BAB 1

PENDAHULUAN

A.**Latar Belakang Masalah**

Perkembangan hukum jaminan di indonesia tidak lepas dari pembicaraan tentang perkembangan hukum jaminan pada masa pemerintah hindia belanda, jepang dan zaman kemerdekaan sampai saat ini. latar belakang timbulnya apa yang di namakan jaminan ketika terjadi hubungan pinjam meminjam maka timbul hak dan kewajiban, ketika terjadi wanprestasi maka disinilah timbulnya pemikiran mengenai apa yang dinamakan jaminan.yang di pelajari dalam hukum jaminan adalah persoalan kredit yang bersangkutan atau berkaitan dengan pihak bank.

Hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidessteling* atau security *of law*.pengertian hukum jaminan secara umum adalah suatu benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur.

Penegrtian jaminan khusus adalah bahwa setiap jaminan piutang yang bersifat kontrak tual, yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu.

Jaminan Kebendaan ada 2 (dua) yaitu :[1]

[1] https://jumaristoho.wordpress.com/2012/04/29/hak-jaminan-umum dan jaminan khusus-dalam-pelunasan-utang jumat 4 Agustus 2017

1.Benda Bergerak, lembaga jaminannya adalah : Gadai, Fidusia

2.Benda Tidak Bergerak lembaga jaminannya : Hypotik dan Hak Tanggungan.

Perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu:

1. Perjanjian Pokok adalah Perjanjian antara debitur dan kreditur yang berdiri sendiri tanpa bergantung pada adanya perjanjian.Contoh : perjanjian kredit bank
2. Perjanjian tambahan (*accesoir)* adalahPerjanjian antara debitur dan kreditur yangdiadakan sebagai perjanjian tambahan dari pada perjanjian Pokok. Contoh: per janjian pembebanan jaminan, seperti perjanjiangadai,tanggungan danfidusia.

Perjanjian Jaminan disebut juga perjanjian tambahan karena timbulnya perjanjian jaminan sendiri akibat dari adanya perjanjian kredit, yang mana perjanjian kredit sendiri adalah perjanjian pokok yang akibat dari perjanjian tersebut menimbulkan perjanjian baru yaitu perjanjian jaminan yang mana merupakan perjanjian tambahan dari erjanjian pokok.eksistensi perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok tergantung dariperjanjian pokoknya, sedangkan eksistensiperjanjian pokok terhadap perjanjian tambahan tidak tergantung dari perjanjian tambahan dan mandiri.

Pada zaman hindia belanda, ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum jaminan dapat kita kaji dalam Buku II KUHP Perdata dan stb. 1980 Nomor 542 sebagaimana telah diubah menjadi stb. 1937 Nomor 190 tentang Credietverband. Dalam Buku II kitab Undang-undang Hukum Perdata, ketentuaan-ketentuan hukum yang

berkaitan dengan hukum jaminan adalah gadai *(pand*) dan hipotik. Pand di atur dalam pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum perdata sampai dengan 1160 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Sedangkan hipotik di atur dalam pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Credietverband merupakan ketentuaan hukum yang berkaitan dengan ppembebanan jaminan bagi orang bumi putra (Indonesiaa asli) Hak atas tanah yang dapat d9ibebani Credietverband adalah Hak Milik, Hak Guna Bagunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU), Hak atas tanah berupa Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan berlaku wajib memiliki sertifikat.

Pembebanan jaminan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam udang-undang Nomor tahun 1960, yang secara material yaitu yang berkaitan dengan Hak dan Kewajiban para pihak berlaku ketentuan yang terdapat dalam Buku II Kitab undang-undang Hukum Perdata dan *Credieteverband*. Tetapi sejak dilindungkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembaga jaminan hak tanggungan dingunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah juga bersangkutan. Hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebgaimana yang dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok atau argaria berikut atau argaria tidakm berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu terhadap debitur-debitur lainya.

Dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Pengertian tanah diatur dalam dalam pasal 4 UUPA yang menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang diumaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal tersebut adalah permukan bumi.makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum .

B.Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana perlindugan hukum kreditur atas jaminan benda tidak bergerak yang belum bersertifikat.

C.Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah :

untuk mengetahui bagaimana perlindugan hukum kreditur atas jaminan benda tidak bergerak yang belum bersertifikat.

