

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR 2182 K/Pdt/2019
TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG BERISI
KLAUSULA MILIK BEDING**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

ABDULLAH HALIM LUBIS

NPM: 1706200084



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengawab curat in agar dibeukan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 6 Oktober 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ABDULLAH HALIM LUBIS
NPM : 1706200084
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR 2182/K/Pdt/2019 TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG BERISI KLAUSULA MILIK BEDING

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat sangat baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Guntur Rambey, S.H., M.H.
2. Dr. Isnina, S.H., M.H.
3. Nurhilmiyah, S.H., M.H.

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.tiktok.com/@umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ABDULLAH HALIM LUBIS
NPM : 1706200084
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR
2182/K/PDT/2019 TERHADAP PERJANJIAN UTANG
PIUTANG YANG BERISI KLAUSULA MILIK BEDING

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADAPANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, September 2023

DOSEN PEMBIMBING

NURHILMIYAH, S.H., M.H

NIDN : 0014118104

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unit Pengelola Kurikulum, agar memiliki standar yang tanggap

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KPI/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UCumsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : ABDULLAH HALIM LUBIS
NPM : 1706200084
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR 2182/K/PDT/2019-TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG BERISI KLAUSULA MILIK BEDING

PENDAFTARAN : Tanggal, 02 Oktober 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING

NURHILMIYAH, S.H., M.H
NIDN: 0014118104

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Abdullah Halim Lubis
NPM : 1706200084
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Putusan MA RI Nomor 2182/K/Pdt/2019 Terhadap Perjanjian Utang Piutang Yang Berisi Klausula Milik Beding

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 30 September 2023



Abdullah Halim Lubis



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Menyempatkan waktu untuk belajar dan mengajar
adalah tugas utamanya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

rektor@umsu.ac.id

[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : ABDULLAH HALIM LUBIS
NPM : 1706200084
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR
2182/K/PDT/2019 TERHADAP PERJANJIAN UTANG
PIUTANG YANG BERISI KLAUSULA MILIK BEDING
PEMBIMBING : NURHILMIYAH, S.H., M.H

| TANGGAL | MATERI BIMBINGAN | TANDA TANGAN |
|------------|--------------------------------|--------------|
| 16/01/2022 | Pengajuan Judul | |
| 03/02/2022 | Acc Judul | |
| 11/05/2022 | Bimbingan Proposal | |
| 25/10/2022 | Acc Untuk Seminar Proposal | |
| 15/02/2023 | Bimbingan Setelah Sempro 1,2,3 | |
| 10/05/2023 | Bimbingan Skripsi | |
| 18/07/2023 | Revisi Skripsi | |
| 06/09/2023 | Bedah Bulw, Jurnal dan Web | |
| 13/09/2023 | Acc Sidang Meja Hijau | |

Diketahui,

DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL,SH.,M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(NURHILMIYAH, S.H., M.H.)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu 'alaikum Warahtullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan satu persyaratannya bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang berjudul **ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR 2182 K/Pdt/2019 TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG BERISI KLAUSULA MILIK BEDING.**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Dr. Agussani.,M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H.,M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H.,M.H., dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H.,M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Nurhilmiah, S.H., M. H., selaku pembimbing, dan Bapak Guntur Rambey, S.H., M.H., selaku pembimbing yang penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada Ayahanda dan Ibunda: Khairullah Lubis dan Atikah Lubis yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada kepada sahabat-sahabat, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan perat mereka, dan untuk itu di sampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang di ucapkan selain kata semoga kira mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya dalam lindungan Allah SWT Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, September 2023

Hormat saya penulis,

ABDULLAH HALIM LUBIS

NPM: 1706200084

DAFTAR ISI

| | |
|--|----|
| Halaman Judul | |
| Berita Acara Ujian Skripsi | |
| Pendaftaran Ujian Skripsi | |
| Persetujuan Pembimbing | |
| Pernyataan Keaslian Skripsi | |
| Kata Pengantar | |
| Abstrak | |
| Daftar isi | |
| Bab I : PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| 1. Rumusan Masalah..... | 7 |
| 2. Manfaat Penelitian | 7 |
| B. Tujuan Penelitian | 8 |
| C. Definisi Operasional | 8 |
| D. Keaslian Penelitian | 9 |
| E. Metode Penelitian | 10 |
| 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian | 10 |
| 2. Sifat Penelitian | 10 |
| 3. Sumber Data..... | 11 |
| 4. Alat Pengumpul Data..... | 12 |
| 5. Analisis Data..... | 12 |

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Perjanjian Utang Piutang.....13
- B. Tinjauan Umum Klausula Milik Beding23
- C. Tinjauan Umum Wanprestasi27

Bab III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pengaturan Utang Piutang Dengan Jaminan Berupa Hak Atas Tanah.....34
- B. Keabsahan Klausula Milik Beding Menurut Hukum Jaminan36
- C. Akibat Hukum Pada Isi Perjanjian Yang Terdapat Klausula Milik Beding Berdasarkan Putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/201954

Bab IV: KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan.....74
- B. Saran75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR 2182 K/Pdt/2019 TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG BERISI KLAUSULA MILIK BEDING

Abdullah Halim Lubis

Milik beding merupakan terminologi bagi praktik perbuatan “main hakim sendiri” oleh kreditor dengan mengambil-alih hak kepemilikan atas tanah milik debitur dengan menjadikannya sebagai pemilik. Larangan ini merupakan konkretisasi asas hukum “*nemo iudex in causa sua*” larangan memutus hal-hal yang menyangkut diri dari dan kepentingannya sendiri dimana tersangkut pula kepentingan pihak lain. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan utang piutang dengan jaminan berupa hak atas tanah, untuk mengetahui keabsahan klausula milik beding menurut hukum jaminan, dan untuk mengetahui akibat hukum pada isi perjanjian yang terdapat klausula milik beding berdasarkan putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yang bersifat deskriptif analisis dan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa pengaturan utang piutang dengan jaminan berupa hak atas tanah berdasarkan sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia hanyalah menjadi alat bukti bahwa telah terjadi pengakuan utang sepihak dari debitur, bahwa telah terjadi peminjaman uang oleh debitur dalam kurun waktu yang sudah disepakati bersama. Maka dari itu akta pengakuan hutang tidak bisa menjadi alat untuk mengeksekusi jaminan hak atas tanah bilamana debitur wanprestasi. Hal ini dikarenakan proses eksekusi jaminan hak atas tanah harus dilakukan dengan serangkaian prosedur, yaitu dengan adanya pembebanan hak tanggungan dengan adanya pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT yang kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat yang didahului dengan adanya perjanjian utang piutang. Keabsahan klausula milik beding menurut hukum jaminan diatur dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang larangan milik *beding*, yaitu adanya klausul yang memuat janji memberi kewenangan kepada kreditor untuk memiliki obyek hak tanggungan secara serta merta apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, dan jika larangan ini dilanggar, perjanjian atau klausul itu sejak semula batal demi hukum (*nullity from the begining*). Akibat hukum pada isi perjanjian yang terdapat klausula milik beding berdasarkan putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019 batal demi hukum dan membatalkan Putusan PT Jawa Tengah di Semarang Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG.

Kata kunci: Analisis Yuridis, Perjanjian Utang Piutang, Milik Beding.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya, setiap manusia hingga perusahaan pada setiap harinya selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Dalam menghadapi kebutuhan ini, sifat manusia pada umumnya berharap selalu ingin dapat memenuhi semuanya. Padahal, kebutuhan ini beraneka ragam, ada yang perlu diutamakan, ada yang dinomorduakan, dan ada yang dapat dipenuhi di kemudian hari.¹

Kebutuhan manusia di golongan menjadi tiga macam, yaitu kebutuhan yang harus diutamakan pemenuhannya setiap hari (kebutuhan primer), kebutuhan yang tidak harus dipenuhi setiap hari tetapi manusia perlu memenuhinya (kebutuhan sekunder), kebutuhan yang tingkatannya lebih cenderung kearah kemewahan dan biayanya juga mahal (kebutuhan tersier). Manusia maupun perusahaan selalu memiliki keinginan untuk memenuhi seluruh kebutuhannya agar mereka hidup layak dan selalu berkecukupan.

Maka dari itu manusia atau perusahaan harus bekerja dan berusaha agar dapat memperoleh penghasilan sehingga mereka dapat memenuhi kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan tersier. Tetapi ada juga yang berpikiran ingin cepat mendapatkan kebutuhan yang dimaksud di atas tanpa perlu menabung terlebih dahulu. Untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut, yang banyak terjadi

¹ Gatot Supramono. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, halaman 1.

adalah baik orang maupun perusahaan tidak membeli barang secara tunai melainkan cicilan atau kredit.

Dapat di lihat bahwasannya manusia dan perusahaan tak luput dari utang piutang agar dapat memenuhi kebutuhan yang di inginkan. Mungkin banyak orang yang menjauhi utang agar terhindar dari berbagai risiko buruknya, tetapi sebenarnya utang juga bisa bermanfaat asalkan digunakan dengan bijak. Dana dari utang akan bernilai positif jika digunakan untuk kegiatan produktif misalnya untuk modal usaha sementara utang akan bernilai negatif atau buruk jika digunakan untuk transaksi konsumtif seperti cicilan kartu kredit.²

Utang piutang tidak luput dari penipuan yang di lakukan oleh para pihak, misalnya tidak membayar utangnya. Sebaiknya utang piutang ini di buat perjanjian tertulis agar terlindungi dari penipuan dan memiliki kepastian hukum. Indonesia memiliki hukum terkait perjanjian tersebut di atas sehingga warga negara tidak usah takut jika ada pihak yang tidak memenuhi apa yang di perjanjikan antara kedua belah pihak.

Perjanjian utang piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam pakai habis (pinjam-meminjam), terdapat pada Pasal 1754 KUHPdata menyebutkan, pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.

² <https://www.cnbcindonesia.com/investment/20190701171413-23-81937/positif-dan-negatifnya-utang-pukul-21.45> WIB tanggal 20 April 2022

Dengan adanya pengaturan mengenai perjanjian utang piutang di atas tidak membuat kreditor tidak lega akan hal tersebut. Akan tetapi pada hukum yang ada di Indonesia terdapat yang namanya jaminan, jaminan ini berfungsi untuk melindungi kreditor terhadap debitor yang wanpretasi. Sehingga ketika debitor melakukan wanprestasi, kreditor meminta kepada debitor untuk menyediakan jaminan yang telah di perjanjikan sebelumnya, berupa benda untuk pelunasan utang.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan yang selalu didahului oleh perjanjian pokok. Maksudnya dibuat terlebih dahulu perjanjian utang piutang kemudian dibuat lagi perjanjian jaminan yang dimaksud. Seperti lembaga jaminan fidusia, hipotek, gadai dan hak tanggungan.

