IMPLIKASI PERJANJIAN KERJASAMA

TERHADAP PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perjanjian Kerjasama antara Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dan CV Bangun Sejahtera dengan Objek Jaminan yang Telah Dipasang Hak Tanggungan)

TESIS

OLEH :

NAMA MHS. : VENSKA META BELINA

NO. POKOK MHS. : 16921034

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2018

IMPLIKASI PERJANJIAN KERJASAMA

TERHADAP PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perjanjian Kerjasama antara Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dan CV Bangun Sejahtera dengan Objek Jaminan yang Telah Dipasang Hak Tanggungan)

OLEH :

NAMA MHS. : VENSKA META BELINA

NO. POKOK MHS. : 16921034

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir / Tesis

Pembimbing 1

Dr. H. Budi Untung, S.H.,Spn.,M.M. Yogyakarta,.....

Pembimbing 2

Dr. Ridwan, SH., M.Hum. Yogyakarta,.....

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, MH., Ph.D

IMPLIKASI PERJANJIAN KERJASAMA

TERHADAP PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perjanjian Kerjasama antara Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dan CV Bangun Sejahtera dengan Objek Jaminan yang Telah Dipasang Hak Tanggungan)

OLEH :

NAMA MHS. : VENSKA META BELINA

NO. POKOK MHS. : 16921034

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir / Tesis

dan dinyatakan LULUS pada hari Sabtu tanggal 30 Juni 2018

Penguji 1

Dr. H. Budi Untung, S.H.,Spn.,M.M. Yogyakarta, 30 Juni 2018

Penguji 2

Dr. Ridwan, SH., M.Hum. Yogyakarta, 30 Juni 2018

Penguji 3

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH.,M.Hum Yogyakarta, 30 Juni 2018

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph. D.

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirohmannirohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Venska Meta Belina

No. Mahasiswa : 16921034

Adalah benar-benar Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

IMPLIKASI PERJANJIAN KERJASAMA TERHADAP PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perjanjian Kerjasama antara Yayasan Keluarga Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dan CV Bangun Sejahtera dengan Objek Jaminan yang Telah Dipasang Hak Tanggungan)

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada TIM penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (Plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini adalah pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan dilingkungan Univesitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melkukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang mejadi hak dan kewajiban saya, didepan "Majelis" atau "Tim" Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dengan surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 30 Juni 2018

Yang membuat pernyataan,

Venska Meta Belina

MOTTO

“ *Orang yang meraih kesuksesan tidak selalu orang yang pintar, tapi orang yang meraih kesuksesan adalah orang yang gigih dan pantang menyerah”*

“Kemajuan takkan tercipta bagi orang-orang yang cepat berpuas diri”

“Think Positive, Be Positive and Positive Things Will Happen”

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

***~** Allah SWT, atas nikmat dan karuniaNya;*

~ Nabi Muhammad SAW;

~ Ayah Ibu tercinta Bapak Kustanto & Ibu Kunting Tri Yuliati;

~ Anak-anakku tercinta Sharenytha Belinda & Al Madina Sandya Justicio;

~ Partner of my life

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.....

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT, karena dengan limpahan rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyususn dan menyelesaikan tesis ini yang berjudul "IMPLIKASI PERJANJIAN KERJASAMA TERHADAP PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perjanjian Kerjasama antara yayasan Keluarga Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dan CV Bangun Sejahtera Dengan Objek Jaminan yang telah Dipasang hak Tanggungan)" dengan baik dan lancar.

Tujuan penyusunan teisi ini adalah untuk memenuhi syarat studi dalam menempuh pendidikan Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, petunjuk, pengarahan, support, doa, dan motivasi dari berbagai pihak sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Islam Indonesia, Nandang Sutrisno, SH., LL.,M.,M.Hum.,Ph.d;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Dr. Aunur Rohim Faqih, SH.,M.Hum;
3. Drs. Agus Triyanta, MH., Ph.D, selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan segenap jajarannya;
4. Dr. H. Budi Untung, SH.,Spn.,MM, selaku Pembimbing 1 atas segala bimbingan dan pengarahannya dengan ilmu yang dimiliki, membantu ,memotivasi dalam

memberikan masukan serta pendapat hukumnya sehingga dapat mempermudah penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

5. Dr. Ridwan, SH., M.Hum, selaku Pembimbing 2 atas segala bimbingan dan pengarahannya dengan ilmu yang dimiliki, membantu ,memotivasi dalam memberikan masukan serta pendapat hukumnya sehingga dapat mempermudah penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
6. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH.,MH, selaku penguji pendadaran tesis;
7. Lawyer Aprillia Supaliyanto , atas motivasi dan dukungannya , memberikan pendapat hukum nya yang sangat bermanfaat bagi penulis;
8. Notaris/PPAT Servatia Herlina, yang telah membantu bahan tesis penulis dan memberikan pendapat hukumnya yang berkaitan dengan yang diteliti penulis;
9. Notaris/PPAT Dyah Maryulina, yang telah memberikan waktu untuk wawancara berkaitan dengan kasus yang diteliti penulis;
10. Krida Setiani, thankyou for supporting, caring, and giving ;
11. Dad M. Jendi, atas doa dan dukungannya;
12. Mama Rini, atas doa dan dukungannya;
13. Adik-adikku Hellan Eiga, Febri Laurino, Prima Aldebaran, Bimantara, Lita Eva, Syasya, atas doa dan dukungannya;
14. Kerabat-kerabat yang lainnya, keluarga besar yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
15. Teman-teman Magister Kenotariatan UII khususnya Angkatan IV, sukses bersama;
16. Sahabat-sahabatku Siska Ayu Nawangsari, Junida Dita, Sera Bramayasari, Desy Oktaviana, dan yang lainnya , atas doa dan dukungannya;
17. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun tesis ini.

Dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan, untuk itu penulis menerima kritik dan saran yang dapat membangun dalam penulisan ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.....

