

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peranan hukum di dalam pergaulan hidup adalah sebagai sesuatu yang melindungi, memberi rasa aman, tentram dan tertib untuk mencapai kedamaian dan keadilan setiap orang.¹ Apabila dalam pergaulan hidup terjadi peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu perjanjian. Demikian juga di bidang perkreditan, orang atau debitur meminjam uang kepada bank dengan jaminan dan debitur sanggup untuk melunasi hutang, jika hutangnya lunas maka jaminannya kembali kepada debitur . Jadi dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dari perjanjian tertulis tersebut timbullah semua hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang lazim disebut perikatan. Perjanjian berarti menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya sehingga perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber-sumber yang lain. Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan, karena dua orang atau lebih itu sepakat untuk melakukan sesuatu. Suatu perikatan adalah suatu hubungan antara

1. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 1986). hlm. 40.

dua orang atau lebih dimana pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan, demikian juga sebaliknya.²

Guna mewujudkan suatu perjanjian yang telah disepakati bersama, para pihak yang terikat dalam perjanjian dapat melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya. Dilaksanakannya prestasi dalam perjanjian maka apa yang diharapkan sebagai maksud dan tujuan diadakannya perjanjian akan tercipta dengan baik tanpa ada pihak yang dirugikan yang dapat menuntut atas kerugian yang dideritanya.

Dalam melaksanakan perjanjian selalu terdapat kendala dari debitur yaitu tidak dapat melaksanakan kewajiban yaitu debitur belum bisa melunasi pinjaman tersebut karena alasan kredit macet. Masalah ini bisa diatasi jika kreditur dan debitur ada itikad baik untuk berdamai. Dari perdamaian tersebut menghasilkan suatu alternatif atau cara-cara debitur untuk melunasi hutangnya.

Dalam hipotik cara yang dapat dilakukan apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) yaitu diadakannya eksekusi. Eksekusi jaminan hipotik dapat dilakukan dengan dua cara:³

- a. Menurut Pasal 224 Reglement Indonesia jo. Pasal 258 *Rechtsreglement Buitengeesten* dan Pasal 18, 19 *staatsblad 1908-542*, yaitu apa yang dikenal dengan *parate eksekusi* di mana pelelangan dilakukan oleh putusan dan pengawasan Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan *gross akte hypotheek* dan *gross akte credietverband*.

2 . R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti,1992)hlm. 01.

3 . Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 110.

- b. Menurut Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, Jika secara eksplisit dan menyebutkan dalam akta pertanggungan, penjualan hak milik dapat dilakukan secara langsung oleh Kantor Pelelangan. Namun demikian, dalam praktiknya hal ini tidak mudah dilakukan jual lelang oleh Kantor Pelelangan yang hanya mendasarkan keputusan Pengadilan.

Dalam praktek debitur tidak begitu saja rela, mengambil cara lain yaitu dengan cara perpanjangan kredit atau penundaan pelunasan kredit, dan bank menyetujui permohonan debitur. Namun hal tersebut ada konsekuensinya debitur akan dibebani bunga yang tinggi, karena jangka waktu yang lama untuk melunasi pinjamannya.

Selain itu, ada hal lain jika eksekusi tersebut sudah dimohonkan ke Pengadilan, namun debitur keberatan dan berupaya damai dan pada akhirnya debitur dan kreditur sepakat untuk berdamai. Terhadap sengketa yang demikian dimungkinkan para pihak untuk berdamai dan mengakhiri sengketa sebagaimana tertuang dalam Pasal 1851 KUH Perdata yaitu :

Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.⁴

Dari akta perdamaian tersebut para pihak dituntut untuk mentaati perjanjian tersebut karena mempunyai kekuatan mengikat sama dengan putusan hakim tingkat akhir. Hal itu dinyatakan dalam pasal 1858, Yaitu bahwa segala perdamaian mempunyai diantara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan

4. Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1851.

hakim dalam tingkat yang penghabisan, dan bahwa tak dapatlah perdamaian itu dibantah dengan alasan kekhilapan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan.⁵

Ada konsekuensi yang harus diterima debitur jika melanggar kesepakatan dari perjanjian damai yaitu menerima hukuman jika tidak dapat menunaikan kewajiban yang harus dilakukan sebagaimana isi perjanjian tersebut. Contohnya : jaminannya akan dieksekusi.