Meskipun sudah ada aturan yang mengaturnya tentang perjanjian utang piutang dengan jaminan yang mengikatnya tetap saja ada segelintir orang kurang memahami atau memang sengaja untuk melanggar peraturan yang telah di atur sedemikian rupa. Seperti membuat perjanjian utang piutang dengan jaminan, tetapi ketika membuat perjanjian tersebut tidak menggunakan lembaga jaminan fidusia, hipotek, gadai dan hak tanggungan. Melainkan dibuat antara perjanjian dan jaminan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Dengan itu nama yang digunakan untuk kasus seperti tersebut diatas yaitu milik beding, Milik beding ini dilarang pada hukum Indonesia. Awal mula milik beding itu terdapat pada Putusan Mahkamah Agung R.I No. 3438/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987, memutuskan:

... Suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi hutangnya. Syarat yang di kenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.³

Milik beding merupakan terminologi bagi praktik perbuatan “main hakim sendiri” oleh kreditor dengan mengambil-alih hak kepemilikan atas tanah milik nakapurem debitur dengan menjadikannya sebagai pemilik. Larangan ini merupakan konkretisasi asas hukum “*nemo iudex in causa sua*” larangan memutus hal-hal yang menyangkut diri dari dan kepentingannya sendiri dimana tersangkut pula kepentingan pihak lain.⁴

Pada dasarnya perjanjian utang piutang berisi klausula milik beding ini tidak di benarkan pada hukum di Indonesia. Hukum Islam sendiri telah mengatur terkait dasar hukum dari perjanjian utang piutang.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِعَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوا وَلِيَكُنْ عَدْلٌ وَلَا يَأْتِ الْغَيْبُ
أَنْ يَكْتُمَ عَمَّا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلِيَتَّبِعَ الَّذِي عَلَيْهِ الْخَيْرُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْ

Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya , maka hendaklah dia menuliskan. (QS. Al-Baqarah: 282).

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقِوَصَاتِكُمْ إِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بِبَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ مِنْهُ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْفُرُوا الشَّيْءَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَعِنْدَ اللَّهِ قَلْبُهَا وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang

³ Hery Shiarta. 2017. *Hukum Perlindungan Debitor-Terkait Agunan Tanah*. Jakarta: Shiarta Publishing, halaman 12.

⁴ *Ibid.*

dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah: 283).

Permasalahan perjanjian utang piutang yang berisi klausula milik beding antara lain H. Boernarso Bin Utomo sebagai Pengugat lawan Karnoto sebagai Tergugat I dan Sriyati sebagai Tergugat II. Bahwa pada tanggal 27 September 2012 mereka membuat perjanjian hutang piutang dihadapan Notaris.

Utang Para Tergugat sebesar 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan janji Para Tergugat akan memberikan keuntungan pada Pengugat setiap bulannya sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), dan utang tersebut akan di bayar pada tanggal 27 September 2017.

Para Tergugat memberikan jaminan kepada Pengugat jika sewaktu-waktu Para Tergugat tidak dapat membayar. Tergugat tidak dapat membayar utangnya maka dari itu Pengugat mengambil jaminan yang di berikan oleh Para Tergugat dengan cara membalik namakan tanah serta bangunan yang ada di atasnya menjadi nama Pengugat.

Tetapi Tergugat tidak mau mengosongkan tanah serta bangunan yang melekat di atasnya. oleh sebab itu Pengugat mengatakan bahwasana Para Tergugat wanprestasi (ingkar janji) karena tidak mengosongkan tanah serta bangunan yang melekat di atasnya.

Oleh karena itu pada putusan tingkat pertama Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg yang di kuatkan Putusan tingkat Banding Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG hakim menghukum Para Tergugat karena wanprestasi (ingkar janji), tetapi pada

Putusan Kasasi Nomor 2182 K/Pdt/2019 hakim berpandangan lain, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara, perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat yang memuat klausula bahwa Para Tergugat akan menyerahkan sebidang tanah beserta bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00061, apabila Para Tergugat tidak dapat melunasi utangnya adalah perjanjian yang dilarang oleh undang-undang (klausula milik beding), sehingga perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat batal demi hukum. Begitu pula dengan Surat Kuasa Menjual antara Penggugat dengan Tergugat I yang disetujui oleh Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor 77/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas jual beli objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00061 antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah batal demi hukum.

Adapun sebelum adanya putusan kasasi tersebut, pada putusan tingkat pertama Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg yang di kuatkan Putusan tingkat Banding Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG, dimana isi putusan tersebut adalah:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan sebidang tanah bangunan rumah dengan segala yang melekat di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik noomor 00061 Desa Pasekaran seluas +- 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di desa Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang atas nama Boenarso tanpa syarat apapun kepada Penggugat;

4. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai dengan putusan ini dibacakan sebesar Rp.734.000,00 (Tujuh Ratus Tiga puluh empat ribu Rupiah);
5. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dari contoh kasus diatas penulis tertarik untuk diadakan penelitian dalam judul proposal **“ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA RI NOMOR 2182 K/Pdt/2019 TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG BERISI KLAUSULA MILIK BEDING”**

1. Rumusan Masalah

Terkait pada penjelasan di atas, untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal. Yang akan di muat dalam rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan utang piutang dengan jaminan berupa hak atas tanah?
- b. Bagaimana keabsahan klausula milik beding menurut hukum jaminan?
- c. Bagaimana akibat hukum pada isi perjanjian yang terdapat klausula milik beding berdasarkan putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019?

2. Faedah Penelitian

Bergerak dari rumusan masalah di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah baik secara teoritis maupun secara praktis, faedah yang dapat diperoleh dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Sebagai informasi yang bermanfaat dalam menambah wawasan dan perkembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Keperdataan dan Hukum Perjanjian yang berhubungan dengan tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pada perjanjian utang piutang.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan untuk digunakan para pihak yang berkepentingan, baik bagi instansi terkait maupun masyarakat dalam perjanjian utang piutang yang terdapat klausula milik beding.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan utang piutang dengan jaminan berupa hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui keabsahan klausula milik beding menurut hukum jaminan.
3. Untuk mengetahui akibat hukum pada isi perjanjian yang terdapat klausula milik beding berdasarkan putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi – definisi/konsep – konsep khusus yang akan diteliti. Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu: Analisis Yuridis Putusan MARI Nomor 2182 K/Pdt/2019 Terhadap Perjanjian Utang Piutang Yang Berisi Klausula Milik Beding Maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Analisis yuridis adalah menyelidiki terhadap suatu peristiwa hukum untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.
2. Perjanjian utang piutang adalah perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang dijanjikan pada umumnya adalah uang.

3. Klausula milik beding adalah klausula yang berisikan sebuah janji bahwa jika debitor gagal melunasi, maka agunan debitor akan menjadi milik sang kreditor, sekalipun harga agunan jauh melampaui nilai utang-piutang.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan perjanjian utang piutang berisi klausula milik beding ini bukanlah hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah ada peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang perjanjian utang piutang berisi klausula milik beding ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Analisis Yuridis Putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019 Terhadap Perjanjian Utang Piutang Yang Berisi Klausula Milik Beding”**

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya,

1. Skripsi Khor Elwin, NIM. 11160480000026, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta, Tahun 2021, yang berjudul “Analisa Perjanjian Beding Mengenai Penjaminan Tanah Yang Bersertifikat Tanpa Adanya Hak Tanggungan (Studi Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 K/PDT/2020)”. Skripsi ini merupakan penelitian normatif, dengan data penelitian pendukung yaitu data wawancara dengan akademisi dan juga praktisi.
2. Rafika Nurul Warda, NIM. 145010101111006, Mahasiswa Fakultas

Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2018, yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Ke Atas Nama Kreditur Akibat Debitur Wanprestasi Dalam Putusan No. 21/Pdt.G/2016/PN.Bla”. Skripsi ini merupakan penelitian normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual yang mengkaji sengketa utang piutang dengan jaminan hak atas tanah antara kreditur dan debitur yang tidak dibebani hak tanggungan.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat penelitian ilmiah. Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi:

1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Jenis dan pendekatan di dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif), Penelitian hukum normatif (yuridis normatif) disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.⁶

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

⁶ *Ibid.*, halaman 9

⁷ *Ibid.*, halaman 20

Penelitian ini mencoba untuk mengkaji dan menarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang akan di teliti terkait perjanjian utang piutang yang berisi klausula milik beding.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah bersumber dari Hukum Islam dan juga data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekundeer dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits, diantaranya yaitu Al-Qur'an Surah Al-Baqarah : 282, Al-Baqarah : 283
- b. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, berupa berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - 2) Bahan hukum sekunder, bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder⁸, antara lain kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia, internet dan lain sebagainya.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data sekunder (bahan hukum) dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*). Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer, sekunder maupun tertier yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Analisis Data

Untuk dapat memecahkan permasalahan yang ada serta untuk dapat menarik kesimpulan dengan memanfaatkan data yang telah dikumpulkan, maka hasil penelitian dalam penelitian ini terlebih dahulu dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif.

⁸ *Ibid.* halaman 21.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Utang Piutang

1. Pengertian Perjanjian

Didalam kehidupan sehari-hari, manusia selalu terlibat dalam pergaulan dengan sesamanya, sehingga terjadi hubungan antar manusia yang disebut juga dengan hubungan antar individu. Hubungan antar individu menimbulkan perhubungan yang dapat bersifat perhubungan biasa dan perhubungan hukum.

Suatu perhubungan disebut perhubungan hukum, apabila hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut diatur oleh hukum, yaitu hubungan antara sesama manusia yang dilindungi oleh hukum atau akibat-akibat yang ditimbulkan oleh pergaulan itu dilindungi oleh hukum.

Hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak atau lebih didahului oleh perbincangan-perbincangan di antara para pihak dan adakalanya mewujudkan suatu perjanjian atau perikatan, tetapi adakalanya tidak mewujudkan perjanjian atau perikatan. Hubungan hukum yang timbul karena perjanjian itu mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sebagaimana daya mengikat Undang-Undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlakusebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Ikatan yang lahir dari perjanjian yang demikian dinamakan perikatan. Jadi dapat dikatakan bahwa perikatan menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuat.

Berdasarkan dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.⁹

Sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:¹⁰

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian merupakan sendi yang penting dari Hukum Perdata, karena Hukum Perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasarkan atas janji seseorang. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara para pihak yang membuatnya. Dengan demikian hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan perikatan.

Perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lain, yaitu Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:”Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”.

Perikatan menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara para pihak yang berisi hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian menunjukkan suatu janji atau perbuatan hukum yang saling mengikat antara para pihak.

⁹ Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, halaman 82.

¹⁰ Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, halaman 17.