Yogyakarta, 30 Juni 2018

Venska Meta Belina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

PERNYATAAN ORISINALITAS iv

MOTTO dan PERSEMBAHAN vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI x

ABSTRAK xiii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 15
C. Tujuan Penelitian 16
D. Manfaat Penelitian 16
E. Orisinalitas Penelitian 17
F. Metode Penelitian 21

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGERTIAN JAMINAN, HAK TANGGUNGAN BESERTA KREDIT DAN PERJANJIAN, DAN CONTRACTS AND THIRD PARTIES (KONTRAK DALAM PIHAK KETIGA) 25

A. Jaminan 25
   1. Pengertian Jaminan 25
   2. Fungsi Jaminan 26
   3. Klasifikasi Jaminan 27
B. Hak Tanggungan 33
   1. Pengertian Hak Tanggungan 33
   2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan 35

3. Obyek Hak Tanggungan 35
4. Subyek Hak Tanggungan 36
5. Beberapa Asas Hak Tanggungan 36
6. Hak Tanggungan Sebagai Hak Kebendaan 37
7. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi 38

C. Kredit 38
1. Pengertian Kredit 38
2. Unsur-Unsur Kredit 39
3. Para Pihak Dalam Kredit 40
4. Fungsi Kredit 40
5. Jenis Kredit 41

D. Perjanjian 48
1. Pengertian Perjanjian 48
2. Manfaat Perjanjian Dibuat Secara Tertulis 49
3. Subyek Hak dan Obyek Hak Dalam Perjanjian 49
4. Asas-asas Hukum yang Harus Diperhatikan 51
5. Syarat Sahnya Perjanjian 51
6. Asas-asas yang Harus Diperhatikan Dalam Perjanjian 51

E. Contrcts and Third Parties 54
1. Agency 54
2. Assigment 54
3. Third Party Beneficiaries 54

Terjemahan

Kontrak dan Pihak Ketiga 56

1. Agensi 56
2. Tugas 57
3. Manfaat yang Diterima Pihak Ketiga 58

BAB III ANALISIS TENTANG KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DALAM PERJANJIAN KERJASAMA YANG OBJEK JAMINANNYA TELAH DIPASANG HAK TANGGUNGAN 60

PEMBAHASAN..... 74

1. Ketentuan Hukum yang Berlaku Dalam Perjanjian Kerjasama yang Objek Jaminannya Telah Dipasang Hak Tanggungan 74
2. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh PIHAK PERTAMA yaitu YKPP Untuk Mendapatkan Hak nya Atas kerugian Yang Dialami Dalam Perjanjian Kerjasama Dengan PIHAK KEDUA 86

BAB IV PENUTUP..... 97

A. Kesimpulan 97
B. Saran 99

DAFTAR PUSTAKA..... 100

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis tentang ketentuan hukum yang berlaku dalam Perjanjian Kerjasama yang objek jaminannya telah dipasang Hak Tanggungan. Fokus masalah yang dijadikan pembahasan yaitu pertama : Bagaimana ketentuan hukum yang berlaku dalam Perjanjian Kerjasama yang objek jaminannya telah dipasang Hak Tanggungan. Kedua : Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh PIHAK PERTAMA yaitu Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) untuk mendapatkan hak nya atas kerugian yang dialami dalam Perjanjian Kerjasama dengan PIHAK KEDUA.

Pendekatan penelitian dilakukan dengan peraturan perundang-undangan dan akta notariil. Penelitian ini menganalisis Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996 , Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 108/2013 dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 195/2013. Selain itu juga didukung dengan data wawancara dari berbagai narasumber, yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman dan beberapa Notaris/PPAT di DIY yang berkaitan dengan kasus yang diteliti penulis tentang Implikasi Perjanjian Kerjasama terhadap pemasangan Hak Tanggungan. Sehingga penulis mendapatkan informasi dan data dari berbagai sumber.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, Pertama : ketentuan hukum yang berlaku dalam Perjanjian Kerjasama yang objek jaminannya telah dipasang Hak Tanggungan adalah tidak sesuai dengan UUHT No. 4 Tahun 1996 yang terdapat dalam norma dan unsur Hak Tanggungan yang berdasarkan Perjanjian Utang Piutang, sehingga APHT yang dibuat dalam kasus ini dapat dibatalkan. Kedua : upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PIHAK PERTAMA yaitu YKPP untuk dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan adalah dengan membuat Surat Peringatan kepada PIHAK KEDUA yaitu CV Bangun Sejahtera, membuat gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, hingga ada keputusan untuk mengeksekusi objek jaminan karena PIHAK KEDUA tidak dapat membayar kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA dalam perjanjian kerjasama yang disepakati bersama.

Pada intinya bahwa Perjanjian Kerjasama tidak dapat digunakan sebagai perjanjian awal (pactum de contra hendo) karena Perjanjian Kerjasama hanya menunjukkan kesepakatan bersama, tetapi tidak menunjukkan perjanjian utang piutang sehingga perjanjian accessoirnya dapat diimplementasikan.

Kata Kunci : Perjanjian Kerjasama, Jaminan, Hak Tanggungan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bahwa jaminan pribadi *(personal guarantee),* merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan pada saat seseorang itu melakukan perjanjian utang piutang dikarenakan sifatnya adalah riil. Sehingga yang berpiutang membutuhkan jaminan pribadi.

Sedangkan menurut J. Satrio, jaminan pribadi merupakan bagian dari Hukum Jaminan, yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang kreditur terhadap debitur dan di dalam mana diatur pula hak-hak jaminan khusus *(zekerheidsrechten),* yang memberikan kepada seorang kreditur, suatu kedudukan yang lebih baik daripada kreditur lain (yang tidak mempunyai hak-hak jaminan khusus). Hak-hak jaminan khusus itu ada yang berupa hak jaminan kebendaan *(zakelijke zekerheidsrechten)* dan ada yang berupa hak jaminan pribadi *(persoonlijke zekerheidsrechten).* [1]

Hak-hak jaminan kebendaan memiliki kelebihan dan kekurangan, apabila terdapat demikian, lembaga jaminan pribadi, yaitu seperti lembaga penanggungan *(borgtocht)* dan debitur tanggung-menanggung masih diperlukan.