D.Manfaat Penelitian

1.Diharapkan memperkaya kajian hukum perdata khususnya dibagian tentang pertanahan

2.Memberikan uraian mengenai bagaimana tindaklanjutan tentang benda tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan kredit

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A.Tinjuan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidessteling* atau *security of law*, pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan[2]. Defenisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah "Mengatur Kontruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang diberikan sebagi jaminan. Menurut J.Satrion mengartikan hukum jaminan adalah "Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seseorang kreditur terhadap debitur".[3]

Menurut penulis, hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitanya demgan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (Debitur) dan penerima jaminan (Kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (Kredit)

---

[2]Rachmadi Usman,*Hukum Jaminan Keperdataan*,Jakarta: Sinar Grafika,2008. Hlm. 66

[3]*Ibid*. Hlm 68

dengan suatu jaminan (Benda atau orang tertentu)[4]. Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pihak pemberian utang saja, melainkan mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak penerima utang.

Arti jaminan menurut Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah "agunan" atau :"tanggungan" sedangkan "jaminan" menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998[5], diberi arti lain, yaitu "Keyakianan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembaliakn pembiayaan dimaksudkan sesuai dengan diperjanjikan".

Berdasarkan pengertian diatas, unsur-unsur yang terkandung didalam perumusan hukum jamian, yakni sebagai berikut[6]:

1. serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum tidak tertulis, ketentuan hukum jaminan tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan, termasuk yurisprudensi, baik itu berupa peraturan yang original (Asli) maupun peraturan derivatif (Turunan). adapun ketentuan yang timbul yang terpelihara dalam praktik penyelanggaraan pembebanan utang suatu jaminan.
2. ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberian jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur). Pemberian jaminan, lazimnya dinamakan debitur, yakni pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentuan, yang menyarakan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) jaminan kepada penerima jaminan (kreditur) dalam hal ini yang dapat menjadi pemberian jaminan bisa orang perseorangan atau badan hukum yang mendapatkan fasilitas utang (kreditur) tertentu atau pemiliki benda yang menjadi objek jaminan utang tertentu. adapun penerima jaminan, lazimnya dinamakan kreditur, yaitu pihak

---

[4]Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 28

[5]*Ibid*. Hlm.47

[6]Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 28

yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang penerima penyerahan suatu kebebanan tetentu sebagai (benda) jaminan dari pemberian jaminan (beditur). Dalam hal ini yang dapat menjadi penerima jaminan bisa orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai piutang yang pelunasanya dijaminkan dengan suatu benda tertentu sebagai jaminan.

3. adanya jaminan diserahkan oleh debitur kepada kreditur. kerena utang yang dijamin itu berupa uang. maka jaminan di sisni bisa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan.

4. pemberian jaminan yang akan dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu, artinya pembebanan kebendaan jaminan dilakukan dengan maksud untuk dapat utang, pinjamana atau kredit, yang diberikan seseorang atau badan hukum kepada seseoarang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan, yamg dipergunakan sebagai modal atau intervasi usaha. dengan kata lain pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjaminkan pengamanan pelunasan utang tertentu terhadap kreditur bila debitur mengalami wanperstasi.

2 Jenis-jenis Jamian Terhadap Benda Tidak Bergerak

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang perbankan ditentukan bahwa " Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan" jaminan dapat dibedakan menjadi duan macam yaitu:

1. Jaminan material (Kebendaan), yaitu jaminan kebendaan

   Jaminan kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda yang bersangkutan

2. Jaminan imaterial (Perorangan), yaitu jaminan perorangan.

   jaminan perorangan tidak memberi hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekeayaan seseorang lewat orang yang menjamin

pemenuhan yang bersangkutan (Hasil Seminar Badan Pembinanan Hukum Nasional yang diselenggarakan di yogyakarta, dari tanggal 20 sampai dengan 30 juli 1997) sebagiamana yang disebutkan diatas, benda debitur yang dijaminkan bisa berupa benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak yaitu:[7]

a. benda bergerak dapat dijaminkan dengan gadai dan fidusia

b. benda tidak bergerak dapat dijaminkan khusunya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan dengan hak tanggungan (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah).

1. Pengertian benda tidak bergerak

Benda tidak bergerak adalah benda yang tidak dapat dipindah-pindahkan tempatnya dan biasanya dapat dingunakan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit jangka panjang contoh tanah, rumah, gedung-gedung perkantoran, sawah, dan sebagainya.