Beberapa sarjana memberikan definisi tentang perikatan, antara lain R. Subekti dan Pitlo. Menurut Subekti, “perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasar mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, berkewajiban memenuhi itu”, sedangkan Pitlo mengatakan bahwa “perikatan adalah hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur)”.¹¹

Definisi yang dikemukakan oleh Subekti, dapat disimpulkan bahwa perikatan memiliki unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:¹²

- a. Adanya hubungan hukum, yaitu hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum.
- b. Adanya pihak kreditur dan debitur, yaitu pihak yang aktif berpiutang (kreditur) dan berhak atas prestasi tertentu, sedangkan debitur adalah pihak yang diwajibkan memberikan prestasi tertentu.
- c. Adanya prestasi, yaitu hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan baik oleh kreditur maupun oleh debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap perikatan adalah untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

Perikatan untuk memberikan sesuatu berupa menyerahkan sesuatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu barang, misalnya pihak yang menyewakan berkewajiban memberikan barang atau kenikmatan dari obyek sewa menyewa kepada penyewa. Perikatan untuk berbuat sesuatu berupa perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan, misalnya perjanjian perburuhan, melukis, membuat bangunan, dan lain-lain. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya seorang berjanji untuk tidak mendirikan bangunan atau benteng yang tinggi

¹¹ “pelaksanaan perjanjian sewa beli” melalui, <http://reshaaadchasha.blogspot.co.id/2011/12/pelaksanaan-perjanjian-sewa-beli.html>, diakses pada tanggal 12 Mei 2023.

¹² “unsur-unsur perikatan” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/53375/Chapter%20II.pdf?sequence=3>, diakses pada tanggal 12 Mei 2023.

sehingga menghalangi masuknya cahaya matahari ke rumah tetangga, perjanjian untuk tidak mendirikan sesuatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Perikatan yang terdapat dalam lapangan hukum harta kekayaan harus dapat di nilai dengan uang. Apabila perikatan tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, bukanlah merupakan perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdara. Hal ini sejalan dengan pendapat Pitlo yang menyatakan bahwa mengenai obyek-obyek hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang, pada mulanya bukanlah termasuk hubungan hukum yang diberi akibat hukum, misalnya istirahat buruh, penghinaan dan lain sebagainya. Dalam perkembangan selanjutnya, pendapat ini kurang tepat, karena dalam pergaulan masyarakat banyak hubungan yang sulit di nilai dengan uang. Jika pendapat tersebut tetap dipertahankan maka terhadap hubungan yang tidak dapat dinilaidengan uang tidak akan menimbulkan akibat hukum, sehingga akan mengganggu rasa keadilan dalam masyarakat. Pada perkembangan dewasa ini, hubungan hukum yang tidak dapat di nilai dengan uang telah diterima dalam lapangan harta kekayaan.¹³

Pengaturan tentang perikatan di atas maka dapat disimpulkan bahwa perikatan menunjukkan adanya ikatan atau hubungan hukum yang dijamin oleh hukum. Perikatan mempunyai pengertian abstrak, yaitu hak yang tidak dapat dilihat tetapi hanya dapat dibayangkan dalam pikiran manusia. Pengertian perikatan adalah sebuah hukum antara dua orang/dua pihak yang berdasar

¹³ "hukum perikatan" melalui, <https://tiarramon.wordpress.com/2010/03/30/bab-i-pendahuluan/>, diakses pada tanggal 12 Mei 2023.

sebagaimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, pihak lainnya juga berkewajiban menuntut tuntutan itu.¹⁴

Perjanjian adalah sesuatu yang kongkrit yang dapat dilihat dengan panca indera. Dalam praktek, perjanjian disebut juga kontrak yang menentukan hubungan hukum antara para pihak, sedangkan perikatan bersifat abstrak namun diberi akibat oleh hukum, karena para pihak harus mematuhi hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak.

Perjanjian dapat melahirkan lebih dari satu perikatan, seperti dalam perjanjian jual beli, akan lahir perikatan untuk membayar, menyerahkan barang, menjamin dari cacat tersembunyi, menjamin barang yang dijual dari tuntutan pihak ketiga dan lain-lain. Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang pada umumnya perikatan yang dilahirkan dan ditentukan secara khusus oleh Undang-Undang, seperti ganti rugi, kewajiban mendidik anak, pekarangan yang berdampingan dan lain-lain.

Perikatan diatur dalam Buku KUH Perdata. Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan Undang-Undang. Aturan mengenai perikatan meliputi bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum meliputi aturan yang tercantum dalam Bab I, Bab II, Bab III (Pasal 1352 dan 1353), dan Bab IV KUH Perdata yang berlaku bagi perikatan umum. Adapun bagian khusus meliputi Bab III (kecuali Pasal 1352 dan 1353) dan Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata yang berlaku bagi perjanjian-perjanjian tertentu saja, yang sudah ditentukan namanya dalam bab-bab bersangkutan.

¹⁴ Lukman Santoso Az. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Penerbit Cakrawala, halaman 8.

Pengaturan nama didasarkan pada “sistem terbuka”, maksudnya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja, baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Sistem terbuka dibatasi oleh tiga hal, yaitu:

- a. Tidak dilarang Undang-Undang
- b. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
- c. Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Sesuai dengan penggunaan sistem terbuka, maka pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa perikatan dapat terjadi, baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang. Dengan kata lain, sumber perikatan adalah Undang-Undang dan perikatan. Dalam pasal 1352 KUH Perdata, perikatan yang terjadi karena Undang-Undang dirinci menjadi dua, yaitu perikatan yang terjadi semata-mata karena ditentukan dalam Undang-Undang dan perikatan yang terjadi karena perbuatan orang. Perikatan yang terjadi karena perbuatan orang, dalam pasal 1353 KUH Perdata dirinci lagi menjadi perbuatan menurut hukum (*rechmatig daad*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Subjek perikatan disebut juga pelaku perikatan. Perikatan yang dimaksud meliputi perikatan yang terjadi karena perjanjian dan karena ketentuan Undang-Undang. Pelaku perikatan terdiri atas manusia pribadi dan dapat juga badan hukum atau persekutuan. Setiap pelaku perikatan yang mengadakan perikatan harus:

- a. Ada kebebasan menyatakan kehendaknya sendiri
- b. Tidak ada paksaan dari pihak manapun

- c. Tidak ada penipuan dari salah satu pihak, dan
- d. Tidak ada kekhilafan pihak-pihak yang bersangkutan

Setiap pihak dalam perikatan harus wewenang berbuat menurut hukum dalam mencapai persetujuan kehendak (ijab kabul). Persetujuan kehendak adalah pernyataan saling memberi dan menerima secara riil dalam bentuk tindakan nyata, pihak yang satu menyatakan memberi sesuatu kepada yang dan menerima sesuatu dari pihak lain. Dengan kata lain, persetujuan kehendak (ijab kabul) adalah pernyataan saling memberi dan menerima secara riil yang mengikat kedua pihak. Setiap hak dalam perikatan harus memenuhi syarat-syarat wewenang berbuat menurut hukum yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagai berikut:

- a. Sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh
- b. Walaupun belum dewasa, tetapi sudah pernah menikah
- c. Dalam keadaan sehat akal (tidak gila)
- d. Tidak berada dibawah pengampuan
- e. Memiliki surat kuasa jika mewakili pihak lain.

Persetujuan pihak merupakan perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak untuk saling memenuhi kewajiban dan saling memperoleh hak dalam setiap perikatan. Persetujuan kehendak juga menentukan saat kedua pihak mengakhiri perikatan karena tujuan pihak sudah tercapai. Oleh sebab itu, dapat dinyatakan bahwa perikatan menurut sistem hukum perdata, baru dalam taraf menimbulkan kewajiban dan hak pihak-pihak, sedangkan persetujuan kehendak adalah pelaksanaan atau realisasi kewajiban dan pihak-pihak sehingga kedua belah pihak memperoleh hak masing-masing.

Bagaimana jika halnya salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sehingga pihak lainnya tidak memperoleh hak dalam perikatan, hal ini dapat

dikatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya itu telah melakukan wanprestasi yang merugikan pihak lain. Dengan kata lain, perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak.

Perikatan hapus:

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terutang
- h. Karena kebatalan atau pembatalan
- i. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I Buku ini
- j. Karena lewatnya waktu, yang diatur dalam suatu bab tersendiri

2. Perjanjian Utang Piutang

Pengertian Pejanjian atau kontrak diatur Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Utang Piutang adalah uang yang dipinjam dari orang lain dan yang dipinjamkan kepada orang lain.¹⁶ Suatu piutang itu muncul karena adanya perikatan antara para pihak, dan umumnya piutang lahir dari sebuah perjanjian, lebih khusus lagi piutang berasal dari Perjanjian Pinjam Meminjam seperti yang di atur dalam Bab XIII Buku III BW. Ketentuan Awalnya adalah Pasal 1754 BW memberikan defines bahwa yang dimaksud dengan perjanjian pinjam meminjam ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu

¹⁵ Salim HS. 2018. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 25.

¹⁶ Departemen Pendidikan Nasional. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 881.

memberikan kepada pihak yang lain sejumlah tertentu benda yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang meminjam akan mengembalikan sejumlah dan macam benda yang sama.¹⁷

Maksud benda yang menghabis karena pemakaian antara lain uang, dan ini dapat dilacak misalnya pada Pasal 1756 BW bahwa utang yang terjadi karena peminjam uang, hanyalah terdiri dari atas sejumlah uang yang diperjanjikan. Berdasar Pasal 1754 jo. 1756 BW pinjam meminjam itu obyeknya dapat berupa uang yang secara umum oleh masyarakat diberi nama Perjanjian Utang Piutang. Bahkan Perjanjian Utang Piutang ini oleh Pasal 1250 BW dimungkinkan dengan mengenakan bunga.¹⁸

Utang piutang merupakan kegiatan antara orang yang berhutang dengan orang lain atau pihak lain pemberi hutang atau disebut pelaku piutang, dimana kewajiban untuk melakukan suatu prestasi yang dipaksakan melalui suatu perjanjian atau melalui pengadilan. Perjanjian hutang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian hutang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.¹⁹

Dalam perjanjian utang piutang dikenal dengan adanya bunga atas utang seperti yang dikatakan di atas, tetapi dalam perjanjian utang piutang tidak selalu

¹⁷ Moch Isnaeni. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama, halaman 99.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Nanang Suparto. 2018. *Laporan Penelitian: Perjanjian Hutang Piutang Terhadap Jaminan Hak Milik Pihak Ketiga*. Jember: Universita Jember, halaman 7.

diikuti dengan bunga. KUHPerdara maupun undang-undang lainnya tidak mewajibkan adanya bunga.

Mengenai dengan adanya dan besarnya bunga pada perjanjian utang piutang tergantung pada para pihak yang membuat perjanjian, karena sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme. a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dikenal dengan istilah *open system* atau *freedom of contract*. Berdasarkan asas ini para pihak berhak menentukan apa saja yang ingin diperjanjian dan sekaligus untuk menentukan apa yang tidak dikehendaki untuk dicantumkan di dalam perjanjian, namun tidak berarti tidak tanpa batas. Dalam hal ini, negara turut campur untuk melindungi pihak yang lemah atau untuk mencapai tujuan-tujuan kepentingan umum yang lebih luas, kepatutan, dan kesusilaan.²⁰

b. Asas Konsensualisme

Kata konsensualisme/sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang di sepakati. Atau dengan kata lain sepakata adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan permintaan.²¹

Sesuai dengan Pasal 1765 KUH Perdata yang mengatakan “untuk peminjaman uang atau barang yang habis dalam pemakaian, diperbolehkan

²⁰ Joni. 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana, halaman 25.

