

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tak lepas dari kebutuhan yang bermacam-macam. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut manusia harus berusaha dengan cara bekerja. Bekerja dapat dilakukan sendiri tanpa harus bekerja pada orang lain, misalnya dengan berwiraswasta. Untuk berwiraswasta dibutuhkan modal kerja. Untuk mendapatkan modal kerja tersebut ada berbagai cara yang dapat ditempuh, di antaranya adalah dengan meminjam kepada pihak lain.

Di bidang dunia usaha atau perusahaan pasti terjadi hubungan hukum, artinya suatu hubungan subyek hukum, yang akibat dari hubungan itu diatur oleh hukum. Di bidang dunia usaha, termasuk di dunia perbankan hubungan hukum itu kebanyakan terjadi karena perjanjian. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih, dimana para pihak dengan sengaja mengikatkan diri atau saling mengikatkan diri, yang mana satu pihak mempunyai hak (kreditur), sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban (debitur).

Perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian lisan dan dapat pula dalam bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian utang-piutang dalam perjanjian tertulis ada yang dibuat dengan akta di bawah tangan, ada pula yang dibuat dengan akta notaris.

Perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian pinjam-meminjam kredit dapat dilakukan melalui lembaga perbankan ataupun dapat juga melalui lembaga – lembaga pembiayaan non bank. Khusus untuk lembaga perbankan, pengertian mengenai kredit sendiri dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan (yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan), yang menjelaskan bahwa kredit merupakan penyediaan uang berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Bank sebagai pihak yang memberikan kredit kepada masyarakat tentunya melakukan penilaian terhadap debitur. Penilaian yang dilakukan oleh bank tersebut berdasarkan prinsip 5C yaitu:

1. **Character** adalah kepribadian, moral, kejujuran calon debitur harus selalu diteliti secara seksama terutama dalam menghadapi debitur yang baru. Hal-hal yang perlu diteliti adalah sifat pribadi yang

meliputi cara hidup, keadaan keluarga, riwayat dan nama baik calon debitur di masyarakat.

2. **Capacity** adalah kemampuan debitur dalam mengendalikan dan mengembangkan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan kredit yang akan diterimanya, hal ini terkait dengan latar belakang pendidikan, pengalaman dan keadaan usahanya pada waktu permohonan kredit diajukan.
3. **Capital** adalah suatu modal yang dimiliki debitur pada waktu permohonan kredit diajukan. Keadaan perusahaan yang dikelolanya harus dinilai dengan cermat sebelum permohonan dikabulkan seluruhnya, sebagian atau ditolak sama sekali.
4. **Colleteral** adalah agunan atau jaminan berupa benda yang diberikan oleh calon debitur. Jaminan tersebut akan lebih menjamin pihak bank bahwa kredit yang diberikannya akan dapat diterima kembali pada waktu yang ditentukan.
5. **Condition** adalah keadaan ekonomi pada umumnya, keadaan ekonomi nasional dan keadaan ekonomi calon debitur. Keadaan ekonomi tersebut dimaksudkan agar dapat diketahui kedudukannya.

Setelah bank melakukan analisa 5C dan debitur dinilai layak untuk diberikan kredit, maka proses kredit selanjutnya adalah melakukan penandatanganan perjanjian kredit atau biasa disebut dengan akad kredit. Perjanjian Kredit tersebut dilakukan secara tertulis yang dituangkan dalam

bentuk perjanjian kredit. Perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis bukan hanya untuk alat pembuktian dan kepentingan administrasi saja, namun juga merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu. Menurut Sudikno Mertokusumo, Perjanjian yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris atau pejabat pemerintahan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹

Isi perjanjian telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu (telah dibakukan) yang menunjukkan bahwa perjanjian kredit tersebut adalah suatu perjanjian standar. Isi dari Perjanjian Kredit meliputi identitas debitur dan kreditur, nilai pinjaman, tujuan diberikannya pinjaman, jangka waktu, besar bunga, denda serta biaya-biaya lainnya, jenis kredit, jaminan serta pasal-pasal lainnya yang berisi mengenai hak dan kewajiban debitur dan kreditur. Dalam suatu perjanjian kerjasama itu menimbulkan suatu perikatan antara pihak yang membuatnya, maka salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian untuk memenuhi prestasinya dinyatakan wanprestasi.²

Adanya wanprestasi dari pihak debitur ini merupakan salah satu risiko yang harus dihadapi kreditur di dalam menyalurkan kreditnya. Berdasarkan risiko tersebut maka jaminan kebendaan diperlukan di dalam

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*. (Yogyakarta: Liberty, 1999) h. 43.

² Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW* (Bandung: Nuansa Aulia, 2012) h. 175

melaksanakan pemberian kredit guna menjamin pelunasan hutang debitur, karena dalam suatu perjanjian kredit tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur.

Adapun sebagian besar jaminan kredit guna menjamin pelunasan hutang debitur di Bank Muamalat adalah berupa jaminan kebendaan yang salah satunya berupa hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin, namun benda yang dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut Rachmadi Usman, syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:³

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) debitur untuk melakukan atau meneruskan usahanya;

³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009) h. 70.

3. Memberikan kepastian kepada debitur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk meluasi hutangnya debitur.

Benda yang dijadikan jaminan kredit harus aman, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Apabila di kemudian hari debitur wanprestasi, maka bank dapat melakukan eksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit. Salah satu benda yang biasanya dijadikan jaminan kredit yaitu berupa aset tetap seperti tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang diikat dengan Hak Tanggungan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya.