Benda tidak bergerak dapat digolongkan atas 3 jenis[8]:

1. benda tidak bergerak karena sifatnya artinya benda tersebut tidak dapat dipindah-pindahkan tempatnya. kebendaan seperti ini meliputi:
    a. tanah dan segalah sesuatau yang melekat secara terpaku dan terpancap padanya
    b. pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan diatasnya

[7]Bactiar Effendie, J*aminan Tanah*, Bandung: Sinar Grafika, 1993. Hlm. 29-32.
[8]R.Subrekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Pramita.1999. Hlm 158

c. pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akaranya menancap dengan tanah
d. buah-buhan dari pohon yang belum dipetik
e. barang-barang tambang selama belum terpisah dan digali dari tanah
f. kayu tebangan dari hutan\
g. kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi selama belum dipotong
h. segalah apa yang terancap dalam perkarangan
i. segalah yangt terpaku dalam bagunan rumah

2. benda yang karena peruntukkannya termasuk dalam bentuk tidak bergerak, karena benda-benda tersebut telah menyatu sebagai bagian dari benda tidak bergerak. benda yang demikian itu meliputi:
   a. benda dalam perusahan pabrik yang tertancap atau terpaku, yaitu barang-barang hasil pabrik itu sendiri, pengilingan-pengilingan, pengempengan besi dan barang tidak bergerak yang sejenisnya itu, kuali-kuali pengukusan, tempat api, jambang-jambang , tom-tom dan perkakas-perkakas dan sebaginya.
   b. benda dalam perumahan, yaitu cermin-cermin, lukisan-lukisan dan perhiasan lainya sepanjang barang-barang itu diletakan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding.
   c. benda dalam kepemilikan atau prtahanan yaitu lungkang atau timbunan gemuk yang diperuntukan guna merabu tanah, berung merpati termasuk kawan burung merpati, sarang burung yang dapat dimakan selama belum dikumpulkan atau diambil.
   d. benda bahan pembebanan gedung yang berasal dari pemberontak atau perubahan gedung, bila diperuntukan guna mendirikan gedung itu.
   e. benda yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan beda tidak brgerak guna dipakai selamnya, yaitu bila mana benda itu diletakan kepadanya dengan pekerjaan mengali, pekerjaan kayu dilepaskan dengan tidak memutus atau merusaknya.

3. benda yang karena Undang-undang ditetapkan sebagi benda tidak bergerak.

   a. Hak-hak yang melekat pada benda tidak bergerak[9]:

      1. hak pakai dan hak pakai barang tidak bergerak
      2. hak pengadaian tanah
      3. hak numpang barang

[9]Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, Universitas diponegoro, 2015. Hlm.45

4. hak guna usaha
5. bunga tanah
6. hak sepersepuluh
7. bazar atau pasar yang diakui pemerinta dan hak istimewah yang berhubungan dengan itu
8. gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan benda tidak bergerak.

3. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan sebagai Jaminan, dilahirkan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Istilah "Tanggungan" dipakai sebagai sinonim dari "Asuransi". Sejalan dengan itu, muncul istilah "Penanggung" yang berarti pihak yang ditanggukan atau diasuransikan.

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak Tangggungan dapat juga diartikan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertantu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain[10]. dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditur pemengang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan pokok Agraria yang ditunjukan hak sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan utang dengan dibeban hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bagunan, sebagai Hak-hak

[10]Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012. Hlm. 50

atas tanah yang wajib didaftarakan menurut sifatnya dapat dipindahkan tangakan . oleh karena itu, di dalam pasal 51 Undang-undang pokok Agraria yang harus diatur dengan Undang-undang adalah Hak Tanggungan , Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Bagunan. menurut Pasal 29 UUHT. ketentuan mengenai *credietverband* sebagaiman tersebut dalam staatsblad (Stb.) 1908-542 jo Stb. 1909-586 dan Stb. 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Stb. 1937-190 jo. Stb. 1937-191 dan ketetntuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada Hak-hakatas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku.

Dengan perlindungan UUHT, maka selangkah lebih maju dari mewujudkan salah satu tujuan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umum UUPA, yang mewujudkann kesatuan dan kesederhananan hukum pertahanan Hak-hak atas tanah bagai seluruh rakyat indonesia. dalam penejlasanan umum UUHT ditegaskan bahwa hak tanggungan merupakan satu kesatuan lembaga jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntasalah univikasi Hukum Tanah Nasional Indonesia, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA. pengertian hak tanggungan dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT , yaitu Hak Tangggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok argaria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain

yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamkan kepada kredit tertentu terhadap kredit-kredit lain.

Boeidi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan sebagi penguasa atas tanah[11]. yang berisikan Kewenagan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, malainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebgaian pembayaran lunas uatang debitur kepadanya. pada Hak Tanggungan sebagi salah satu hak penguasa atas tanah yang bersifat perseoranagan terdapat dua pihak menguasai secara yuridis atas tanah yang dijaminkan oleh debitur. pada Hak Tanggungan, pihak kreditur mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitur wanpertasi.

Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggunagn merupakan hak jaminan atas tanah sebagaimana yang dimaksud UUPA. Hak-hak ata stanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi dua syarat yang ditentukan oleh UUHT yaitu:[12]

1. Hak atas tanah tersebut menrurut ketentuen yang berlaku wajib didaftarkan
2. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnay dapat dipindah tangankan kedua syarat tersebut bersifat kumulatif artinya salah satu syarat tidak dapat dipenuhi maka hak

[11] *Ibid.* Hlm 51
[12]Kartini Muljadi, *Op.Cit.* Hlm.60

atas tanah tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

2. Pengaturan Hak Tanggungan

Sejalan dengan amanat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-undang yang mengatur mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, diberi judul dengan: Undang-undang tentenag Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berakitan denag tanah. diktum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Menyatakan:[13]Dengan Persetujuan Dewa Perwakilan Rakyat Republik indonesia Memutuskan MenetapkanUNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

Dari judul Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, jelas bahwa hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah Hak Tanggungan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagimana dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, dapat besrtakan benda-benda lainya yang berakaitan atau merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut

3. Objek Hak Tanggungan

[13]Rachamadi Usman, *Op.Cit.* Hlm.322

Berdasarkan Undang-undang hak tanggungan, objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak-hak atas tanah hak tanggungan tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah sebagi berikut:[14]

1. Hak Guna Usaha merupakan objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, merupakan hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebanin hak tanggungan.

2. Hak Pakai Atas Negara Sebagai Objek Hak Tanggungan Menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

4. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lebaga hak jaminan atas tanah untuk perlunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagaiman berikut:[15]

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada kreditnya. Hal ini berarti bahwa kredit pemengang hak tanggungan mempunyai hak utuk didahulukan didalam mendapatkan pelunasan atas piutang dari pada kredit-kredit lainya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.
2. selalau mengikuti objek dalam tangan siapapun objek tersebut berada. artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau ditangan siapa pun benda itu berada.
3. memenuhi asas spesialitas dan publitas.
   asas sepsialitas maksud benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjukansecara khusus. dalam akta pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan

[14]Adrian Sutedi, *Op.Cit*.Hlm 50

[15]Henny Tanuwidjaja, *Pramata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Hukum Lembaga Notaris*, Bandung, PT refika Adytama, 2012. Hlm.17

secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemiliknya.

4. mudah dan pasti pelaksananya eksekusinya.
   artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkuatan hukum tetap dan pasti.

4. Jaminan

Jaminan yang timbul karena Undang-undang adalah bentu-bentuk jaminan yang ada telah ditentukan oleh suatu Undang-undang. jaminan yang lahir karena Undang-undang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHP Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata pada intinya menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai agunan, menurut hukum menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitur. dikatakan timbul karena Undang-undang disebabkan oleh berdasarkan Undang-undang, yaitu Pasal 1131 KUH Perdata dengan sendirinya segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan dari utang dibuat.[16]

Pengertian jaminan menurut Mariam Darus Badrulzaman adalah sesuatau tanggungan yang diberikan seseorang debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban dalam suatu perikatan, adapun menurut Suyanto, Ahli hukum perbankan mendefinisikan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang menanggung pembayaran kembali suatau utang. Menurut Hartono Hadisaputra berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur

[16]Rachmadi Usman, *Op Cit*. Hlm.66

untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditur akan memenuhi kewajiaban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikataan.

a. Sumber Penagturan Hukum Jaminan

Istilah sumber hukum dipergunakan tiga pengertian berbeda satu dengan lainya, meskipun sebenarnya antara pengertian yang dengan lain mempunyai hubungan yang erat, substansi yang sukar dipisahkan, yakni:[17]

1. Sumber hukum dalam penggunaan pengertian sebagai asalnya hukum positif, mewujudkan dalam bentuk yang komplik, yakni berupa keputusan dari yang berwenang untuk mengendalikan keputusan mengenai soal yang bersangkutan.
2. Sumber hukum dalam pengertian sebagai tempat yang ditentukan aturan dan ketentuan hukum positif merupakan pula yanga penting bagi setiaps orang yang ingin mengetahui atau mneyelidiki hukum positif dari suatu tempat pada waktu tertentu.
3. Sumber hukum dalam artian ketiga, yakni hal-hal yang seharusnya dijadikan pertimbangan oleh penguasa yang berwenang didalam.

Pengaturan hukum jaminan tidak hanya terdapat dalam KUH Perdata,yaitu buku dua KUH Perdata,melainkan juga terdapat di luar KUH Perdata,sehingga tempat pengaturan hukum jaminan berada didalam dan diluar KUH Perdata,termasuk dalam KUH Dagang.