²¹ *Ibid*, halaman 27.

membuat syarat bahwa atas pinjaman itu akan dibayar bunga” dalam pasal ini menjelaskan bahwasanya bunga boleh di perjanjikan atau tidak diperjanjikan juga tidak ada masalah.

Pasal 1767 KUHPerdara mengatakan “ada bunga menurut penetapan undang-undang, ada pula yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ialah bunga yang ditentukan oleh undang-undang. Bunga yang ditetapkan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. Besarnya bunga yang ditetapkan dalam perjanjian harus dinyatakan secara tertulis.”

Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksudkan adalah surat pengakuan utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. sampai sekarang tidak ada perubahan undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga Pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg. masih tetap berlaku.²²

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Jadi sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.

B. Tinjauan Umum Klausula Milik Beding

Milik beding adalah sebuah janji bahwa jika debitor gagal melunasi, maka agunan debitor akan menjadi milik sang kreditor, sekalipun harga agunan jauh

²² Nanang. *Op. Cit.*, halaman 38.

melampaui nilai utang-piutang. Sifatnya ialah “main hakim sendiri”, dalam arti terjadi penyalahgunaan instrumen hukum yang bermakna Akta (Pemberian) Kuasa Untuk Menjual (Hak Atas Tanah).²³

Klausula milik beding maksudnya adalah klausula yang berisikan sebuah janji barang jaminan dimiliki secara langsung. Larangan milik beding berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis.

Milik beding merupakan terminologi bagi praktik perbuatan main hakim sendiri yang mana kreditor kreditor mengambil alih hak kepemilikan atas tanah milik debitur dengan menjadikannya sebagai pemilik.

Tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*) ialah suatu istilah yang mengilustrasikan suatu tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendak serta cara sendiri secara sepihak, tanpa mengikuti prosedur hukum yang ada, dimana perbuatan hukum ini merupakan palaksanaan sanksi oleh warga negara terhadap warga negara lain secara “melangkahi” hukum. Dalam peristiwa tindakan main hakim sendiri, sang pelaku menjadi “hakim” pemutus (ajudikasi) bagi dirinya dan bagi warga negara lain.²⁴

Tindakan main hakim sendiri salah satu asas utama dalam hukum perjanjian, maksud dari asas ini bahwa jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur kepada kreditor tidak bisa langsung diminta pertanggungjawaban. Terlebih dahulu dilihat pada causa yang di benarkan oleh hukum. Pihak kreditor

²³ Hery Shietra. *Op. Cit*, halaman 9.

²⁴ *Ibid.*, halaman 13.

tidak bisa sesuka hati atau dengan cara-cara sendiri memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian.

Ketentuan larangan milik beding ini berlaku ke lembaga jaminan seperti hipotek, gadai, fidusia dan hak tanggungan. Masing-masing mempunyai dasar hukum dan tidak memperbolehkan kreditor menguasai barang secara sepihak tanpa melihat undang-undang yang memperbolehkan hal itu.

1. Dasar hukum lembaga jaminan hipotek

Terdapat pada pasal 1178 KUH Perdata “Segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditor diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya adalah batal. Namun kreditor hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya. Perjanjian itu harus didaftarkan dalam daftar umum, dan pelelangan tersebut harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan dalam Pasal 1211”.

Dalam sejarah hipotek, hipotek merupakan jaminan yang melekat pada seluruh benda tidak bergerak, namun dalam perkembangannya dengan keluarnya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, hipotek atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi. Dengan demikian, benda tidak bergerak yang masih dapat dijadikan objek hipotek

antara lain adalah kapal laut (dan juga pesawat udara) dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 M³.²⁵

2. Dasar hukum lembaga jaminan gadai

Terdapat pada Pasal 1154 KUH Perdata menyebutkan “Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal.”

3. Dasar hukum lembaga jaminan fidusia

Terdapat pada Pasal 33 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia yang menyatakan “Setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.

4. Dasar hukum lembaga jaminan hak tanggungan

Pada Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menentukan bahwa “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.

Dengan demikian jika ada pihak yang ingin menguasai benda (milik beding) tanpa mengikuti undang-undang yang berlaku dinyatakan batal demi hukum. Ketentuan yang mengatur tentang larangan milik beding ini sebenarnya bertujuan

²⁵ Zaeni Asyhadie & Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: Rajawali Pers, halaman 241.

untuk melindungi kepentingan debitur.²⁶ Sehingga dengan kedudukan debitur sebagai pihak yang lemah serta sangat membutuhkan uang dari kreditur terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya, terutama jika nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin.

C. Tinjauan Umum Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie*, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang merupakan kewajibannya dan telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang.

Perikatan lebih tepat dipergunakan dalam menterjemahkan istilah *verbentenis*. Penggunaan kata perikatan untuk menyebut istilah *verbentenis*, diperkuat dengan digunakannya kata perikatan dalam Buku III KUHPerdara, dilihat dalam Pasal 1233 KUHPerdara, yang menyebutkan: “perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”. Dari pasal tersebut, dapat dipahami bahwa persetujuan merupakan bagian dari perikatan yaitu salah satu unsur yang dapat melahirkan perikatan.²⁷

Secara sederhana wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi debitur telah melakukan wanprestasi karena dia tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum

²⁶ Novelia Adistie dan Jarkasi Anwar, Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (*Cessie*) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur, *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir*, Volume 1 No 1 (Agustus 2021), halaman 21.

²⁷ Muhammad Yasid dan Sarman Sinaga. 2020. *Hukum Perdata*, Medan: CV. Sentosa Deli Mandiri, halaman 164.

atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*.²⁸ Untuk mengetahui wanprestasi lebih mendalam ada baiknya dahulu mengenal yang dimaksud dengan prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Pada Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”. Dalam hal tersebut lazim disebut prestasi. Jadi, prestasi bukanlah objek perjanjian, akan tetapi cara pelaksanaan perjanjian.

Prestasi merupakan sebuah esensi daripada suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir. Agar esensi itu dapat tercapai yang artinya kewajiban tersebut dipenuhi oleh debitur maka harus diketahui sifat-sifat dari prestasi tersebut harus sudah tertentu atau dapat ditentukan, harus mungkin, harus diperbolehkan (halal), harus ada manfaatnya bagi kreditur, serta terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya yang merupakan suatu kewajibannya, maka perjanjian itu dapat dikatakan cacat.

Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian yang dibuat. Wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini

²⁸Salim HS. 2017. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 77.

menetapkan, bahwa siberhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Subekti berpendapat bahwa ada 4 hukuman atau akibat bagi wanprestasi dalam perjanjian, yaitu:

1. Membayar ganti rugi yang diderita;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara.²⁹

Wanprestasi menurut R. Wirijono Prodikoro dan Subekti ternyata mempunyai kesamaan, yaitu:

1. Pihak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya atau pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji;
2. Pihak yang berwajib melaksanakannya, tetapi tidak secara semestinya atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
3. Pihak yang berwajib terlambat melaksanakannya.³⁰

Prestasi yang diwajibkan dalam perjanjian dapat berupa membayar, menyerahkan barang, membangun rumah, dan lain sebagainya. Sebagai konsekwensinya, yang tidak berprestasi wajib melakukan pembayaran, diketahui dari hukuman dari wanprestasi dimana kreditur mengalami kerugian. Dalam hal wanprestasi ini, dapatlah dijelaskan bahwa prestasi merupakan perumusan secara umum, sehingga prestasi secara konkrit dapatlah ditemukan dalam perjanjian untuk kewajiban tertentu, yang jika kewajiban tidak dipenuhi.³¹

Ganti rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitor, sehingga ganti rugi yang dapat dituntut kreditur hanyalah kerugian berupa sejumlah uang, sehingga ganti rugi karena

²⁹ V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata; dengan Pemahaman Hukum Matrieil*. Jakarta: Penerbit Erlangga, halaman 35.

³⁰ *Ibid.*,

³¹ *Ibid.*,

wanprestasi hanya boleh diperhitungkan berdasarkan sejumlah uang. Hal ini diatur dalam Pasal 1239 dan 1240 KUHPerdara. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya baik dalam perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, segala sesuatu diselesaikan dengan mengganti kerugian perongkosan dan bunganya. Jika diamati isi Pasal 1239 KUHPerdara tersebut maka terlihat ganti rugi diperhitungkan dengan sejumlah uang. Meskipun demikian, masih ada bentuk-bentuk lain yang dapat dipergunakan sebagai bentuk ganti rugi selain uang, yaitu: Pemulihan keadaan semula (*in natura*) dan larangan untuk mengulangi kerugian tersebut.

Pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab, adapun bentuk pertanggungjawabannya adalah berupa akibat hukum. Akibat hukum bila terjadi wanprestasi adalah:

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak terhadap pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.³² Berdasarkan hal tersebut, selanjutnya mengenai dapat diperkuat dengan uang paksa, meskipun uang paksa bukan merupakan bentuk atau wujud dari ganti rugi. Kerugian juga dapat dinilai dalam bentuk benda (*in natura*). Misalnya dengan melakukan reparasi atau

³² Munir Fuady. 2011. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 87.

perbaikan pada benda yang rusak, sehingga kembali ke keadaan semula. Kreditur juga dapat menuntut agar diperhitungkan kerugian yang akan datang atau kerugian yang dapat diduga atau diperkirakan sebelumnya.

Debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka seperti telah dikatakan bahwa ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya. Tidak dipenuhinya perikatan yang diakibatkan oleh kelalaian debitur atau wanprestasi sebagai akibat situasi dan kondisi yang resikonya ada pada diri debitur menimbulkan beberapa akibat:

1. Debitur harus membayar ganti rugi (Pasal 1279 KUHPerdara);
2. Beban resiko bergeser ke arah kerugian debitur. Suatu halangan yang timbul ke permukaan dapat dipertanggungjawabkan kepada kreditur setelah pihak debitur melakukan wanprestasi, kecuali ada kesengajaan atau kelalaian besar (*culpa lata*) pada pihak kreditur atau tidak dapat mengendalikan (*overmacht*).
3. Jika perikatan timbul dari suatu persetujuan timbal balik, maka pihak kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban melakukan kontraprestasi melalui cara Pasal 1302 KUHPerdara atau melalui *exceptio non adimpleti contractus* menangkis tuntutan debitur untuk memenuhi perikatan.

Pasal 1236 dan 1243 KUHPerdara dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Selanjutnya Pasal 1237 KUHPerdara mengatakan, bahwa sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Yang ketiga adalah bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara sekarang kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

Subekti berpendapat bahwa resiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.³³ Pasal 1237 KUHPerdara menyatakan bahwa, dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan si berpiutang. Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah tanggungannya. Maksud pasal tersebut adalah suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban hanya pada satu pihak saja. Tetapi ada kalanya resiko dalam perjanjian diletakkan pada kedua belah pihak, yaitu yang dinamakan perjanjian timbal balik.³⁴

Perhitungan ganti rugi dihitung sejak terjadinya kelalaian. Hal ini sebagaimana diatur Pasal 1237 KUHPerdara menerangkan bahwa: pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi, tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.

³³R. Subekti. 2006. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 144.

³⁴*Ibid.*, halaman 145.