Sebaiknya jaminan yang diberikan debitur merupakan milik debitur pribadi, namun bagaimana jika jaminan yang diberikan debitur merupakan jaminan milik pihak ketiga atau dengan kata lain hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga seperti halnya yang terjadi di Bank Muamalat. Bank Muamalat memberikan pinjaman dan mencairkan sejumlah dana pinjaman tersebut kepada debitur dengan jaminan hak

tanggung atas tanah milik pihak ketiga atau orang lain guna menjamin pelunasan utang apabila dikemudian hari debitur wanprestasi.

Namun dalam putusan No. 1901/Pdt.G/2016/PA.JS, pihak ketiga tidak mengetahui bahwasanya tanah miliknya menjadi Hak Tanggungan di Bank Muamalat. Setelah pihak bank memberikan pinjaman kepada debitur, lalu debitur menghilang dan tidak membayar kewajibannya, sehingga debitur mengalami wanprestasi. 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.⁴

Dengan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membuat karya tulis dalam bentuk skripsi dengan judul “PENAMBAHAN SITA JAMINAN ATAS HAK TANGGUNGAN YANG EKSEKUSINYA BELUM MENCUKUPI UNTUK PEMBAYARAN HUTANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.1901/Pdt.G/2016/PA.JS).”

B. Rumusan Masalah

Permasalahan adalah merupakan kenyataan yang dihadapi oleh penulis. Dengan adanya rumusan masalah maka akan dapat ditelaah secara

⁴ Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632

maksimal ruang lingkupnya sehingga tidak mengarah pada permasalahan hal yang diluar permasalahan.

Adapun permasalahan yang diajukan dalam penelitian adalah:

1. Bagaimanakah ketentuan mengenai wanprestasi berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)?
2. Kapankah sita jaminan tambahan diperlukan berdasarkan studi kasus Putusan No. 1901/Pdt.G/2016/PA.JS?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan penulis melaksanakan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui ketentuan mengenai wanprestasi berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui pada saat kapan sita jaminan tambahan diperlukan berdasarkan studi kasus Putusan No. 1901/Pdt.G/2016/PA.JS.

D. Manfaat Penulisan

Adapun manfaat Penulisan skripsi yang akan penulis lakukan adalah:

1. Manfaat Teoritis

Guna mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya mengenai analisa pengakuan utang dengan memakai jaminan.

2. Manfaat Praktis

- a. Agar masyarakat mengetahui perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur.
- b. Dengan adanya penelitian ini dapat memberikan tambahan tentang aspek hukum perdata dalam perjanjian utang piutang dengan memakai jaminan.

E. Metode Penulisan

1. Metode Pendekatan

Metode Penulisan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif yaitu pengkajian pelaksanaan dengan menganalisa permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur sebagai dasar penulisan ini. Penelitian ini berdasarkan studi dokumen dengan penelitian (*research*) guna mendapatkan data-data yang diperlukan dan guna menunjang tulisan ini dengan penelitian kepustakaan (*library research*), dengan cara mengumpulkan sejumlah peraturan

perundang-undangan yang berlaku, buku-buku dan internet maupun lain-lain yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi ini.

2. Tipe Penelitian

Penulisan ini dimaksudkan untuk memberikan penjelasan tentang hubungan antara suatu gejala yang satu dengan gejala yang lainnya (penelitian eksplanatoris).

3. Sumber dan Jenis Data

Oleh karena penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif, data yang diperoleh berasal dari studi kepustakaan dimana Penulis memilah dan membaca literatur yang berkaitan dengan kasus akta pengakuan utang dengan jaminan dan data yang digunakan adalah data sekunder.

Data ini tidak diperoleh secara langsung dari sumbernya namun diperoleh dengan penelusuran kepustakaan yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer adalah sumber hukum yang mempunyai kekuatan mengikat. Untuk penelitian ini jenis bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan

perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan dan pertanahan.

- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk mengetahui informasi dan penerapan dari bahan hukum primer, diantaranya bertujuan untuk mengetahui ajaran-ajaran, doktrin-doktrin dan pendapat-pendapat para ahli. Untuk penelitian ini bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, artikel ilmiah, makalah, tesis dan disertasi yang berhubungan dengan topik skripsi.
- c. Bahan Hukum Tertier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.

4. Metode Analisa Data

Dalam penulisan skripsi ini metode analisa data yang digunakan adalah metode kualitatif.

F. Sistematika Penulisan

Adapun penulisan skripsi ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan

Dalam bab I ini merupakan gambaran umum yang berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan dan Manfaat Penulisan, Metode Penulisan, dan Sistem Penulisan.

BAB II. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Dalam bab II ini, dikemukakan Pengertian Wanprestasi, perjanjian pada umumnya, Subjek dan Objek Perjanjian, Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian, Asas-asas perjanjian secara umum, Pengertian dan Jenis-jenis Jaminan.

BAB III. Hak Tanggungan

Dalam bab III ini berisikan Pengertian hutang dalam perjanjian hukum, Perjanjian utang piutang, dan Pembayaran hutang.

BAB IV. Analisa dan Pembahasan

Dalam bab IV ini Penulis menganalisis secara yuridis dan membahas serta menjawab semua perumusan masalah yaitu mengenai Kasus Posisi, Pertimbangan Hakim, serta Analisa Hukum.

BAB V. Kesimpulan dan Saran

Bab V ini adalah merupakan bab terakhir dari penulisan skripsi ini, dimana dalam bab V ini berisikan kesimpulan dan saran-saran dari penulis.