Namun bagaimana jika kreditur yang melanggar isi perjanjian dan hak debitur dalam perjanjian damai tersebut. Tentunya kreditur juga dapat dihukum apabila melanggar isi suatu perjanjian. Karena pada dasarnya dalam melaksanakan perjanjian harus ada itikad baik dan perjanjian harus ditaati oleh pihak yang membuatnya.

Berkaitan dengan masalah hak opsi atas tanah yang terdapat dalam perjanjian damai antara kreditur dan debitur, di Mahkamah Agung ada sebuah kasus yang menarik tentang pelanggaran hak opsi oleh pihak bank, dimana pihak kreditur secara diam-diam tanpa sepengetahuan pihak debitur menjual objek jaminan sebelum jangka waktu hak opsi berakhir. Penjualan secara sepihak ini menjadi pembatas dan penghalang bagi debitur untuk melaksanakan hak opsi (memenuhi prestasinya). Contoh kasus perkara Nomor 1400K/PDT/2001.

Berdasarkan uraian diatas, penulis terdorong untuk mengangkat dan menjadikannya dalam sebuah penulisan skripsi yang berjudul “**Hak Opsi Dalam**

5 .Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1858

Perjanjian ” (studi kasus Putusan Nomor 1400K/PDT/2001,Jo Putusan Nomor 107/PDT/1999.PT.PDG, Jo Putusan Nomor 02/PDt/BTH/1999.PN.LB.BS).

B. Pokok Permasalahan

Dengan melihat dari uraian latar belakang diatas, maka dalam penelitian ini, masalah yang akan diteliti adalah:

- 1) Apakah debitur dapat memperpanjang jangka waktu pelaksanaan perjanjian pelunasan utang kepada kreditur?
- 2) Bagaimana upaya hukum yang ditempuh debitur saat kreditur melanggar Perjanjian damai tersebut?
- 3) Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pelanggaran atas perjanjian damai tersebut?

C. Ruang Lingkup Permasalahan

Ruang lingkup permasalahan dalam skripsi ini adalah Hak Opsi Untuk Membeli Kembali Atas Tanah Yang Dijadikan Jaminan Kredit dengan (No. 1400K/PDT/2001,Jo Putusan Nomor 107/PDT/1999.PT.PDG, Jo Putusan Nomor 02/PDt/BTH/1999.PN.LB.BS) yaitu Ny. HJ. Susie Arianie Rajo Bintang dan Idham Rajo Bintang sebagai para Pemohon kasasi dahulu para Pembantah – Terbanding melawan PT. Bank Bokopin cq. PT. Bank Bukopin Cabang Padang, Syafril, S.E., sebagai Termohon Kasasi dahulu para Terbantah- Pemanding dan Camat Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Barat cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional

Kabupaten Agam sebagai para turut Termohon kasasi dahulu Terbantah III dan IV- turut terbanding.

Dengan merumuskan ruang lingkup permasalahan tersebut maka penulis sekaligus akan membatasi penulisan skripsi ini sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan.

D. Tujuan Penelitian

Setelah melihat latar belakang dan pokok permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui penerapan hak opsi atas tanah sudah disita dan dikuasai oleh kreditur.
- 2) Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan pihak debitur saat kreditur melanggar isi Perjanjian Damai tersebut.
- 3) Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut.

E. Definisi Operasional

Untuk melihat keseluruhan dan mempermudah memahami pemahaman, maka penelitian ini menggunakan Definisi Oprasional sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan

hutang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁶

- b. Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang piutang tertentu.⁷
- c. Debitur adalah pihak yang berhutang dalam suatu hubungan hutang piutang tertentu.⁸
- d. Sita Jaminan adalah menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut. Tujuannya, agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu.⁹
- e. Eksekusi adalah apabila pihak yang di kalahkan enggan atau lalai memenuhi isi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang menang memasukkan permintaan kepada ketua Pengadilan Negeri yang dimaksud dalam ayat pertama pasal 195, baik dengan lisan, baik dengan surat, akan menjalankan keputusan itu. Maka ketua itu menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu datang kehadapannya dan menegur dia supaya memenuhi keputusan itu dalam waktu yang ditentukannya yang selama-lamanya delapan hari.¹⁰

6. Indonesia, *UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 1 butir 1.

7. *Ibid*, Pasal 1 butir 2.

8. *Ibid*, Pasal 1 butir 3.