Bentuk prestasi para pihak dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan pihak tersebut melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat salah satu pihak berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi para pihak yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUHPerdara para pihak dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis.

Wanprestasi (ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara para pihak. Baik perikatan itu didasarkan atas perjanjian maupun yang bersumber pada undang-undang. Apabila salah satu pihak ingkar janji maka itu dapat menjadi alasan bagi pihak lainnya untuk mengajukan gugatan. Demikian juga tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menjadi alasan untuk batal atau dapat dibatalkannya suatu persetujuan/perjanjian melalui gugatan.

Wanprestasi tersebut dapat dipilah-pilih menjadi sebagai berikut:

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
2. Wanprestasi berupa keterlambatan memenuhi prestasi;
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.³⁵

³⁵ Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 17.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Utang Piutang Dengan Jaminan Berupa Hak Atas Tanah

Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian baik menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.³⁶

Kalimat “dibebankan kepada seluruh harta debitur” memiliki pengertian bahwa jika debitur tidak memperjanjikan adanya suatu jaminan khusus, maka seluruh harta yang dimiliki debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, semuanya menjadi jaminan atas utang debitur. Ketentuan ini kemudian diperjelas dengan kalimat “ditujukan kepada seluruh kreditur” yang berarti bahwa jaminan yang diberikan tidak diperuntukkan hanya untuk kreditur tertentu saja melainkan untuk seluruh kreditur. Dengan demikian, jika debitur tidak membatasi jaminan yang diberikannya dengan suatu jaminan khusus, maka debitur memiliki resiko kehilangan seluruh harta benda miliknya jika debitur wanprestasi dalam melunasi utangnya.

1. Jaminan Umum

Sebagai jaminan yang lahir berdasarkan ketentuan undang-undang pembebanan jaminan umum tidak dilakukan dengan bentuk atau format tertentu, baik secara tertulis maupun secara lisan. Jaminan umum akan secara

³⁶R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit*, halaman 291.

otomatis melekat kepada pihak seiring dengan lahirnya perjanjian pokok yang disepakati. Meskipun jaminan umum tidak diperjanjikan dalam perjanjian pokok tersebut atau diperjanjikan sendiri, jaminan umum akan melekat dan membebani debitur ketika debitur tidak menentukan jaminan yang secara khusus (jaminan khusus) dibebankan dalam perjanjian utang-piutang atau kredit tersebut.³⁷

2. Jaminan Khusus

Jaminan khusus adalah solusi untuk menghindari terjadinya resiko atau kelemahan yang ada pada jaminan umum. Jaminan khusus akan membebani piutang yang dimiliki kreditur dengan menggunakan hak jaminan yang bersifat khusus. Jaminan khusus terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*borgtoch*) merupakan suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang atau debitur. Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga, sehingga tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggarakannya perikatan yang dilakukan.

Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada kreditur, hak kebendaan ini mempunyai ciri-ciri kebendaan, yakni memberikan hak untuk mendahului atas benda-benda

³⁷Ricky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, halaman 70.

tertentu yang mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda tersebut. Jaminan kebendaan dapat diklasifikasikan menjadi 5 (lima), yaitu:³⁸

a. Gadai

Pasal 1152 KUHPerdata menentukan saat terjadinya hak kebendaan pada jaminan gadai adalah pada saat objek gadai diserahkan kepada penerima gadai atau pihak ketiga yang telah diberi kuasa oleh penerima gadai. Dengan demikian, dalam jaminan gadai benda gadai harus diserahkan atau diletakkan dalam kekuasaan kreditur agar jaminan gadai itu mengikat kepada para pihak.

Meletakkan objek gadai dalam penguasaan kreditur merupakan perwujudan dari salah satu ciri atau karakteristik gadai yaitu *inbezitstelling*, *inbezitstelling* dilakukan untuk memenuhi asas publisitas kepada masyarakat umum bahwa hak kebendaan atas benda bergerak milik debitur ada pada penerima gadai atau pihak ketiga. Dengan demikian *inbezitstelling* merupakan perwujudan atas publisitas yang akan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang gadai dari iktikad buruk debitur mengalihkan benda gadai yang berupa benda bergerak itu kepada pihak lain,

b. Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, yang

³⁸*Ibid.*, halaman 74.

tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Jaminan Fidusia merupakan jaminan yang didasarkan kepada kepercayaan diantara para pihak, hal inilah yang kemudian menyebabkan objek jaminan tetap dikuasai pemilik barang (debitur). Kreditur percaya bahwa meskipun objek fidusia dikuasai oleh debitur, debitur tidak akan menyalahgunakan objek jaminan itu untuk perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu, untuk dapat melindungi kreditur yang tidak menguasai objek jaminan fidusia, lahirnya jaminan fidusia sekaligus kekuatan mengikatnya jaminan fidusia yang merupakan perwujudan asas publisitas jaminan fidusia. Berdasarkan asas publisitas ini jaminan fidusia akan lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia.

c. Hipotek

Pasal 1162 KUHPerdota menyebutkan bahwa hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Pembebanan hipotek, termasuk juga penjualan, penyerahan, pemberian suatu piutang hipotek dan surat kuasa untuk memberikan hipotek harus dibuat secara otentik (notarial) kecuali jika undang-undang menentukan lain. Hipotek

juga harus didaftarkan ke dalam register umur agar setiap orang dapat mengetahui lahirnya jaminan hipotek tersebut.

d. Resi Gudang

Hak jaminan atas resi gudang merupakan bentuk lain dari jaminan kebendaan karena objek jaminan yang diberikan adalah hak atas benda yang disimpan di dalam gudang sebagaimana yang dibuktikan dengan kepemilikan resi gudang dari gudang dimana barang itu disimpan. Jaminan resi gudang ini sangat membantu debitur yang mayoritas adalah petani untuk memenuhi kebutuhan mereka atas ketersediaan dana melalui lembaga jaminan resi gudang tanpa harus menjual hasil panen mereka dengan harga yang murah.³⁹

e. Hak Tanggungan

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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan akan lahir dan mengikat para pihak sejak dilakukannya pendaftaran dan hak tanggungan dimasukkan dalam buku-tanah hak tanggungan. Oleh karena itu, tanggal lahirnya hak tanggungan adalah tanggal dicatatkannya hak tanggungan dalam buku tanah hak

³⁹*Ibid.*, halaman 78.

tanggungan. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Dengan demikian, tanpa dilakukannya pendaftaran maka jaminan kebendaan hak tanggungan tidak akan pernah lahir dan tidak akan pernah mengikat para pihak sehingga kedudukan kreditur tetaplah sebagai kreditur konkuren dan bukan sebagai kreditur preferen.

Subjek dan objek hukum dalam hukum jaminan ialah pihak-pihak yakni individu (*persoon*) atau dapat berupa badan hukum (*rechtspersoon*).

1. Debitur

Debitur adalah pihak yang wajib memenuhi suatu prestasi atau pihak yang memiliki utang (kewajiban). Dalam hukum jaminan berarti pihak yang memberikan jaminan kepada kreditur.

2. Kreditur adalah pihak yang berhak menuntut pemenuhan suatu prestasi atau pihak yang memiliki piutang (hak). Dalam hukum jaminan yang dimaksud berarti pihak yang menerima jaminan dari debitur.

Hukum jaminan membagi kreditur menjadi 2 macam:

- a. Kreditur Biasa (Konkuren)

Kreditur yang tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain dan kreditur konkuren itu piutangnya tidak dijamin dengan suatu hak kebendaan tertentu.

- b. Kreditur Istimewa (Preferen)

Kreditur yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain dan kreditur preferen itu tagihannya didahulukan atau diistimewakan daripada tagihan-tagihan kreditur lain.

Apabila mengacu pada uraian tersebut di atas, maka obyek dari Hukum Jaminan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Obyek Materiil

Obyek Materiil, yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya, dalam hal ini adalah manusia.

2. Obyek Formil

Obyek Formil, yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek formal hukum jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.⁴⁰

Hak tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapatkan pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama.⁴¹

⁴⁰H. Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 8.

⁴¹Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga, halaman 69.

Asas pemisahan horizontal dianut pada hak tanggungan, yaitu benda-benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah, di mata hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Karena itu, setiap perebutan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Dengan begitu, apabila benda-benda tersebut berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada tidak dimiliki pemegang hak atas tanah, maka pembenan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu (Pasal 4 ayat (5) UUHT).

Subjek Pemberi Hak Tanggungan: Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah

pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.⁴²

Subjek Pemegang Hak Tanggungan:

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan, bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan, maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.

Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:⁴³

⁴² Purwahid Patrik. 2014. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, halaman 62.

⁴³ Boedi Harsono. 2010. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, halaman 425.

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
4. Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:⁴⁴

- a. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- b. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- c. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara Pasal 4 ayat (d),

⁴⁴*Ibid.*, halaman 420.

- e. 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 juncto Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT, wajib mengirimkan

APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud, meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut, karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.⁴⁵

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti, sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu, maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁴⁶

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata
"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

⁴⁵ Sutardja Sudrajat. 2007. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju, halaman 54

⁴⁶ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono. *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, halaman 17.

ESA", dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi, sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Apabila diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertipikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka halhal yang menyebabkan berakhirnya Hak Tanggungan adalah:⁴⁷

1. Hapusnya piutang yang dijamin, hal tersebut sebagai konsekuensi dari sifat aksesoir Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dinyatakan dalam akta dan diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, apabila hasil

⁴⁷Boedi Harsono, *Op. Cit.* halaman 436.

penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Apabila tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Hak Tanggungan;

4. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

B. Keabsahan Klausula Milik Beding Menurut Hukum Jaminan

Dalam Buku “Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah” karangan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, menjelaskan mengenai asas-asas hukum yang penting dibuat dalam hipotek ialah:

1. Asas *Publiciteit*, asas yang mengharuskan bahwa hipotek itu harus didaftarkan di dalam register umum, supaya dapat diketahui oleh pihak ketiga/umum. Mendaftarkannya ialah ke Seksi Pendaftaran Tanah. Yang didaftarkan ialah akte dari Hipotek itu.
2. Asas *Specialiteit*, yaitu asas yang menghendaki bahwa hipotek hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk secara khusus. Benda-benda tak bergerak yang mana terikat sebagai tanggungan. Misalnya: Benda-benda yang dihipotekkan itu berwujud apa, di mana letaknya, berapa luasnya/besarnya, perbatasannya.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi (*Ondeelbaarheid*), ini berarti bahwa hipotek itu membebani seluruh objek/benda yang dihipotekkan dalam keseluruhannya atas setiap benda dan atas setiap bagian dari benda-benda bergerak. Dengan dibayarnya sebagian dari hutang tidak mengurangi/meniadakan sebagai dari benda yang menjadi tanggungan.⁴⁸

Isi daripada akte hipotek itu pada umumnya dibagi menjadi 2 bagian:

1. Isi yang bersifat wajib, yaitu berisi hal-hal yang wajib dimuat, misalnya tanah itu harus disebutkan tentang letak tanah yang bersangkutan, luasnya jenis dari tanah tersebut (sawah, tegalan, pekarangan dan sebagainya), status tanah, subur atau tidaknya, daerah banjir atau bukan dan sebagainya. Kalau misalnya mengenai bangunan, maka harus disebutkan tentang letak bangunan, ukuran bangunan, model/jenis bangunan, konstruksi bangunan serta keadaan/kondisi bangunan (Pasal 1174 KUHPerdato).
2. Isi yang bersifat fakultatif, yaitu tentang hal-hal yang boleh dimuat atau tidak dimuat di dalam akte tersebut. Dan ini biasanya berupa janji-janji/*bendingen* antara pemegang dan pemberi hipotek, seperti janji untuk menjual benda atas kekuasaan sendiri, janji tentang sewa, janji tentang asuransi dan sebagainya. Namun meskipun janji-janji/*bendingen* tersebut merupakan isi akte hipotek yang bersifat fakultatif, pada umumnya selalu dicantumkan pada akte hipotek tersebut. Hal ini dilakukan dengan maksud agar bila dikemudian hari timbul hal-hal yang tidak diharapkan sudah jelas pembuktiannya.⁴⁹

⁴⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty, halaman 11.

