan kewajiban debitur tersebut kepada kreditur''*

### 4. Hak Tanggungan

Diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang 4/1996)

Pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut..

#### **1.5.4. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1.5.4.1 Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 91. (selanjutnya disingkat Kartini I)

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan Perjanjian sebagai berikut:

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari rumusan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>*Ibid.*, hlm. 92.

Beberapa pakar hukum perdata mengemukakan pandangannya terkait definisi perjanjian, sebagai berikut:

1. Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.
2. M. Yahya Harahap, mengemukakan bahwa perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan suatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi
3. Subekti, mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan sesuatu
4. Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi dua (*een twezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Adapun yang dimaksud dengan suatu perbuatan hukum yang berisi dua atau tidak lain adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerima dari pihak lain. Artinya perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>10</sup>

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian-perjanjian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat kedua belah pihak.

#### **1.5.4.2 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 92.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Ke empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan *causa* dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.<sup>11</sup>

1. Kesepakatan Bebas

---

<sup>11</sup> Kartini I, *Op.cit.*, hlm. 93.

Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, secara *a contrario*, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan.

Sebelum para pihak sampai pada suatu kesepakatan, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut, pernyataan tersebut dikenal dengan nama “penawaran”. Penawaran berisikan kehendak dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, yang disampaikan kepada lawan pihaknya, untuk memperoleh persetujuan dari lawan pihaknya tersebut. Terjadilah keadaan tawar menawar, sehingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai suatu

kesepakatan. Tercapainya kesepakatan adalah saat penerimaan dari penawaran yang terakhir disampaikan.

## 2. Kecakapan Untuk Bertindak

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subyektif kedua terbentuknya perjanjian yang sah di antara para pihak. Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Kewenangan bertindak orang perorangan dalam hukum, menurut doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat dibedakan ke dalam:

- a. Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum;

Hal-hal yang berhubungan dengan kecakapan dan kewenangan bertindak dalam rangka perbuatan untuk kepentingan diri pribadi orang-perorangan ini diatur dalam Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan orang-orang mana saja yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa;
  2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
- b. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di bawah judul “Pemberian Kuasa”;

Pemberian kuasa ialah suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa (Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Kewenangan bertindak penerima kuasa hanyalah sebatas kewenangan yang dicantumkan dalam kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa.

- c. Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain dalam hal ini kaitannya dengan perwakilan suatu badan hukum, yang

dalam hal ini diatur dalam Anggaran Dasar dari suatu perkumpulan, perusahaan, perserikatan, persatuan, yayasan, atau badan-badan dan lembaga-lembaga yang memiliki status badan hukum.

### 3. Tentang Hal Tertentu dalam Perjanjian

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- a. Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung
- b. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

### 4. Tentang Sebab yang Halal

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang

disebut dengan sebab (yang halal) dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak lain dan tidak bukan adalah prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan, yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak, yang tanpa adanya prestasi yang ditentukan tersebut, maka perjanjian tersebut tidak mungkin dan tidak akan pernah ada di antara para pihak

#### **1.5.4.3 Asas - Asas Perjanjian**

Asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

##### **1. Asas Personalia**

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Secara spesifik ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjuk pada kewenangan bertindak sebagai individu pribadi sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, yang memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri.

Dalam hal ini diatur pada ketentuan Pasal 1131 KUH

Perdata, yang berbunyi:

Segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

Pada umumnya sesuai dengan asas personalia, yang diberikan dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masalah kewenangan bertindak seseorang sebagai individu dapat dibedakan kedalam:

- a. Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hal ini maka ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku baginya secara pribadi.
- b. Sebagai wakil dari pihak tertentu. Mengenai perwakilan ini, dapat kita bedakan ke dalam:
  1. Yang merupakan suatu badan hukum di mana orang perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hal ini berlakulah ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam Anggaran Dasar dari badan hukum tersebut, yang akan menentukan sampai seberapa jauh kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum tersebut serta batasan-batasannya.
  2. Yang merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit. Dalam hal ini berlakulah ketentuan umum yang diatur dalam Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Kepailitan sebagaimana diumumkan dalam Staatsblad Tahun 1905 No.217 dan Tahun 1906 No. 348 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 (selanjutnya disebut "UU Kepailitan")

3. Sebagai kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa. Dalam hal ini berlakulah ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai dari Pasal 1792 hingga Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>12</sup>

## 2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan pada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Pada asas konsensualitas ini diatur dalam Pasal 1320 angka 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berarti bahwa pada dasarnya perjanjian itu timbul atau sudah dianggap lahir sejak detik tercapainya konsensus atau kesepakatan. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak, mengenai pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu dapat secara lisan maupun secara tulisan berupa akta jika dikehendaki sebagai alat bukti. Undang-undang menetapkan pengecualian, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm. 17-18.

diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (perjanjian perdamaian atau dengan Akta Notaris).