9. M Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 339.

10. Indonesia, HIR, Pasal 196

- f. Wanprestasi adalah apabila si berutang adalah lalai, seseorang tidak memenuhi kewajibannya.¹¹
- g. Perbuatan Melanggar Hukum adalah yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹²
- h. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.¹³
- i. Eksekusi Hak Tanggungan adalah Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁴
- j. Hak Opsi adalah (Hak untuk membeli kembali): atas penjualan tanah dan bangunan dan perlengkapan hotel serta izin-izinnya tersebut diatas pihak tergugat diberikan hak opsi (hak untuk membeli kembali) dengan Rp. 800.000.000,- (harga delapan ratus juta rupiah) namun apabila hak opsi belum lewat masanya 1 tahun, namun apabila tergugat dapat membelinya seharga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan hak opsi ini berlaku terhitung sejak di tanda tangannya kesepakatan ini.¹⁵

11 Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 1980), hlm. 147.

12 Indonesia, *KUHPerdata Terjemahan Prof .R.Subekti, S.H.*, Pasal 1365.

13 Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang* ,Pasal 35 ayat 1.

14 Indonesia, *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996*, Pasal 6.

15 *Putusan Nomor 02/PDt/BTH/1999.PN.LB.BS*, hlm 4.

F. Metodologi Penelitian

Pada bagian ini penulis menguraikan mengenai metode penelitian yang akan digunakan, maka metode penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tipe penelitian

Tipe penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian normatif. Penelitian ini disebut juga Penelitian kepustakaan (Library Research), adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis bahan pustaka atau bahan dokumen siap pakai. Dalam penelitian hukum bentuk ini di kenal sebagai Legal Research, dan jenis data yang di peroleh disebut data sekunder. Kegiatan yang dilakukan dapat berbentuk menelusuri dan meng analisis peraturan, mengumpulkan dan menganalisis vonis atau yurisprudensi, membaca dan menganalisis kontrak atau mencari, membaca dan membuat rangkuman dari buku acuan. Jenis kegiatan ini lazim dilakukan dalam penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doctrinal.¹⁶

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah sifat penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan tentang asas-asas umum hukum perjanjian. Ini dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin yang dapat memperkuat teori-teori hukum.

16. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal.52.

3. Jenis data

Dalam penelitian ini data yang digunakan sebagai bahan penulisan adalah data sekunder. Dimana diperoleh dari bahan pustaka atau literatur.

Bahan hukum yang digunakan:

a. Bahan hukum primer:

- 1) Undang-Undang Pokok Agraria, HIR, KUH Perdata;
- 2) Peraturan Perundang-undangan lainnya;
- 3) Putusan Hakim, dll.

b. Bahan hukum sekunder

- 1) Penjelasan Undang-Undang.
- 2) Laporan-laporan hukum.

c. Bahan hukum tersier

- 1) Bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder.
- 2) Contoh: Kamus, skripsi, disertasi.

4. Analisis data

Analisis data dilakukan dengan kualitatif untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah yaitu dengan melakukan analisis terhadap asas-asas hukum yang berlaku serta peraturan perundang-undangan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Materi bab ini memuat latar belakang penelitian yang mendasari penulis mengambil topik dari skripsi ini, kemudian mengidentifikasi pokok permasalahan, ruang lingkup permasalahan, tujuan penulisan, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN DAN HIPOTIK

Dalam Bab ini membahas teori-teori yang mendasari skripsi ini teori tersebut adalah Perjanjian, Pelaksanaan Perjanjian, Pelaksanaan Perjanjian, Hapusnya Perikatan.

BAB III TINJAUAN KHUSUS PERJANJIAN PERDAMAIAN

A. Pengertian Perjanjian Damai.

1. Pengertian
2. Sifat dan Arti Akta Perdamaian Diperbandingkan Dengan Perdamaian Di Luar Sidang
3. Objek Perdamaian
4. Bentuk Perjanjian Perdamaian
5. Perdamaian yang Tidak Dibolehkan
6. Kekuatan Pembuktian Perjanjian Perdamaian

**BAB IV ANALISA KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR:
1400/PDT/2001 JUNCTO PUTUSAN NOMOR
107/PDT/1999.PT.PDG. JUNCTO PUTUSAN NOMOR:
02/PDT/BTH/1999.PN.LB.BS.**

Dalam Bab ini berisi tentang analisis kasus mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Bank Bukopin Karena melanggar hak tergugat (hak opsi) dan akibat hukumnya.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini membahas mengenai hasil akhir dari proses penyusunan skripsi yang berupa kesimpulan dan saran