⁴⁹ Hartono Hadisoeparto. *Op. Cit.*, halaman 63-64.

Di dalam perjanjian Hipotek lazim diadakan janji-janji yang bermaksud melindungi kepentingan Kreditor supaya tidak dirugikan. Janji-janji demikian harus tegas-tegas dicantumkan dalam akte Hipotek, yaitu:

1. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, Pasal 1178 KUHPerdara.
2. Janji tentang sewa, Pasal 1185 KUHPerdara.
3. Janji untuk tidak dibersihkan, Pasal 1210 KUHPerdara.
4. Janji tentang Asuransi, Pasal 297 KUHD.⁵⁰

Namun demikian para pihak tidak boleh mengadakan janji untuk memiliki bendanya manakala debitor wanprestasi yaitu disebut *vervalbeding*. Beding demikian adalah dilarang (Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara). Larangan adanya janji yang demikian itu adalah untuk melindungi debitor agar dalam kedudukannya yang lemah itu karena membutuhkan kredit terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat yang sangat merugikan baginya. Juga larangan demikian itu mencegah turunnya harga/nilai dari benda yang dibebani hipotek itu kurang dari nilai yang sesungguhnya sehingga berakibat tidak seluruh piutang-piutang kreditor dapat dibayar dari hasil penjualan benda tersebut.

“Larangan adanya janji yang demikian itu juga kita jumpai pada *Credietverband* yaitu diatur dalam Pasal 12 dari Peraturan mengenai *Credietverband* yang menentukan semua janji-janji dimana kreditor dikuasakan untuk memiliki benda yang menjadi jaminan adalah batal”.⁵¹

1. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri

⁵⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, halaman 27.

⁵¹ *Ibid.*, halaman 28.

Pemegang hipotek yang pertama diberi kemungkinan untuk minta ditetapkan suatu janji bahwa pemegang hipotek diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual benda yang dihipotekkan atas kekuasaan sendiri tanpa perantaraan Pengadilan, manakala debitor tidak memenuhi kewajiban. Dengan syarat bahwa penjualan benda itu setelah dikurangi dengan piutangnya dikembalikan kepada debitor.

Dalam ilmu pengetahuan pernah ada persoalan dan selisih pendapat antara pengarang yaitu mengenai soal apakah pada pelaksanaan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu disitu ada perwakilan atau tidak. Artinya bertindakya kreditor untuk menjual benda-benda yang dihipotekkan itu mewakili debitor atau melaksanakan haknya sendiri.

Penjualan yang dilakukan oleh pemegang hipotek yang pertama yang melaksanakan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara itu bertindakya sebagai kuasa dari *eigenaar* atau menjual atas haknya sendiri. Pendapat pertama disebut *mandaatstheorie*, pendapat kedua disebut *leer der vereenvoudigde*⁵² *executie*

Ditekankan disini pada kata “*vereenvoudigde*” sebab disini tidak merupakan *executie* yang sesungguhnya melainkan pelaksanaan/singkat. Para sarjana pada umumnya mengikuti *executie theorie*, sedangkan HR dalam putusan *Arrest-arrestnya* mengikuti *mandaats theorie*.⁵³

Menurut Scholten dikatakan bahwa pelaksanaan janji yang demikian itu tidak ada perwakilan. Sebab menurut Scholten ukurannya untuk adanya

⁵²*Ibid.*

⁵³*Ibid.*

perwakilan harus ada kepentingan antara si wakil dan yang diwakili. Pada penjualan itu disitu tidak ada kepentingan dari debitor. Kreditor bertindak bukan untuk kepentingan debitor melainkan melaksanakan haknya sendiri, bahkan mungkin bertentangan dengan kehendak debitor. Barangsiapa melaksanakan haknya sendiri terhadap benda orang lain selalu menjalankan akte notaries seperti menjalankan keputusan hakim.⁵⁴

Menurut Eggens, dan ini juga diikuti oleh Hoge raad dalam arrest-arrestnya berpendapat bahwa pada pelaksanaan janji yang demikian itu, di situ terdapat perwakilan. Kreditor bertindak menjual barang-barang itu mewakili debitor. “Yaitu ternyata dari adanya *Volmacht*/kuasa dan merupakan *onherroepeljk volmacht* yaitu kuasa yang tak dapat ditarik kembali sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara”.⁵⁵

Menurut Eggens ukuran untuk adanya perwakilan cukup asal kreditor mempunyai kewenangan untuk menetapkan kedudukan hukum orang lain. Yang menjadi persoalan lagi dalam pelaksanaan “*beding van eigen machtige verkoop*” ialah bahwa menurut ketentuan undang-undang groosse akte hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial artinya jika debitor tidak memenuhi kewajibannya, kreditor dapat melakukan eksekusi atas barang-barang jaminan secara langsung tanpa campur tangan pengadilan namun prakteknya bank minta campur tangan pengadilan. Kenyataanya dalam praktek sering juga terjadi debitor berusaha mengulur-ulur pemenuhan kewajiban dengan jalan/alasan menunggu keputusan

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*

pengadilan dan dengan demikian terbuka kemungkinan untuk masih dapat mengulur waktu lagi dengan jalan naik banding.⁵⁶

Mengenai masalah eksekusi dalam hal debitur ini dalam praktek perbankan sering terjadi prosedur sebagai berikut: Mula-mula ditempuh jalan damai yaitu debitur disuruh menjual sendiri barang-barang jaminan itu dengan pengawasan dari bank kemudian pembayaran harga barang-barang tersebut harus dilakukan di bank. Jika jalan damai demikian sulit ditempuh maka bank menyerahkan persoalan ke Pengadilan atau PUPN.⁵⁷

2. Janji tentang Sewa (*Huurbeding*)

Pemegang hipotek dapat minta ditetapkan suatu janji yang membatasi pemilik tanah (pemberi hipotek) dalam hal menyewakan tanahnya, yaitu harus seizing pemegang hipotek, atau hanya dapat menyewakan selama waktu tertentu, atau menyewakan dengan cara tertentu atau dibatasi dalam hal besarnya pembayaran uang muka, karena semuanya itu akan merugikan kreditor jika benda itu harus dilelang mengingat berlakunya Pasal 1576 KUHPerdara, mengenai asas “*Koop breekt geen huur*”, janji sewa yang demikian itu tidak hanya mengikat para pihak melainkan juga mengikat pihak ketiga, mereka memperoleh hak. “Kalau janji yang demikian itu dilanggar oleh pemilik tanah maka pemegang hipotek dapat menuntut pelaksanaan janji tersebut dari si penyewa, yaitu dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa-menyewa itu”.⁵⁸

Ada persoalan bagaimana jika tanah objek hipotek itu dijual oleh pemegang hipotek untuk melunasi hutang-hutang pemberi hipotek, apakah

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

pembeli tanah itu juga mempunyai hak untuk menegur penyewa apabila dulu pemilik tanah melanggar janji tentang sewa.⁵⁹

Menurut Scholten, sesuai dengan pendiriannya bahwa dalam melaksanakan penjualan tanah yang dibebani hipotek disitu bertindakya pemegang hipotek bukan mewakili pemilik tanah melainkan melaksanakan haknya sendiri, maka haknya pemegang hipotek untuk menegur penyewa itu dianggap beralih kepada pembeli tanah. Jadi pembeli tanah dapat menegur penyewa atau menuntut pembatalan manakala janji itu dilanggar.⁶⁰

Sedangkan menurut *Jurisprudensi Hoge Raad* di Negeri Belanda pembeli tidak dapat menegur penyewa, oleh karena pemegang hipotek dalam menjual tanah itu bertindak mewakili pemilik tanah maka yang beralih kepada pembeli ialah hak-hak dari pemilik tanah, tidak termasuk hak untuk menegur penyewa karena hak untuk menegur penyewa itu adalah hak dari pemegang hipotek.⁶¹

Lain halnya dengan janji untuk menjual bendanya atas kekuasaan sendiri, janji tentang sewa ini dapat dibuat oleh pemegang hipotek yang pertama, kedua dan seterusnya. Justru ini penting bagi pemenang hipotek yang terakhir yang biasanya lebih dapat dirugikan daripada pemegang hipotek yang pertama karena adanya perjanjian-perjanjian sewa yang merugikan.⁶²

3. Janji untuk Tidak Dibersihkan

Pemegang hipotek pertama dapat minta diperjanjikan agar hipoteknya tidak dibersihkan/dihilangkan dalam hal terjadi penjualan tanahnya oleh pemilik.

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

Pasal 1210 ayat (1) KUHPerdota menentukan bahwa apabila tanah yang dibebani hipotek itu dijual baik oleh pemegang hipotek untuk memenuhi piutangnya maupun oleh pemilik tanah sendiri maka si pembeli dapat minta agar dari beban yang melebihi harga pembelian hipotek demikian itu dibersihkan. “Hal demikian itu akan merugikan si pemegang hipotek karena untuk sisa piutangnya lalu sudah tidak dijamin dengan hipotek lagi dilaksanakannya pembersihan itu dengan mencatumkan janji demikian tadi di dalam akte hipotek”.⁶³ “Namun janji yang demikian hanya dapat diadakan terhadap penjualan oleh pemilik tanah sendiri bukan penjualan tanah oleh pemegang hipotek guna melaksanakan haknya atau atas perintah pengadilan”.⁶⁴

C. Akibat Hukum Pada Isi Perjanjian Yang Terdapat Klausula Milik

Beding Berdasarkan Putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019

Berikut akan dijelaskan terlebih dahulu duduk perkara dalam Putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019:

1. Identitas para pihak

Mahkamah Agung memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

- a. Karnoto, bertempat tinggal di jalan Pemuda Gang Kendeng RT.001 RW.002 Desa Pasekaran Kec.Batang Kab.Batang;
- b. Sriyati, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Gang Kendeng RT.001 RW.002 Desa Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang;

⁶³*Ibid.*

⁶⁴*Ibid.*

Dalam hal ini para tergugat memberikan kuasa kepada DWI HERI SANTOSA, SH., pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE DWI HERI SANTOSA dan Parner's, yang beralamat di Petodanan Baru nomor 12 Kecamatan Batang Kabupaten Batang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 September 2018;

Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding /semula **Tergugat I**, dan **Tergugat II**.