[17]*Ibid*. Hlm.3

B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat

1.Pengertian Sertifikat

Pada dasarnya istilah "sertifikat" itu sendiri berasal dari bahasa Inggris (*certificate*) yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat oleh pejabat tertentu.istilah "sertifikat tanah " dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[18]

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri Agraria. pengertian sertifikat menurut pasal 1 angka 20 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA untuk hak atas tanah,hak pengelolahan,tanah wakaf,Hak Milik atas satuan rumah susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. dengan demikian,penerbit sertifikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa istansi lain yang terkait dalam penerbitan surat-surat keterangan yang diperlukan secara alasan hak,misalnya surat keterangan kepala desa/lurah,keterangan warisan,zegel jual beli yang dipalsukan,dan ini merupakan tindakan pidana.[19]

2. Fungsi Sertifikat

---

[18]Adrian Sutedi, *Op Cit*. Hlm. 57

[19]Urip Santosa, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanan*, Jakarta: Kencana Predana Media Group,2010. Hlm. 42

Fungsi sertifikat adalah tidak dapat digantikan dengan benda lain dan sebagai alat pembuktian yang kuat.Adapun manfaat dari fungsi sertifikat tanah adalah:[20]

1. menghindari konflik fisik
2. memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan dan penguasaan hak milik atas tanah .
3. dengan adanya sertifikat yang dimiliki dapat dijadikan jaminan bank.
4. menjadikan bukti otentik untuk warisan .
5. sebagai bukti otentik dalam suatu sengketa.
6. jaminan untuk jual beli
7. menghindari penyerobohan oleh pihak lain.
8. membatasi pemerintah untuk tidak semena-mena mengambil tanah rakyat.

3. Bentuk-bentuk Sertifikat Tanah

Ada beberapa bentuk-bentuk sertifikat tanah yaitu:[21]

a. Sertifikat Hak Milik
b. Sertifikat Hak Guna Usaha
c. Sertifikat Hak Guna Bagunan atas Tanah Negara
d. Sertifikat Hak Guna Bagunan atas Tanah Hak Pengelolahan
e. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara
f. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolahan
g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolahan
h. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik
i. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
j. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Norumah Susun
k.Sertifikat Hak Tanggugan

[20]Adrian Sutedi, *Op. Cit*. Hlm. 57
[21]*Ibid*. Hlm.59

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam Meminjam

1.Pengertian pinjam Meminjam

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah "*overeemkost*" dalam bahasa belaanda atau "*Argeement*." dalam bahasa Inggris. menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. maksudnya bahwa suatau perjanjian adalah suatu *rechthandeling* yang artinya suatu perbuatan dimana oleh orang-orang bersangkuatan ditunjukan agar timbul akibat hukum. dengan demikian, suatu perjanjian adalah hubungan timbul balik atau bilahteral antara para pihak yang memikatkan diri didalamnya, disamping memperoleh Hak-hak dari perjanjian tersebut juga menerima kewajiban-kewajiban sebagai bentuk konsekuensi atas Hak-hak yang diperolehnya.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua orang atau dua belah pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjain yang telah disepakati tersebut, maka kreditur berhak untuk pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhmya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telaah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan pengantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan debitur.

Beberapa pakar hukum menemukan defenisi hukum perjanjian sebagai berikut:[22]

1. Wirjiono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau 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, megemukakan bahwa perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan sesuatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menuaikan prestasi.
3. Subekti, kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan sesuatu.

a. Pengaturan Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian diatur dalam Buku III (KUH Perdata), yang terdiri atas 18 Bab 631 Pasal Dimulai dari Pasal 1233 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Di Dalam NBW (*New Burgerlijk Wetboek*) Negeri Belanda, tempat pengaturan hukum perjanjian dalam Buku IV tentang *van Verbintenissen*, yang dimulai dari Pasal 1269 NBW samapai dengan pasal 1901 NBW.

Hal-hal yang diatur dalam Buku III BW adalah sebagai berikut:[23]

1. Perikatan pada umunya (Pasal 1233 dengan Pasal 1312 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur dalam pasal 1233 sampai dengan pasal 1312 KUH Perdata meliputi: sumber perikatan; prestasi; penggatian biaya; rugi; dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan; dan jenis-jenis perikatan.
2. Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian (Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur dalam bab ini meliputi: ketentuan umum, Syarat-syarat sahnya perjanjian, akibat perjanjian, dan penafsiran perjanjian.
3. Hapusnya perikatan (Pasal 1381 sammpai dengan Pasal 1456 KUH Perdata). Hapusnya perikatan dibedakan menjadi 10 macam, yaitu karena pembayaran , penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaruan utang, perjumpaan utang atau kompensasi, percampuran utang,

[22]Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014. Hlm 2
[23]*Ibid*. Hlm 2

pembebasan utang, musnahnya barang terutang, kebatalan atau pembatalan, berlakunya syarat batal, kadaluwarsa.