Kelebihan hak-hak jaminan kebendaan adalah teoritis pelaksanaan eksekusi penanggungan tidak harus melalui formalitas seperti yang disyaratkan pada gadai dan hipotik. Apabila kreditur menggunakan hak parate eksekusinya, dalam upaya untuk mencari jalan keluarnya untuk menghadapi

[1] J.Satrio, 1996, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi " Tentang Perjanjian Penanggungan Dan Perikatan Tanggung Menanggung",* Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 1

kredit macet adalah dengan cara melaksanakan ketentuan undang-undang yang sudah ada, karena ketentuan didalam undang-undang mempunyai cukup perangkat untuk menghadapi kredit macet. [2]

Adapun penggunaan istilah "penanggungan" atau "perjanjian penanggungan" sebagai terjemahan dari istilah *"borgtocht"* sudah lazim digunakan. Penggunaan istilah "penanggungan" mempunyai beberapa keuntungan dan kerugiannya, antara lain, istilah tersebut, tidak memberi kesan adanya benda tertentu sebagai jaminan dan ini memang penting, agar tampak perbedaannya dengan jaminan kebendaan. Pada penanggungan, borg menjamin kewajiban prestasi debitur dengan seluruh harta *borg*, sedang pada jaminan kebendaan selalu ada benda tertentu yang secara khusus ditunjuk baik oleh undang-undang (pada privilege) maupun atas sepakat (seperti pada gadai dan hipotik) sebagai jaminan khusus.

Kata "penanggungan" mempunyai kaitan dengan soal "menanggung", dan hal itu juga menonjolkan ciri penting yang lain, yaitu, bahwa disana ada sesuatu yang "ditanggung" akan terjadi; dan ini selanjutnya menampilkan ciri accesoir daripada perjanjian penanggungan, yang memang merupakan ciri khas perjanjian itu.

Dilain pihak ada kekurangannya juga, karena istilah "menanggung hutang" juga digunakan untuk mereka yang menjamin perikatan orang lain dengan "benda tertentu" miliknya. Demikian pula dengan istilah "jaminan

[2] *Ibid*, hlm. 2-4.

pribadi" bisa menimbulkan kesan, seakan-akan "diri pribadi" penjamin yang dijadikan sebagai jaminan. Yang demikian itu tidak betul, bahkan tetap tidak betul, kalau dengan itu hanya diartikan, bahwa prestasi debitur dijamin akan terlaksana, kalau perlu penjamin sendiri yang akan melakukannya, karena prestasi perikatan yang berupa tindakan untuk melakukan sesuatu tidak selalu dapat digantikan oleh orang lain, apalagi untuk prestasi yang berupa "tidak melakukan sesuatu", padahal kewajiban perikatan dengan isi seperti bisa dijamin dengan penanggungan.[3]

Didalam Pasal 1847 KUHPerdata mengatur mengenai hapusnya penanggungan, dan juga mengatur tentang hak yang dapat dikemukakan oleh borg pada umumnya. Didalam pasal tersebut disebutkan bahwa :

> "Si penanggung hutang dapat menggunakan terhadap si berpiutang segala tangkisan yang dapat dipakai oleh si berhutang utama dan mengenai hutangnya yang ditanggung itu sendiri".

Untuk jelasnya, maksud ketentuan tersebut adalah, bahwa *"borg"* dapat memakai semua tangkisan yang mengenai "hutang" itu sendiri, yang bisa dimajukan oleh debitur utama.[4]

[3] *Ibid*, hlm. 5-6

[4] *Ibid*, hlm 109

Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kepentingan yang besar sekali atas tetap tingginya nilai objek Hak Tanggungan, terutama pada waktu ia akan mengeksekusi objek Hak Tanggungan. Semakin besar hasil penjualan objek Hak Tanggungan, semakin besar kemungkinan hak tagihnya terlunasi dari hasil penjualan itu. , karenanya kepada kreditur, calon pemegang Hak Tanggungan diberikan kesempatan untuk memperjanjikan janji-janji tertentu,yang maksudnya adalah untuk menghindarkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan kerugian akan turunnya nilai obyek Hak Tanggungan. Kerugian bisa terjadi karena banyak faktor, antara lain karena peristiwa alam (misalnya : disambar petir, gempa bumi), karena kelalaian orang (misalnya : kebakaran) ataupun karena tindakan sengaja, dengan atau tanpa maksud untuk merugikan pemegang Hak Tanggungan.

Kerugian yang timbul dari tindakan pemilikan *(beschikking)* dari pemberi jaminan bisa debitur atau pihak ketiga pemberi hak Tanggungan sudah diantisipasi oleh pembuat undang-undang dengan memberikan sifat hak kebendaan kepada Hak Tanggungan, dengan mana telah diberikan perlindungan yang sangat berarti.

Memang harus diakui, bahwa tidak ada ketentuan umum dalam Undang-Undang yang secara tegas mengatakan, bahwa pemberi jaminan, pemberi Hak Tanggungan (atau pemberi hipotik), masih mempunyai kewenangan melakukan tindakan pemilikan atau pengurusan atas persil yang telah dijaminkan olehnya, namun dari ketentuan-telah dijaminkan, ketentuan yang ada, bisa kita simpulkan , bahwa memang demikian itulah adanya. Pasal

1198, 1199 KUHPerdata dan Pasal 5 dan 7 U.U.H.T memberi petunjuk kepada kita, bahwa pemberi Hak Tanggungan /hipotik masih bisa mengalihkan atau membebani lagi persil yangtelah dijaminkan, sedang dari Pasal 1185 KUHPerdata dan Pasal 11 sub 2a U.U.H.T, dapat kita simpulkan, bahwa pemberi hipotik dan pemberi Hak Tanggungan pada asasnya masih bisa menyewakan persil jaminan. Terhadap kemungkinan timbulnya kerugian, sebagai akibat dari tindakan pemilikan dari pemberi jaminan, atas persil jaminan, sesudah persil itu dijaminkan, undang-undang juga tidak memberi ketentuan apa-apa, namun telah menjadi asas yang diterima secara umum, bahwa pada asasnya, hak kebendaan yang timbul/lahir kemudian, tidak dapat merugikan hak kebendaan yang lahir lebih dahulu, yang dalam pelaksanaannya diwujudkan dalam bentuk : Hak kebendaan yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari hak kebendaan yang lahir lebih muda.[5]

Berbicara masalah kerugian, untuk mengantisipasinya didalam membuat perjanjian antara kreditur dengan debitur wajib melaksanakan kewajiban yang timbul perjanjian tersebut. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, baik dalam perjanjian, karena undang-undang, atau kepatutan dan kebiasaan disebut sebagai prestasi.