Melawan:

H. Boenarso Bin Budi Utomo, berkedudukan di Jalan Rajawali Nomor 9 RT.001 RW.001 Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan dalam hal ini memberikan kuasa kepada NASOKHA, SH.MH.pekerjaan Advokat, Konsultan Hukum dan Mediator pada LAW OFFICE NASOKHA, S.H., M.H.dan PARTNER, beralamat di Jalan Tentara Pelajar KM.3 No.40 RT.001 RW.002 Desa Kutorejo Kec. Kajen Kab. Pekalongan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Oktober 2018 Selanjutnya disebut sebagai Terbanding/semula **Penggugat**.

2. Duduk Perkara

Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Maret 2018, pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tanggal 27 September 2012 Penggugat dengan Para Tergugat membuat perjanjian hutang piutang dihadapan Notaris Ida Rosida, SH, MKn sebagaimana tertuang didalam akta nomor: 46/L/IX/2012 tertanggal 27 September 2012. Para Tergugat hutang

kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan janji Para Tergugat akan memberi keuntungan pada Penggugat setiap bulannya sebesar Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), dan hutang tersebut akan dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 27 September 2017;

- b. Bahwa untuk menjamin hutang Para Tergugat kepada Penggugat, Para Tergugat menyerahkan jaminan sebidang tanah bangunan rumah dan segala yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik nomor 00061 yang terletak di Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana yang tertuang di dalam surat ukur tanggal 31 Maret 2008 nomor 847/Pasekaran/2008 atas nama Karnoto, terletak di Desa Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang;
- c. Bahwa ternyata Para Tergugat hanya sekali memberi keuntungan pada Penggugat sebesar Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dan setelah itu Para Tergugat tidak pernah memberikan keuntungan sama sekali kepada Penggugat;
- d. Bahwa ternyata setelah jatuh tempo pembayaran hutang Para Tergugat kepada Penggugat, Para Tergugat tidak membayar hutangnya kepada Penggugat yang secara keseluruhan berjumlah Rp.1.515.000.000,- (satu milyar lima ratus lima belas juta rupiah). Dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) hutang pokok sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)

2) pemberian keuntungan yang dijanjikan Para Tergugat sebesar Rp.17.500.000,- per bulan kali 58 bulan (sejak bulan November 2012 sampai dengan September 2017) = Rp.1.015.000.000,- (satu milyar lima belas juta rupiah);

3) total keseluruhan : Rp.500.000.000,- + Rp. Rp.1.015.000.000,- = Rp.1.515.000.000,- (satu milyar lima ratus lima belas juta rupiah).-d.

Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak dapat membayar hutang pokok dan keuntungan yang dijanjikan kepada Penggugat yang secara keseluruhan sebesar Rp.1.515.000.000,- (satu milyar lima ratus lima belas juta rupiah), maka jaminan sebidang tanah bangunan rumah dan segala yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik nomor 00061 yang terletak di Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana yang tertuang di dalam surat ukur tanggal 31 Maret 2008 nomor 847/Pasekaran/2008 atas nama Karnoto dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai pembayaran hutang Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas kepada Penggugat;

e. Bahwa berdasarkan akta jual beli nomor: 77/2017 tertanggal 20 Januari 2017, maka sertifikat hak milik nomor: 00061 yang terletak di Pasekaran, seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam surat ukur tanggal 31 Maret 2008 Nomor 847/Pasekaran/2008, terdaftar atas nama Karnoto, terletak di Desa

Pasekaran Kec. Batang Kab. Batang dibalik nama menjadi atas nama Boenarso (Penggugat);

- f. Bahwa tetapi setelah tanah bangunan rumah tersebut diatas (Sertifikat Hak milik Nomor 00061 yang terletak di Pasekaran seluas $\pm 450M^2$) diserahkan Para Tergugat kepada Penggugat dan sudah dibalik nama menjadi nama Penggugat, Para Tergugat tidak mau mengosongkan rumah tersebut dan tidak menyerahkan kepada Penggugat;
- g. Bahwa Penggugat sudah berulang kali meminta Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah bangunan rumah tersebut kepada Penggugat, tapi Para Tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah bangunan rumah tersebut kepada Penggugat;
- h. Bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut diatas , jelaslah para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi berupa tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah bangunan rumah Sertifikat Hak Mi lik nomor: 00061 yang terletak di Pasekaran, seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi) yang telah dibayarkan kapada Penggugat melalui akta jual beli nomor: 77/2017 tertanggal 20 Januari 2017 sebagai pelunasan hutang Para Tergugat kepada Penggugat yang sekarang telah menjadi atas nama Penggugat sebagaimana tersebut diatas;
- i. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi Para Tergugat, Penggugat menderita kerugian materiil berupa kehilangan penikmatan dan penguasaan atas tanah bangunan rumah dan segala yang melekat diatasnya Sertifikat Hak Milik nomor:00061 yang terletak di Pasekaran

seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang atas nama Boenarso (Penggugat) sebagaimana tersebut diatas yang harus diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

- j. Bahwa melihat itikad buruk Para Tergugat dan pemindahtanganan penguasaan tanah bangunan rumah Sertifikat Hak Milik nomor:00061 yang terletak di Pasekaran seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang kepada pihak lain, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Batang berkenan untuk meletakkan sita jamin terhadap sebidang tanah bangunan rumah dengan segala yang melekat diatasnya Sertifikat Hak Milik nomor:00061 yang terletak di Pasekaran seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi) tersebut diatas;
- k. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki bukti – bukti autentik yang kuat dan meyakinkan, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Batang berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi;
- l. Bahwa melihat itikad buruk Para Tergugat yang tidak segera melaksanakan putusan pengadilan, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Batang berkenan mengenakan uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap harinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta

rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat dengan tunai;

- m. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Batang oleh sebab perbuatan wanprestasi dari Para Tergugat, maka adalah wajar segala biaya gugatan yang timbul didalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.

3. Pertimbangan Hukum

Terhadap Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding/Semula Tergugat I dan Tergugat II, maka Kuasa Terbanding/Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa pertimbangan ajelis Hakim Pengadilan Negeri Batang perihal menolak dalil eksepsi Para Pembanding adalah sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Dalil-dalil eksepsi yang diajukan Para Pembanding sudah mencakup kdalam pokok perkara.
- b. Bahwa alasan-alasan gugatan wanprestasi atas perbuatan para Pembanding yang tidak melakukan pengosongan dan tidak menyerahkan objek sengketa sudah jelas terurai pada dalil-dalil gugatan Terbanding. Gugatan Terbanding diajukan karena obyek sengketa masih dikuasai oleh Para Pembanding, padahal objek sengketa sudah menjadi hak milik Terbanding dengan alasan hukum yang sah, sehingga Para Pembanding sudah tidak mempunyai apa- apa atas objek sengketa.
- c. Bahwa oleh karena gugatan Terbanding jelas dan berdasar, maka dalil-dalil eksepsi Para Pembanding sudah layak dan patut untuk ditolak;

Setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor: 6/Pdt.G/2018/PN Btg. tanggal 27 Agustus 2018, Memori Banding dari Para Pembanding/Semula Tergugat I dan Tergugat II, Kontra Memori Banding dari Terbanding/Semula Penggugat maka Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi Putusan Pengadilan Negeri Batang tersebut karena telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan untuk itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Berdasar hal-hal tersebut diatas maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg tanggal 27 Agustus 2018, dapat dikuatkan;

Oleh karena pihak Para Pembanding/Semula Tergugat I dan Tergugat II tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam pengadilan tingkat pertama

maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara, Undang-undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor: 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

Mengadili:

- a. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Semula Tergugat I dan Tergugat II;
- b. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 6/Pdt.G/2018/ PN Btg. tanggal 3 April 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
- c. Menghukum Pembanding / Semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan.

Dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG tanggal 13 Desember 2018;

Sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Desember 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG *juncto* Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batang, permohonan tersebut diikuti

dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Januari 2019.

Permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Januari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- a. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Tergugat untuk keseluruhan;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 525/Pdt/2018/PT.Smg., tanggal 13 Desember 2018 *juncto* Nomor 6/Pdt.G/2018/PN.Btg., tanggal 27 Agustus 2018;

Dan mengadakan sendiri:

Dalam Eksepsi:

- a. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi untuk keseluruhan;
 - b. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- a. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi (*ontzegd*) untuk keseluruhan;

- b. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya banding;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 6 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi.

Terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara, perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat yang memuat klausula bahwa Para Tergugat akan menyerahkan sebidang tanah beserta bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00061, apabila Para Tergugat tidak dapat melunasi utangnya adalah perjanjian yang dilarang oleh undang-undang (klausula milik beding), sehingga perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat batal demi hukum.
- b. Begitu pula dengan Surat Kuasa Menjual antara Penggugat dengan Tergugat I yang disetujui oleh Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor

77/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas jual beli objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00061 antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah batal demi hukum.

Berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: KARNOTO dan kawan, membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG., tanggal 13 Desember 2018 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg., tanggal 27 Agustus 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Mengadili:

- a. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. KARNOTO dan 2. SRIYATI tersebut;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG., tanggal 13 Desember 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg., tanggal 27 Agustus 2018.

4. Analisa terkait Putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019

Perkembangan kehidupan manusia berdampak pula terhadap meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang. Semakin kompleksnya kepentingan yang harus ditangani, sering mengakibatkan tidak selesainya penanganan kepentingan secara baik. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan. Orang lain tersebut diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menyelesaikan suatu kepentingan atas nama orang yang meminta bantuannya. Dan kenyataan ini terlihat adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut dengan nama Pemberian Kuasa.

Pemberian kuasa mutlak menurut Pasal 1792 KUHPerdara, menyatakan: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Dari rumusan Pasal 1792 KUH-Perdata tersebut, dapat diambil beberapa hal yang menjadi unsur dari pemberian kuasa, yaitu:

- a. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;
- b. Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dan pemberi kuasa kepada penerima kuasa;
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat.

Macam pemberian kuasa itu dapat ditinjau dari berbagai sebab yaitu :

- a. Dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat merupakan pemberian kuasa umum maupun pemberian kuasa khusus. Yang dimaksud dengan pemberian kuasa umum adalah pemberian kuasa yang

dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan pengurusan.⁸³ Misalnya untuk memindah tangankan benda atau untuk sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik harus dilakukan dengan kata-kata yang tegas. Demikian bunyi Pasal 1795 sampai 1796 KUH- Perdata. Sedangkan pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan, yaitu misalnya untuk menjual rumah.

b. Dari cara pemberian kuasa itu dapat diberikan, yaitu dengan memakai :

1) Akta resmi

Pemberian kuasa yang diberikan dengan akta resmi adalah dinyatakan dalam Pasal 1171 ayat (2) KUH-Perdata yaitu pemberian kuasa untuk memasang hipotik harus dinyatakan dilakukan dengan akta resmi yaitu dengan akta otentik didepan pejabat umum. Dalam hal pemberian kuasa dengan akta resmi ini juga disebut dalam Pasal 1683 ayat (1) yaitu mengenai penerimaan suatu hibah harus dilakukan dengan akta otentik.