4. Jual beli (Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur meliputi: ketentuan umum, kewajiban si pembeli, hak membeli kembali, jual beli piutang, dan lain-lain hak tak bertubuh.
5. Tukar menukar (Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 KUH Perdata).
6. Sewa menyewa (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur meliputi: ketentuan umum, aturan-aturan yang sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah, aturan khusus yang berlaku bagi sewa rumah dan prabot rumah.
7. Persetujuan untuk melakukan pekerjaan (Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata). hal-hal yang diatur meliputi: ketentuan umum, persetujuan peburuhan pada umunya, kewajiban majikan, kewajiban buruh, macam-macam cara berakhirnya hubungan kerja yang diterbitkan karena perjanjian dan pemborong kerja.
8. Persekutuan (Pasal 1618 sampai dengan Pasal 1652 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur didalamanya meliputi: ketentuan umum, perikatan antara para sekutu, perikatan para sekutu terhadap pihak ketiga, dan macam-macam cara berakhirnya persekutuan.
9. Badan hukum (Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 KUH Perdata).
10. hibah (Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: kecakapan untuk memberikan hibah dan menikmati keuntungan dari suatau hibah, cara menghibahkan sesuatu, penarikan kembali dan penghapusan hibah.
11. penitipan barang (Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739 KUH Perdaata). yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: penitipan barang pada umunya dan macam penitipan, penitipan barang sejati, sekestarasi dan macamnya.
12. Pinjam pakai (Pasal 1740 smapai dengan Pasal 1753 KUH Perdata). yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: ketentuan umum, kewajiban orang yang menerima pinjaman, dan kewajiban orang yang meminjamkan.
13. Pinjam meminjam (Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur meliputi: pengertian pinjam meminjam, kewajiban orang yang meminjamkan, kewajiban sipeminjam, dan meminjamdengan bunga.
14. Bunga tetap atau abadi (Pasal 1770 sampai dengan Pasal 1773 KUH Predata).
15. Perjanjian untung-untungan (Pasal 1774 sampai dengan Pasal 1791 KUH Perdata). hal-hal yang diatur meliputi: pengertianya, persetujuan bunga dan akibatnya, perjudian dan pertaruhan.
16. Pemberian kuasa (Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur didalamnya meliputi: sifat pemberi kuasa, kewajiban penerima kuasa, kewajiban pemberi kuasa, dan macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa.
17. Penanggung utang (Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur meliputi: sifat penanggung, akibat-akibat penanggung antara siberpiutang dan sipenanggung dan antara para penanggung sendiri, dan hapusnya penanggung utang.

18. Perdamaian (Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata). perjanjian perdamaian ini merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersengketan. dalam perjanjian ini kedua belah pihak sepakat umtuk mengakhiri suatu konflik yang timbul diantara mereka.Perjanjian Perdamaian dikatakan sah apabila dibuat dalam bentuk tertulis.

b. Sistem Pengaturan Hukum Perjanjian

Sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem yang bersifat terbuka (*open system*), artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belumdiatur dalam Undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pilihan untuk:[24]

1. membuat atau tidak membuat perjanjian
2. mengadakan perjanjian dengan siapapun,
3. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, serta
4. menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Dalam sejarah perkembangan, hukum perjanjian pada mulanya menganut sistem tertutup, artinya para pihak terikat pada pengertian yang tercantum dalam undang-undang. Hal ini disebabkan adanya pengaruh ajaran legisme yang memandang bahwa tidak ada

[24] *Ibid*. Hlm 6

hukum di luar undang-undang. Hal inindapat dilihat dalam berbagai putusan *Hoge Raad* (HR) tahun 1910 sampai dengan tahun 1919. Putusan yang paling penting adalah putusan HR 1919 tentang penafsiran perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Di dalam putusan tersebut, defenisi perbuatan melawan hukum tidak hanya melwan undang-undang, tetapi juga melwan hak-hak subjektif orang lain, kesusilaan, dan ketertiban umum. Putusan HR tersebut tidak lagi terikat pada ajaran legismen, namun telah secara bebas merumuskan pengertian perbuatan melawan hukum. sejak keluarnya putusan HR 1919, maka sistem pengatur hukum perjanjian adalah sistem terbuka.

c. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Sistem hukum perjanjian di bangun berdasarkan asa-asas Hukum. Maria Darus megemukakan bahwa sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu. Pandangan ini menunjukan bahwa secara substansif asa hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tetntang kebenaran (*waarheid, truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian. Perjanjian yang baik pada prinsipnya harus memuat rumusan pasal yang pasti (*lex certa*), jelas (*concise*) dan tidak membingungkan (*unambiguous*).[25]

[25]*Ibid*. Hlm 8

Di dalam hukum perjanjian terdapat asas-asas yang bersifat general/umum dan ada pula asas-asas sebagian teruang dalam lokakarnya hukum perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinan Hukum Nasional.

d. Asas Hukum Perjanjian Besifat General.