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggungjawab, artinya

[5] J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 1-3

debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur.

Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitur tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Ada penghalang ketika debitur melaksanakan prestasi dimaksud. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu :

a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
b. Karena keadaan memaksa (force majeure, overmacht), sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian, dan kesemuanya itu bisa dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur melakukan wanprestasi. Istilah lain dari wanprestasi dalam bahasa Indonesia adalah cidera janji atau ingkar janji.

Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi dimana debitur tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitur tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam undang-undang.

Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak

melaksanakan sebagaimana mestinya sehingga kreditur tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan. Adapun pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "wanprestatie". Wan berarti buruk atau jelek dan prestatie berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Jadi, wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena undang-undang.[6]

Menurut J. Satrio, wanprestasi yaitu kalau debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.[7]

Secara lebih spesifik Meijers menyatakan bahwa wanprestasi adalah perbuatan yang tidak melakukan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Wanprestasi adalah konsep perikatan karena perjanjian. Wanprestasi itu bersumber dari perjanjian. Dalam praktik di negeri Belanda, gugatan dengan kualifikasi wanprestasi harus berdasar pada tidak dipenuhinya suatu perjanjian.[8]

---

[6] Ridwan Khairandy, 2013-2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 277-279.
[7] J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, hlm. 11.
[8] Ridwan Khairandy, *op.cit*.,hlm. 279.

Hubungan hukum tersebut lazimnya disebut dengan hubungan antara dua atau lebih subyek hukum, yaitu kreditur dan debitur. Namun, didalam kasus yang penulis teliti, terdapat Akta Perjanjian Kerjasama yang memiliki hubungan kerjasama antara penyedia dana dengan pelaksana kegiatan usaha di dalam akta Perjanjian Kerjasama tersebut diberi nama PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA. PIHAK PERTAMA tersebut adalah Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dan PIHAK KEDUA adalah CV Bangun Sejahtera sebagai pelaksana usaha (pemohon meminta dana kerjasama kepada PIHAK PERTAMA).

Bahwa posisinya semula PIHAK KEDUA membuat surat permohonan pengajuan pinjaman modal untuk proyek kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 9 Desember 2012 sebelum di buat akta Perjanjian Kerjasama dihadapan Notaris. Kemudian setelah disetujui oleh PIHAK PERTAMA, kedua belah pihak membuat Akta Perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, SH.,SpN, Akta nomor 108 tanggal 30 (tiga puluh) Agustus 2013 di kantor Notaris tersebut beralamat di Jalan Pembangunan 2 Nomor 1, Jakarta Pusat.

Dimana kasus tersebut dimulai dengan wanprestasinya PIHAK KEDUA yang tidak bisa memenuhi Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati dengan PIHAK PERTAMA. Kemudian PIHAK KEDUA membuat surat pernyataan bahwa akan menyelesaikan semua yang menjadi kewajibannya. Namun, di dalam implementasinya PIHAK

KEDUA tetap melakukan wanprestasi atau dengan kata lain cidera janji, dan sampai saat ini PIHAK KEDUA menghilang tidak diketemukan keberadaannya *(unwezigheid),* yang pada akhirnya PIHAK PERTAMA menempuh jalur hukum untuk menyelesaikan kasusnya tersebut.

Maksud dan tujuan Perjanjian Kerjasama tersebut untuk proyek pembanguan counter rumah makan di jalan kledokan raya Nomor 999, desa Catur Tunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dimana PIHAK PERTAMA melakukan penyertaan dana dalam Perjanjian Kerjasama dengan PIHAK KEDUA sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dengan perjanjian bahwa PIHAK PERTAMA menerima bagi hasil sebesar 15% / tahun (lima belas persen per tahun) secara profesional atau diperhitungkan sebesar Rp. 2.276.250.000,00 (dua milyar dua ratus tujuh puluh enam dua ratus lima puluh ribu rupiah) dalam jangka waktu 2 (dua) tahun dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, tetapi dalam prakteknya PIHAK KEDUA tidak menepati janjinya sesuai kesepakatan bersama.[9]

Oleh karena itu, PIHAK PERTAMA meminta pertanggungjawaban PIHAK KEDUA agar menyelesaikan kewajibannya sesuai perjanjian bersama. PIHAK PERTAMA membuat surat peringatan dari peringatan 1 (satu), peringatan 2 (dua), peringatan 3 (tiga), hingga peringatan terakhir ,tetapi tidak kunjung di selesaikan kewajibannya.

[9] Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, *Salinan Akta Perjanjian Kerjasama antara Yayasan Keluarga Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dengan CV. Bangun Sejahtera*, Nomor 108, 2013, hlm. 12-14.

Di dalam Perjanjian Kerjasama, PIHAK KEDUA menyerahkan objek jaminan berupa 8 (delapan) Serifikat asli dengan daftar sebagai berikut :

1. Tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 00173/Pandeyan, seluas 367m2 (tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 (sembilan belas) Juni 2002 (dua ribu dua) nomor : 00415/Pandeyan/2002 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kecamatan Umbulharjo, Kelurahan Pandeyan, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 19 (sembilan belas) Agustus 2002 (dua ribu dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI
2. Tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 00174/Pandeyan, seluas 290m2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi), surat ukur tanggal 7 (tujuh) Agustus 2002 (dua ribu dua) nomor : 00428/Pandeyan/2002 yang terletak di Provonsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kota Yogyakarta, kecamatan Umbulharjo, Kelurahan Pandeyan, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 23 (dua puluh tiga) Agustus 2002 (dua ribu dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI
3. Tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 00175/Pandeyan, seluas 455m2 (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Surat ukur tanggal 19 (sembila belas) Juni 2002 (dua ribu dua) nomor : 00416/Pandeyan/2002 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa

Yogyakarta, Kota Yogyakarta, Kecamatan Umbulharjo, Kelurahan Pandeyan, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 30 (tiga puluh) Agustus 2002 (dua ribu dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI.

4. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 231/Selomartani, seluas 1.395m2 (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 7 (tujuh) Mei 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) nomor : 5040 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan, Desa Selomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 18 (delapan belas) Juni 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI.
5. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 232/Selomartani, seluas 925m2 (sembilan ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 7 (tujuh) Mei 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) nomor : 5038 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Desa Selomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal18 (delapan belas) Juni 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) dengan nama memegang Hak DIYAN ANGGRAINI.

6. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 233/Selomartani, seluas 1.790m2 (seribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 7 (tujuh) Mei 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) nomor : 5039 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan, Desa Selomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 18 (delapan belas) Juni 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI.
7. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 03606/Purwomartani, seluas 1.650m2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 18 (delapan belas) November 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) nomor : 10392/1997 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan, Desa Purwomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 21 (dua pulu satu) April 1998 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) dengan Cover Note Notaris Esnawan,SH, Notaris di Yogyakarta dalam proses peralihan Nama kepada Diyan Anggraini di BPN Sleman Yogyakarta.
8. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 4848/Triharjo, seluas 2.122m2(dua ribu seratus dua puluh dua meter persegi) Surat Ukur tanggal 10 (sepuluh) September 2005 (dua ribu lima) nomor : 03130/2005 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,

Kabupaten Sleman, Kecamatan Sleman, Desa Triharjo, menurut sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 15 (lima belas) November 2005 (dua ribu lima) sesuai Cover Note Notaris Esnawan, Sarjana Hukum, berkedudukan di Yogyakarta, Sertifikat sedang dalam proses Balik Nama kepada Diyan Anggraini di BPN Sleman Yogyakarta.[10]

Dari jaminan-jaminan tersebut di atas milik PIHAK KEDUA, pada tanggal 26 September 2013, terdapat 5 (lima) buah Sertifikat yang sudah diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dari Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, SH., SpN yang beralamat di Jl. Pembangunan 2 No. 1, Gambir, Jakarta Pusat, yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor.231/Selomartani, GS/SU Tgl. 07-05-1992, GS/SU Nomor. 5040, seluas 1.395 M2 atas nama Nyonya Diyan Anggraini.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor. 232/Selomartani, GS/SU Tgl. 07-05-1992, GS/SU. Nomor. 5038, seluas 925 M2 atas nama Nyonya Diyan Anggraini.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor. 233/Selomartani, GS/SU. Nomor. 5039, seluas 1.790 M2 atas nama Nyonya Diyan Anggraini.

[10] *Ibid.*,hlm. 24-28.

Ketiganya untuk proses Pemasangan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

4. Sertifikat Hak Milik Nomor. 4848/Triharjo, SU Tgl. 10 September 2005, SU. Nomor. 03130/2005, seluas 2.122M2 atas nama Endang Triwahyuningsih.

Untuk diproses balik nama tetapi belum diproses karena masih menunggu Akta Kuasa Menjual yang belum diberikan.

5. Sertifikat Hak Milik Nomor. 03606/ Purwomartani, GS Tgl 18-11-1997, GS. Nomor 10392/1992, seluas 1.650 M2 atas nama Siti Anisah.

Untuk diproses balik nama tetapi belum dapat dilakukan karena kelengkapan berkas belum ada, tanah tersebut adalah tanah sawah, dimana pembeli harus satu kecamatan dengan lokasi tanah, sedangkan Diyan Anggraini beralamat di Pandega Martha 99 Pogung Lor, Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman.

Selain diikat SKMHT, objek jaminan milik PIHAK KEDUA juga dibuatkan Peralihan Hak dan Akta Pemberikan Hak Tanggungan (APHT) yang berada di wilayah Sleman dengan menunjuk Notaris/Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Daru Purwaningsih, SH, Notaris/PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Sleman, dan yang membuat Peralihan Hak dan APHT di wilayah Kota Yogyakarta, telah menunjuk Notaris/PPAT Esnawan,SH dengan Wilayah Kerja Kota

Yogyakarta.[11]berkaitan dengan hal tersebut diatas maka Covernote tertanggal 01 November 2013 dengan Nomor 34/SK.Cov/2013/Slm diganti dengan Covernote tertanggal 12 November 2013 atas permintaan dari PIHAK PERTAMA, dan PIHAK KEDUA menyampaikan secara lisan. Dengan lebih jelasnya Covernote ini diganti karena kelengkapan yang diminta untuk proses balik nama belum bisa dipenuhi oleh PIHAK KEDUA karena tanah yang akan diperalihkan adalah tanah pertanian yang harus didukung dengan syarat ijin sawah yang peraturannya melampirkan domisili KTP pembeli di wilayah satu kecamatan dengan letak obyek.

Pada bulan Mei 2014 Polres Sleman berdasarkan Penetapan Nomor 349/Pen.Pid/2014/PN.Smn tanggal 14 mei 2014 dengan Surat Tanda Penerimaan Nomor. STP/129a/V/2014/Reskrim, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 03606/Purwomartani dan SKMHT Nomor 115/2013 tanggal 30 Agustus 2013 diambil atau disita oleh Polres Sleman. Dan setelah diselidiki dan dicari oleh PIHAK PERTAMA dan Notaris/PPAT Daru Purwaningsing ,Saudari Diyan Anggraeni sebagai PIHAK KEDUA sampai sekarang tidak pernah ketemu dan tidak diketemukan lagi dimana keberadaannya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan hukum yang berlaku dalam Perjanjian Kerjasama yang objek jaminannya telah dipasang Hak Tanggungan?

[11] Surat Keterangan Notaris/PPAT Daru Purwaningsih kepada Tim Itjen KemenHAM Jakarta.

2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh PIHAK PERTAMA yaitu Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) untuk mendapatkan hak nya atas kerugian yang di alami dalam Perjanjian Kerjasama dengan PIHAK KEDUA yaitu CV Bangun Sejahtera?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis ketentuan hukum yang berlaku dalam Perjanjian Kerjasama yang objek jaminannya dipasang Hak Tanggungan.
2. Untuk menganalisis upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh PIHAK PERTAMA yaitu Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) untuk mendapatkan hak nya atas kerugian yang dialami dalam Perjanjian Kerjasama dengan PIHAK KEDUA yaitu CV Bangun Sejahtera.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dihadapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan dan wawasan akademik mengenai bagaimana cara megetahui dan menganalisa permasalahan yang terjadi terhadap pengembangan bidang hukum perdata, dalam hal ini tentang wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama.
2. Manfaat praktis diharapkan hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dan solusi terutama dalam menyelesaikan persoalan yang sejenis terutama bagi jabatan Notaris.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran dan informasi tentang keaslian penelitian yang penulis lakukan, penelitian ,mengenai belum "IMPLIKASI PERJANJIAN KERJASAMA TERHADAP PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perjanjian Kerjasama antara Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dan CV Bangun Sejahtera dengan Objek Jaminan yang Telah Dipasang Hak Tanggungan) belum pernah dilakukan, akan tetapi ditemukan adanya penelitian yang mengkaji tentang "HAK TANGGUNGAN" adalah sebagai berikut :