2) Surat dibawah tangan.

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat dibawah tangan adalah merupakan suatu persetujuan Si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa agar ia (penerima kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum, sedang perintah tersebut diterima dengan baik oleh pihak ketiga

yang terkait atas perbuatan hukum tersebut, dan persetujuan itu diletakkan didalam suatu surat atas segel dibuatnya sendiri diluar pejabat resmi.

3) Surat biasa.

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat biasa adalah surat tidak atas segel yang juga memuat persetujuan yang dinyatakan si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

4) Secara lisan.

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 KUH-Perdata bahwa persetujuan pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, jadi juga secara lisan.

5) Secara diam-diam.

Pemberian kuasa yang diberikan secara diam-diam menurut banyak para ahli hukum juga diperbolehkan. Cara pemberian kuasa dengan diam-diam inipun telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 1793 ayat (2) KUHPperdata.

Cara pemberian kuasa yang dilakukan dengan surat dibawah tangan, surat biasa, secara lisan, dan secara diam-diam dalam hal perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah tidak dapat diberlakukan. Dalam kasus di atas pemberian kuasa dilakukan menggunakan akta notaris otomatis perjanjian dilakukan di hadapan notaris, akan tetapi mengandung klausul mutlak dan notaris membenarkan hal itu.

c. Dari cara bertindak si penerima kuasa.

1) Si penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri. Hal itu dapat kita lihat pada seorang komisioner yang bertindak seolah-olah perbuatan hukum yang dibuatnya itu adalah untuk kepentingannya sendiri.

2) Si penerima kuasa bertindak atas nama orang lain. Contohnya makelar, dimana perbuatannya dilakukan untuk kepentingannya orang lain dan disaat melakukan tugasnya itu terhadap pihak ketiga ia menyebutkan bahwa ia bertindak atas perintah tuan X misalnya.

Seringkali dalam surat perjanjian pemberian kuasa terdapat klausul yang dapat merugikan masing-masing pihak. Sedangkan pengertian dari pada klausul, adalah hal-hal yang pokok diperjanjikan dalam perjanjian tersebut yang tertuang sebagai klausul. Klausul ini sendiri, terakomodasi oleh Pasal-Pasal pada contoh akta-akta terlampir. Salah satu klausul adalah pemberian kuasa yang bersifat mutlak. Adapun yang dimaksud dengan kuasa mutlak disini adalah apa yang disebutkan dalam Diktum Kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yaitu: Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.⁶⁵

Seperti halnya yang terjadi pada kasus utang piutang dengan jaminan hak atas tanah antara Karnoto, Sriyati dan H. Boenarso Bin Budi Utomo di Kabupaten Batang, di dalam kasus tersebut selain dibuatkan akta utang piutang nomor: 46/L/IX/2012 tertanggal 27 September 2012, juga dibuatkan

⁶⁵ Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Pembuatan Akta Kuasa Mutlak.

akta jual beli nomor : 77/2017, pada kedua akta tersebut mengandung klausul untuk mengalihkan kepada Kreditur apabila Debitur wanprestasi atau klausul mutlak yang menyebabkan klausul dalam akta tersebut tidak dapat ditarik kembali.

Demikian apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausul di dalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini, yaitu perjanjian Utang Piutang, maka hal ini tergantung dari pada sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut. Artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum, sebaliknya apabila perjanjian pokoknya sah, maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausul pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah, hanya klausul kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.⁶⁶

Seperti halnya kasus yang telah diuraikan di atas, sengketa tanah yang terjadi antara Karnoto, Sriyati dengan H. Boenarso Bin Budi Utomo yang di dalam akta perjanjian utang pitang dan akta jual beli terdapat klausul janji untuk mengalihkan objek jaminan kepada kreditur jika debitur wanprestasi, klausul tersebut berbunyi:

akta jual beli nomor : 77/2017 tertanggal 20 Januari 2017, maka sertifikat hak milik nomor : 00061 yang terletak di Pasekaran, seluas $\pm 450M^2$ (kurang lebih empat ratus lima puluh meter persegi), lebih

⁶⁶ Prayoto. "Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah". Jurnal Hukum Universitas Diponegoro, 2009.

lanjut diuraikan dalam surat ukur tanggal 31 Maret 2008 Nomor 847/Pasekaran/2008, terdaftar atas nama Karnoto, terletak di Desa Pasekaran Kec. Batang Kab. Batang dibalik nama menjadi atas nama Boenarso (Penggugat).

Klausul tersebut telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nompr 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, hal tersebut juga senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2584K/PDT/1988 tanggal 14 April 1988 yang mengatur “surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam praktek sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah”. Hal tersebut sesuai pula dengan Yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 80K/Sip/1976 tanggal 14 Juli 1976 yang mengatur “perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan adalah tidak sah”.

Begitu pula bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian yaitu Klausul halal dalam perjanjian. Klausul hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Di dalam konteks Hukum Perdata International (HPI), ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara. Klausul hukum yang halal ini di dalam sistem *common law* dikenal dengan istilah legaliti yang dikaitkan dengan *public policy*. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (illegal) jika bertentangan dengan *public policy*. Walaupun sampai sekarang belum ada definisi *public*

policy jika berdampak negatif pada masyarakat atau mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat (*public's safety and welfare*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diatur larangan milik *beding* yaitu adanya klausul yang memuat janji memberi kewenangan kepada kreditur untuk memiliki obyek hak tanggungan secara serta merta apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, dan jika larangan ini dilanggar, perjanjian atau klausul itu sejak semula batal demi hukum (*nullity from the begining*). Hal tersebut senada pula dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian terkait sebab yang tidak terlarang dalam suatu perjanjian.

Hal tersebut menjadi pertimbangan Hakim Mahkamah Agung pada putusan Nomor 2182 K/Pdt/2019 yang membenarkan alasan-alasan kasasi dari para Tergugat, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdata, perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat yang memuat klausula bahwa Para Tergugat akan menyerahkan sebidang tanah beserta bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00061, apabila Para Tergugat tidak dapat melunasi utangnya adalah perjanjian yang dilarang oleh undang-undang (klausula milik *beding*), sehingga perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat batal demi hukum.
- b. Begitu pula dengan Surat Kuasa Menjual antara Penggugat dengan Tergugat I yang disetujui oleh Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor 77/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas jual beli objek

sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00061 antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah batal demi hukum.

Atas pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: para Tergugat, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan utang piutang dengan jaminan berupa hak atas tanah di Indonesia disebut dengan Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, dapat berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Tanggungan disini adalah untuk pelunasan dari suatu utang tertentu. Jadi harus ada perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok, sebelum dibuat suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika tidak perjanjian pokok ini maka tidak bisa dibuat suatu perjanjian Hak Tanggungan. Inilah yang dimaksud dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kedudukan "yang diutamakan" kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.
2. Keabsahan klausula milik beding menurut hukum jaminan diatur dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang larangan milik *beding*, yaitu adanya klausul yang memuat janji memberi kewenangan kepada kreditor untuk memiliki obyek hak tanggungan secara serta merta apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, dan jika larangan ini dilanggar, perjanjian atau klausul itu sejak semula batal demi hukum (*nullity from the begining*). Namun setelah adanya Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Ta-

hun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut, dengan demikian jika ada pihak yang ingin menguasai benda (milik *beding*) tanpa mengikuti undang-undang yang berlaku dinyatakan batal demi hukum.

3. Akibat hukum pada isi perjanjian yang terdapat klausula milik beding berdasarkan putusan MA RI Nomor 2182 K/Pdt/2019 menjadikan pertimbangan Hakim Mahkamah Agung untuk membenarkan alasan-alasan kasasi dari para Tergugat. Karena berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara, perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat yang memuat klausula bahwa Para Tergugat akan menyerahkan sebidang tanah beserta bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00061, apabila Para Tergugat tidak dapat melunasi utangnya adalah perjanjian yang dilarang oleh undang-undang (klausula milik beding), sehingga perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat batal demi hukum. Atas hal tersebut menjadikan Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: para Tergugat, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 525/Pdt/2018/PT SMG.

B. Saran

1. Agar kepada kalangan Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya untuk lebih memahami mengenai pembuatan akta pengakuan hutang notariil yang berhubungan dengan perjanjian utang piutang dan juga

Undang-Undang Jabatan Notaris. Maka, notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat lebih mengedepankan asas kehati-hatian dan ketelitian dalam membuat akta agar tidak merugikan klien sebagai penghadap dan dapat membuat akta secara sempurna di mata hukum.

2. Hendaknya Notaris atau PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan lebih cermat dan teliti dalam melaksanakan suatu proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang berdasarkan akta jual beli yang menggunakan surat kuasa mutlak. Hal ini penting karena terkait dengan akibat hukum yang ditimbulkan dari penerbitan sertifikat yang sudah dibaliknamakan tersebut. Pemegang hak baru (pembeli) yang berwenang atas hak dan kewajiban dari pemegang hak lama yang dimaksud adalah penjual dalam proses balik nama yang berdasarkan akta jual beli menggunakan kuasa mutlak harus senantiasa berhati-hati terhadap hal-hal yang tidak diharapkan terkait dengan surat kuasa yang menjadi dasar pembuatan suatu akta jual.
3. Hendaknya debitur dan kreditur lebih teliti dalam membuat akta perjanjian walaupun menggunakan akta otentik sekalipun, agar tidak terjadi hal-hal yang bertentangan dengan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono. 2010. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Departemen Pendidikan Nasional. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustak
- Gatot Supramono. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana
- Hery Shierta. 2017. *Hukum Perlindungan Debitor-Terkait Agunan Tanah*. Jakarta: Shierta Publishing
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima
- Joni. 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana
- Lukman Santoso Az. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Penerbit Cakrawala
- Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Moch Isnaeni. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama
- Muhammad Yasid dan Sarman Sinaga. 2020. *Hukum Perdata*, Medan: CV. Sentosa Deli Mandir
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga
- Munir Fuady. 2011. *Hukum Kotrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Nanang Suparto. 2018. *Laporan Penelitian: Perjanjian Hutang Piutang Terhadap Jaminan Hak Milik Pihak Ketiga*. Jember: Universita Jember
- Purwahid Patrik. 2014. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju
- R. Subekti. 2006. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti

- Ricky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press
- Salim HS. 2018. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia
- Sutardja Sudrajat. 2007. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty
- V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata; dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Penerbit Erlangga
- Zaeni Asyhadie & Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: Rajawali Pers

B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia,
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

C. Laporan Penelitian

- Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono. *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996
- Novelia Adistie dan Jarkasi Anwar, Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (*Cessie*) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur, Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir, Volume 1 No 1 (Agustus 2021).

- Prayoto. "Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah". Jurnal Hukum Universitas Diponegoro, 2009

D. Internet

- <https://www.cnbcindonesia.com/investment/20190701171413-23-81937/positif-dan-negatifnya-utang-pukul-21.45-WIB-tanggal-20-April-2022>.