1. Asas Kebebasaan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan berkotrakan tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

a) membuat atau tidak membuat perjajian,

b) mengadakan perjanjian dengan siapapun,

c) menetukan isi perjanjian, pelaksanan, dan persyaratan, serta

d) menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang muncul pada zaman Yunani, selajutnya diteruskan oleh kaum epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman renaisances melalui ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, Jhon Locke dan Rosseau. Menurut paham indivilualisme, setiap

orang bebas untuk memperoleh apa yang dikhendaki. Dalamnya hukum perjanjian asas ini diwujudkan dalam "kebebasan berkontrak".[26]

Pada akhirnya abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham indivilualisme memulai pudar. Paham ini dianggap tidak mencerminkan keadilan. khendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu diawasi.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adanya kesepakatan kedua pihak. Maksud dari asas konsensual ini adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tertentu selamanya syarat-syarat sahnya perjanjian lainya sudah terpenuhi. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian tersebut secara prinsip sudah mengikat dan sudah memiliki akibat hukum, sehingga milai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban di antara para pihak.

Asas konsensualisme muncul poada saat momentum awal perjanjian terjadi, yaitu pada detik para pihak mencapai puncak kesepakatan. Persetujuan secara timbal balik terhadap bentuk dan isi perjanjian ditandai dengan adanya pembunuhan tanda tangan atau

[26] *Ibid.* Hlm 9

yang dapat dipersamakan dengan itu. Tanda tangan yang diberikan menjadi pengakuan kehendak yang sah terhadap isi perjanjian.[27]

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas Kepastian Hukum atau disebut juga dengan asas *Pacta SuntServanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibatnya. Asas Pacta Sunt Servanda merupakan asas yang mempertegas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak layaknya sebuah undang-undang. mereka tidak diperbolehkan melakukan intervasi terhadap substansi kotraknya yang dibuat oleh para pihak. asas ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

4. Asas itikad Baik *(Good Faith/ Goede Trouw)*

Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. itikad baik dalam pengertian subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang pada saat diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian objektif yaitu bahwa pelaksanan suatu perjanjian haruslah didasrkan pada norma kepatutan atau apa- apa yang diraskan sesuai dalam masyarakat.

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang penting dan sangat mendasrkan dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

---

[27] *Ibid*. Hlm 10

para pihak dalam perjanjian haruslah melaksnakan subtansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan yang baik dari pada pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua bentuk, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak.

Pada itikad baik nisbi , seseoarang memperhatiakan sikap dan tingkah lakku yang nyata dari subjek hukum. Pada itikad baik mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang berlaku secara objektif.[28]

5. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas Kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa sesorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. ketentuan ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan Pasal 1340 KUH Perdata. Di Dalam Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan bahwa "Pada umunya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri". Selanjutnya Pasal 1340 KUH Perdata juga menguraikan bahwa sesuatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Namun terdapat pegecualian terhadap asas personalitas di dalam Pasal 1317 yang menyatakan bahwa "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberiamkepada orang lain, mengadung suatau syarat semacam itu". Pasal ini mengkostrusikan bahwa seseorang dapat

[28] *Ibid.* Hlm 11

mengadakan perjanjian untuk kepentingan Pasal 1318 KUH Perdata tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

e. Asas Hukum Perjanjian dalam Lokakarya Hukum perikatan

1. Asas Kepercayaan Asas Kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiaap prestasi yang diadakan di antara mereka dikemudian hari.

2. Asas Persamaan Hukum

Pengertian dari asas ini adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam Hukum. Mereka tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek tersebut berbeda warna kulit, agama dan ras.

3. Asas Keseimbagan

Asas Keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. kreditur memiliki kekutan untuk prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian haruslah mengandug kepastian hukum. Kepastian ini terlihat dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sutau perjanjian berlaku layaknya Undang-undang bagi yang membautnya.

5. Asas Moral

Asas Moral ini terikat dalam perikatan wajar (*Naturlijke Verbintennisse*), Yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang, dan ia tidak dapat menuntut hak untuk menggugat pelaksanan prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam Zaakwarneming, yaitu seseorang melakukan sesuatu secara sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatanya.