### 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1320 angka 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.

Ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Memberikan gambaran kepada kita semua, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.

### 4. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-Undang)

Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

#### **1.5.4.4 Jenis - Jenis Perjanjian**

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggunggaan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat

berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaannya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (*bezit*). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaannya-*levering*). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.

d. Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu,

seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian real dalam Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.<sup>13</sup>

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Normatif atau Yuridis-Normatif, dengan metode pendekatan perundang-undangan. Penelitian normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun kemudian dikaji dan ditarik kesimpulan mengenai hubungan dengan masalah yang diteliti.

### **1.6.2 Sumber Data dan Bahan Hukum**

Di dalam jenis penelitian hukum normatif, data yang diperoleh dari data Sekunder. Data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder dapat dibagi menjadi :

---

<sup>13</sup>Chrystofer, Chrystofer, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, *Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama 2011*

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian yaitu

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Putusan Mahkamah Agung No. 2079 K/Pdt/2015
4. Kepmenku No. 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Pasal 20 UU No. 5 Tahun 1990 Tentang Dasar Pokok – pokok Agraria.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.<sup>14</sup> yaitu :

1. Buku Mengenai Agunan Kredit Dalam Financial Engineering, karya Try Widiyono, SH.,M.H., Sp.N
2. Buku buku mengenai Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan *UUHT*. Karya Purwahid Patrik dan Kashadi.
3. Buku mengenai Hukum Perbankan Nasional Indonesia karya Hermansyah, SH., M.Hum.

---

<sup>14</sup> Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kharisma Putra Utama, 2010, hlm. 182

4. Buku mengenai Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian karya Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja.
  5. Buku mengenai Hukum Hak Tanggungan karya Adrian Sutendi.
  6. Buku mengenai Hukum Perbankan karya Djoni Rachmadi.
- c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, dan sebagainya.<sup>15</sup>

### **1.6.3 Metode Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara :

#### **1. Studi Pustaka / Dokumen**

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data dengan cara wawancara dan mempelajari berbagai literatur bahan bacaan, makalah, surat kabar, majalah, artikel, internet, hasil penelitian serta peraturan perundang-undangan yang berlakudimana terkait dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis. Semua ini dijadikan pedoman dan landasan dalam penelitian.

### **1.6.4 Metode Analisis Data**

Proses analisis data merupakan tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seseorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan daya pikir secara optimal. Teknik untuk menemukan

---

<sup>15</sup> Ali, Zainudin, *Metode Penelitian hukum*, Jakarta, Sinar Grafika. 2013, hlm. 106.

berbagai macam pola tema dan merumuskan teori yang berupa hipotesa, meskipun tidak ada rumus yang pasti untuk dapat digunakan untuk merumuskan hipotesa, hanya saja pada analisis pola beserta tema dan hipotesa lebih diperkaya dan diperdalam dengan cara menggabungkannya dengan sumber yang ada.

Berdasarkan tipe penelitian yang bersifat deskriptif analisis yang bertujuan memaparkan data hasil pengamatan tanpa diadakan pengujian hipotesis – hipotesis, maka analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder.

#### **1.6.5 Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan, sebagai berikut

Bab *Pertama*, merupakan bab pendahuluan, dalam bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahannya. Suatu pembahasan sebagai pengantar untuk masuk kedalam pokok penelitian yang akan dibahas. Berisi uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif.

Bab *Kedua*, membahas tentang dasar pertimbangan hakim atas putusan Mahkamah Agung No. 2079 K/Pdt/2015. Bab ini terdiri dari dua *sub bab* yakni *sub bab* pertama disposisi kasus tersebut dan *sub bab* kedua, analisa dasar pertimbangan hakim.

Bab Ketiga, membahas tentang akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015.

Bab *Keempat*, merupakan bab penutup dalam penulisan Skripsi yang memuat tentang kesimpulan atau ringkasan dari seluruh uraian yang telah dijelaskan dan saran-saran yang dianggap perlu.