No.	Nama Penulis	Muatan	
1	Reza Ramadona	Judul	*Parate Executie* Hak Tanggungan Berupa Tanah dan Bangunan Akibat Dari Kredit Macet Pada Bank Nusa Tenggara Barat Cabang Sumbawa
		Rumusan Masalah	1. Bagaimanakah kepastian hukum eksekusi Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan akibat dari kredit macet pada PT. Bank NTB Cabang Sumbawa? 2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan jika eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan *parate executie* digugat oleh pemberi Hak Tanggungan?

		Tujuan	1. Mengetahui dan mengkaji kepastian hukum eksekusi Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan akibat dari kredit macet pada PT. Bank NTB Cabang Sumbawa. 2. Mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan jika eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan *parate executie* digugat oleh pemberi Hak Tanggungan.
		Metode Penelitian	Yuridis Empiris.
		Teori	1. Tinjauan umum tentang kredit 2. Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan 3. Tinjauan umum tentang Perlindungan Hukum
		Fokus penelitian	1. Eksekusi Hak Tanggungan 2. Perlindungan Hukum pemegang HT
		Kesimpulan	1. Eksekusi melalui *parate executie* berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a junto Pasal 6 UUHT telah memberikan kepastian hukum karena hak tersebut diberikan oleh UU walaupun dalam penjelasan Pasal 6 tersebut menjelaskan bahwa hak untuk menjual objek HT apabila debitur cidera janji, diberikan berdasarkan pada janji pemberi HT. 2. Berdasarkan Putusan menolak gugatan penggugat, Pasal 6 UUHT sebagai pedoman pelaksanaan lelang dengan cara *parate executie* dan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang telah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sepanjang kreditur melaksanakan aturan-aturan yang terdapat didalam kedua peraturan tersebut.

2	Risma Muhrianti	Judul	Kesesuaian Prosedur Parate Eksekusi Hak Tanggungan Di Kota Yogyakarta Dengan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Hambatan-Hambatannya
		Rumusan Masalah	1. Bagaimana pelaksanaan parate eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam hal terdapat perbedaan pendapat tentang keberadaan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan? 2. Hal-hal apa sajakah yang menjadi hambatan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT di Kota Yogyakarta dan upaya apa saja yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut?
		Tujuan	1. Mengetahui dan menganalisis kesesuaian pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek dengan ketentuan Pasal 6 UUHT. 2. Mengetahui dan menganalisis hambatan pelaksanaan parate eksekusi HT dalam praktek dan upaya apa saja yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.
		Metode Penelitian	Normatif Empiris
		Teori	1. Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan 2. Tinjauan Eksekusi HT 3. Parate Eksekusi 4. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Pelelangan di Indonesia

		Fokus Penelitian	1. Pelaksanaan Parate Eksekusi jaminan HT 2. Hambatan pelaksanaan parate eksekusi HT
		Kesimpulan	1. Pelaksanaan parate eksekusi HT di kota Yogyakarta oleh KPKNL Yogyakarta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dngan tidak adanya keharusan melampirkan fiat eksekusi dalam Surat Permohnan lelang untuk Parate Eksekusi HT. 2. Hambatan pelaksanaan Parate Eksekusi HT di kota Yogyakarta, yaitu : a. Kurangnya peminat lelang terhadap objek jaminan HT yng dibebani pengikatan jaminan HT, b. Adanya perlawanan atau bantahan dari pihak debitur paa saat pelaksanaan lelang dan setelah pelaksanaan lelang.

Berdasarkan hasil penelusuran diatas terdapat persamaan dengan penelitian ini dalam hal membahas tentang HAK TANGGUNGAN. Tetapi dalam penelitian ini tidak ditemukan adanya kesamaan dalam isi maupun substansi dengan karya tulis yang telah dibuat sebelumnya, karena penelitian ini membahas

tentang permasalahan dan kasus hukum yang berbeda. Berdasarkan perbandingan tersebut diatas maka tingkat orisinalitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keasliannya.

F. Metode Penelitian

1. Obyek dan Subyek Penelitian

   a. Obyek Penelitian

   Kasus wanprestasi dalam Akta Perjanjian Kerjasama antara Yayasan Keluarga Pendidikan dan Perumahan (YKPP) sebagai PIHAK PERTAMA dengan CV Bangun Sejahtera sebagai Pihak KEDUA yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Raden Mas Soediarto Soenarto, SH.,SpN, Akta Nomor 108 tanggal 30 (tiga puluh) Agustus 2013 di Jakarta, dimana Obyek Jaminan milik PIHAK KEDUA telah dipasang Hak Tanggungan.

   b. Subyek Penelitian

   Dalam penelitian ini akan ditempatkan sebagai narasumber yaitu

   1) Notaris/PPAT Kabupaten Bantul , Servatia Herlina, SH
   2) Notaris/PPAT Kodya Yogyakarta, Dyah Maryulina Budi Mumpuni, SH.,MH
   3) Ibu Herlina Rosmawati Sianturi, SH, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.
   4) Bp Riadi, Kepala Subseksi Pemeliharaan Data dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

2. Data Penelitian

Data penelitian yang diperoleh Penulis dalam meneliti kasus ini adalah data sekunder. Data sekunder yang diperoleh terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat , bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Bahan hukum itu adalah:
   - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesia);
   - Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
   - Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;
   - Undang-Undang Perbankan Tahun 1992;
   - Undang-Undang Perbankan tahun 1998;
   - Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014
   - Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010
   - Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) Nomor 24 tahun 1997.
   - Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Kewajiban PPAT.
b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang menunjang bahan primer, yang meliputi salinan akta, buku-buku, majalah, surat kabar, dan internet yang berhubungan dengan permasalahan.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, diantaranya adalah kamus hukum, dan lain-lain yang berkaitan dengan permasalahan.