6.Asas Kepatutan

Asas Kepatutan tertuang didalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

7. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8. Asas Perlindungan (*protection*)

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus mendapatkan perlindungan hukum. Namun yang menjadi fokus pemberian perlindungan adalah bagi debitur, karena pihak debitur seringkali berada pada posisi yang lemah.

f. Unsur-unsur Dalam Perjanjian

Dalam banyak keputusan hukum perjanjian, terhadap banyak pendapat yang membagi perjanjian ke dalam perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan dengan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam kitab undang-undang Hukum Perdata, mulai dari Bab V tentang jual beli sampai Bab dengan Bab XVIII tentang perdamaian. Sedangkan yang disebut dengan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.[29] Dalam praktek dunia usaha dewasa ini dikenal adanya berbagai macam perjanjian yang tidak dapat kita temukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, misalnya mengenai sewa guna usaha dengan hak opsi (*leasing*), bangun-pakai-serah (*Build-Operate-Transfer*), dan masih banyak lagi.

[29]kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : RajaGrafindo.2003. Hllm 83-84

Dalam pandangan penulis, yang terpenting dalam melakukan pembedaan jenis-jenis perjanjian khusus, adalah bagaimana menentukan unsur pokok dalam suatu perjanjian. Dengan dapat didentik kasikanya unsur pokok dalam suatu perjanjian, maka kita akan dengan muda menggolongkan sutau perjanjian kedalam salah satu dari tiga jenis perikatan yang disebutkan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu perikatan untuk menyerahkan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu, atau perikatan untuk tidak berbuat sesuatu dengan segala akibat hukumnyaa.

2. Pihak-pihak

a. Debitur

Debitur adalah pihak yang berutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjiakan debitur untuk dibayar kembali oleh masa yang akan datang.

b. Pengatur Perjanjian Pinjaman Meminjam

pemberian kreditn pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUH Perdata.

Pihak-pihak tergolong dua bagian yaitu :

a. debitur

Pengertian debitur adalah pihak yang berutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang. pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau aguan dari pihak debitur. Jika seseorang debitur gagal membayar pada tenggang waktu yang harus dijanjikan, suatu proses kolsi pormal dapat dilakukan yang akan datang mengijikan pejitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran.

b. kreditur

Pengertian kreditur adalah pihak (perorangan, organisme, perusahaan atau pemerintah)[30] yang memiliki tagihan kepada pihak (pihak kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) diman diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa.

[30]http://id.wikipedia.org/wiki/*kreditur*, Jumat 4 Agustus 2017

BAB III

METODE PENELITIAN

A.Ruang Lingkup Penelitian

penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tetentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.[31]

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk membatasi cakupan masalah agar tidak meluas.Adapun ruang lingkup penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perlindugan hukum kreditur atas jaminan benda tidak bergerak yang belum bersertifikat apabila debitur tidak dapat melunasi utang atau pinjaman.

B.Sumber Data

Metode pengumpulan data yang di lakukan adalah dengan menggunakan metode kepustakaan (*library Research*), metode kepustakaan adalah pengambilan data yang telah tersedia di perpustakaan, data diperoleh dengan cara membaca buku, surat kabar, karya ilmiah, peraturan perundang undangan yang berhubungan dengan jaminan benda tidak bergerak yang belum bersertifikat.

---

[31]H.Zainudin Ali,2009,*Metode Penelitian Hukum*,Sinar Grafika,Jakarta Hlm.1

C.Metode Pengumpulan Data

Sumber bahan hukum suatu penelitian ialah data primer dan sekunder.Bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder.data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi syrat-surat pribadi, buku-buku harian,sampai dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.Data sekunder terdiri dari 3 (tiga) jenis bahan hukum yaitu:

a. Bahan hukum primer (*primary law material*), bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, dimana penulis menggunakan surat pengakuan utang atau pinjaman. Undang-undang Nomor Tahun 1960 yang secara material yaitu berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak berlaku ketentuan yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang-undang Perdata

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan primer, dimana penulis menggunakan buku, jurnal dan internet

c. Bahan hukum tertier *(tertiary law material*) yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu kamus hukum.[32]

[32]Akbdul Kadir Muhammad,2004,*Hukum dan Penelitian Hukum*,Cet1,Citra Adittiya Bakti,Bandung.Hlm5

D.Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini analisis deskriptif analisis yang digunakan dalam penelitian ini analisis deskriptif yuridis, keseluruhan data primer dan sekunder yang diterima kemudian pilah-pilah data-data tersebut sebagai permasalahan yang dapat menggungkapkan kebenaran dan menggambarkan kenyataan-kenyataan masyarakat.