3. Teknik Pengumpulan Data

   a. Wawancara :

      Metode ini merupakan cara pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada responden yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

   b. Studi Pustaka :

      Metode ini merupakan cara penyusunan data dengan menggunakan buku-buku (studi kepustakaan), dokumen-dokumen, majalah dan surat kabar serta tulisan ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

4. Pendekatan Penelitian

   Dalam penelitian ini, penulis menitikberatkan pada pendekatan yuridis normatif kualitatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini dan bertujuan untuk mengerti dan memahami gejala yang diteliti.

5. Analisis Penelitian

   Dalam analisis data penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu data-

data yang telah diperoleh dan diseleksi menurut kualitas dari kebenarannya kemudian dianalisis dengan pasal-pasal perundang-undangan maupun asas-asas, kaidah, sistem fungsi, dan tujuan hukum yang sesuai untuk mendapatkan kesimpulan dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENGERTIAN JAMINAN, HAK TANGGUNGAN BESERTA KREDIT DAN PERJANJIAN, DAN CONTRACTS AND THIRD PARTIES(KONTRAK DALAM PIHAK KETIGA)

A. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata "jamin" yang berarti "tanggung", sehingga jaminan dapat diartikan juga sebagai tanggungan. Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada mupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Menurut H. Salim HS, jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie,* artinya adalah mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.[12]

Dalam dunia perbankan, jaminan dikenal dengan istilah agunan. Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah (debitur) kepada bank

[12] Kutipan H. Salim HS dalam buku karangan Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 43.

dengan tujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian, agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan *(accesoir)* yang diserahkan oleh debitur kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dana dari bank.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan ini adalah:

a. Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyakarat;
b. Adanya pemberi dan penerima jaminan;
c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada debitur;
d. Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank.

2. Fungsi Jaminan

Berikut adalah fungsi jaminan untuk :

a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut jika debitur wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan.
b. Menjamin agar nasabah atau debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga mencegah kemungkinan

meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri atau perusahaannya.

c. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit (utang).

3. Klasifikasi Jaminan

Pada umumnya lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum Indonesia dapat diklasifikasikan dalam beberapa jenis, yaitu :

3.1.Menurut cara terjadinya :

a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang

Yaitu jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak. Tergolong sebagai jaminan ini adalah jaminan umum berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata yang berbunyi "segala kebendaan di berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

Pasal 1132 KUHPerdata kemudian melanjutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutang padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Selain jaminan umum yang ditentukan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata tersebut diatas, jaminan yang lahir karena undang-undang lainnya adalah HAK RETENSI sebagaimana yang diatur dalam sejumlah pasal-pasal KUHPerdata, seperti perjanjian sewa menyewa (Buku III KUHPerdata), pada gadai, pada bezitter yang jujur (Buku II KUHPerdata), pada perjanjian pemberian kuasa, pada perjanjian perburuhan (Buku III KUHPerdata) dalam KUHD dan lain-lain.

b. Jaminan khusus berdasarkan perjanjian

Yaitu jaminan yang lahir dengan diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak, jaminan ini dibuat secara khusus dalam perjanjian dan dapat berbentuk jaminan yang bersifat kebendaan atau yang beersifat perorangan, tergolong jaminan ini adalah hipotik, gadai, fiducia, penanggungan atau jaminan perorangan, hak tanggungan dan lain-lain.

3.2.Menurut bentuk golongannya

a. Jaminan yang Tergolong Jaminan Umum

Jaminan umum adalah jaminan yang ditentukan oleh undang-undang yang dalam hal ini ditentukan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang diatas dan dalam pembahasan pada bab selanjutnya.

b. Jaminan yang tergolong Jaminan Khusus

Jaminan khusus adalah jaminan yang lahir karena adanya perjanjian diantara para pihak, jaminan ini dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan jaminan yang bersifat perorangan adalah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur wanprestasi.

3.3.Jaminan Menurut Sifatnya

a. Jaminan yang Bersifat Kebendaan

J. Satrio mengemukakan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu dari debitur yang dapat dipertahankan pada setiap orang. Jaminan ini mempunyai ciri-ciri :

1) Mempunyai hubungan langsung atas bendanya;

2) Dapat dipertahankan kepada siapapun;

3) Selalu mengikuti bendanya;

4) Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;

5) Dapat diperalihkan kepada orang lain.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 6 (enam) macam, yaitu :

1) Gadai (pand)yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUHPerdata
2) Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
3) Jaminan Fiducia, diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.
4) *Credietverband* yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 yang telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.
5) Jaminan hipotek, yang diatur di dalam bab 21 Buku II KUHPerdata.
6) Jaminan Resi Gudang, diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.[13]

Lembaga hipotek dan *Credietverband* yang digunakan untuk pembebanan hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotek.[14]

Sebagaimana ketentuan Buku III KUHPerdata, hak jaminan dan dapat bersifat sebagai hak kebendaan karena lahir bukan dari perjanjian

[13] Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 41-53.
[14] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2011, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan,* BPHN dan Liberty, Yogyakarta, hlm 43.

obligator, melainkan dari perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk melahirkan, mengubah, atau meniadakan hak kebendaan. Sebagai perjanjian kebendaan, maka kreditur sebagai pemegang hak jaminan, akan memiliki hak-hak kebendaan dengan ciri yang sangat istimewa yaitu hak kebendaan bersifat mutlak, ada droit de suit, prefensi, dan ada prioritas.[15]

3.4.Jaminan Menurut Obyeknya

a. Jaminan yang Mempunyai Obyek Benda Bergerak

Pembagian benda tersebut dalam jaminan akan berdampak pada penentuan jenis lembaga jaminan yang dapat dibebankan adalah berbentuk gadai atau fidusia.

b. Jaminan yang Mempunyai Objek Benda Tidak Bergerak

Dalam jaminan ini, jika benda berbentuk benda tidak bergerak (benda tetap) maka lembaga jaminan yang dapat dibebankan adalah berbentuk hipotek,fidusia dan hak tanggungan.

3.5.Jaminan Menurut Kewenangannya

a. Jaminan yang menguasai bendanya, contohnya adalah gadai dan hak retensi.
b. Jaminan tanpa menguasai benda, contohnya adalah hipotek, fidusia, dan *previlegi.*[16]

[15] Moch. Isnaeni, 1996, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya, hlm 36.
[16] Riky Rustam, *Op.,Cit.*,hlm. 53-54.

c. Penilaian Jaminan Kredit Berupa Penanggungan Utang

Penanggungan hutang termasuk jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan kredit seperti tanah, rumah, kendaraan, ternak dan sebagainyadisebut jaminan yang bersifat kebendaan. Dalam berbagai ketentuan lembaga jaminan diatur tentang timbulnya hak kebendaan bagi kreditur terhadap jaminan yang bersifat kebendaan yang memungkinkan kepada kreditur untuk meminta pencairan jaminan kebendaan itu guna pelunasan hutang debitur. Misalnya pemegang Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 tahun 1996 mempunyai hak kebendaan atas obyek Hak Tanggungan.[17]

4. Penilaian Hukum Atas Penanggungan Utang

Penanggungan utang diatur oleh Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdata. Dalam hal ini isi suatu surat penanggungan utang tidak diatur secara tegas, sehingga hanya mengatur secara umum tentang adanya persetujuan yang mengikat pihak ketiga guna memenuhi perikatan debitur pada saat yang bersangkutan wan prestasi kepada krediturnya.

Surat jaminan pribadi seharusnya dikeluarkan dan ditandatangani oleh perorangan sebagai subjek hukum yang cakap melakukan suatu perbuatan hukum (membuat suatu perjanjian) antara lain dengan memperhatikan ketentuan hukum orang dan hukum perikatan yang tercantum dalam KUH Perdata (antara lain ketentuan-ketentuan pasal

[17] H. Budi Untung, 2011, *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi II*, Andi, Yogyakarta, hlm. 258.

1320, pasal 1329, dan pasal 1330) dan ketentuan UU No. 1 tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Perkawinan.

Terdapat pula surat jaminan perusahaan yang seharusnya meneliti mengenai kedudukan hukum dari perusahaan tersebut mengenai kedudukan hukum dari perusahaan tersebut sebagai suatu subyek hukum, yaitu apakah sudah menjadi badan hukum, selanjutnya mengenai siapa yang menandatangani suatu jaminan tersebut dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar perusahaan dan sebagainya.

Surat jaminan pribadi dan surat jaminan perusahaan sebagai bentuk (wujud) dari penanggungan utang adalah suatu perjanjian (persetujuan) yang harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian. Salah satu syaratnya adalah mengenai kecakapan hukum dari pihak-pihak yang membuat perjanjian dan dengan demikian kecakapan hukum pemberi jaminan utang tersebut perlu dinilai.[18]

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 51 dalam hubungannya dengan Pasal 57 UUPA, bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah suatu lembaga hak jaminan, dimana obyek yang menjadi jaminan suatu hutang (perikatan) adalah benda yang berupa tanah.[19]

[18] *Ibid.*, hlm. 259-261.
[19] J. Satrio, *Hukum Jaminan*, *op. cit.*,hlm 59.

Berdasarkan Pasal 1 U.U.H.T Nomor 4 Tahun 1996 memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dari bunyi Pasal 1 ayat 1 U.U.H.T tampak, bahwa pembuat undang-undang tidak hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada *umumnya,* tetapi hanya membatasi diri dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan *atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.* Perumusannya memberikan peluang untuk di kemudian hari adanya peraturan tentang Hak Tanggungan atas benda lain. Jadi Hak Tanggungan perumusan Pasal 1 ayat 1 U.U.H.T bukan merupakan perumusan umum tentang Hak Tanggungan, tetapi hanya merumuskan Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Perumusan Pasal 1 ayat 1 U.U.H.T bukan merupakan perumusan umum tentang Hak Tanggungan, tetapi hanya merumuskan Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.

Di sana disebutkan, bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Unsur-unsur Hak Tanggungan

Menurut pendirian pembuat undang-undang merupakan unsur penting dari Hak Tanggungan, yaitu antara lain unsur :

a. Hak, yaitu hak jaminan;
b. Yang dibebankan;
c. Atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh Undang-undang No.5 Tahun 1960;
d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
e. Untuk pelunasan hutang tertentu;
f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain.[20]

3. Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan sebagaimana yang telah disimpulkan dari judul Undang-undang Hak Tanggungan mendapat penegasannya dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan, bahwa :

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :
   - Hak milik
   - Hak guna usaha
   - Hak guna bangunan

[20] *Ibid*.,hlm. 63-65.

(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan[21].

4. Subyek Hak Tanggungan

Mengenai subyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan 9 UUHT Nomor 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut :

1) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan;
2) Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.[22]

5. Beberapa Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut :

1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada krediturnya.

[21] J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan.....Op.,Cit*, hlm. 273-274.
[22] Ade Sanjaya, 2015, Landasanteori.com.

2) Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tetap terbebani Hak Tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada.[23]
3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas, asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan beberapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.[24]

6. Hak Tanggungan Sebagai Hak Kebendaan

Kalau pembuat undang-undang hendak memberikan kedudukan yang kuat kepada seorang kreditur, maka hal itu adakalanya dilakukan dengan memberikan sifat hak kebendaan kepada hak kreditur yang bersangkutan.

Hak kebendaan mempunyai ciri-ciri:

- Mempunyai hubungan langsung dengan bendanya;

[23] Sutan Remy Sjahdani, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, hlm. 383.
[24] Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, hlm. 15, 38/

- Dapat ditujukan kepada siapa saja dalam tangan siapa ditemukan bendanya;
- Mempunyai droit de suite;
- Yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan lebih tinggi;
- Dapat dialihkan.[25]

7. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan:

"(1) Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjiakan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)"

Jadi, prinsip hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi. Tetapi kepada para pihak diberi kesempatan untuk memperjanjikan yang sebaliknya, maksudnya memperjanjikan, bahwa hak tanggungan bisa dibagi-bagi. Memperjanjiakannya harus dalam akta pemberian hak tanggungan, disusul kemudian atau dibuat dalam akta lain tidak bisa.[26]

C. Kredit

1. Pengertian Kredit

Menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 pasal 1 ayat (12) jo Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 , kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan

[25] *Ibid*,.hlm. 282.
[26] *Ibid*., hlm. 284.

atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Kredit berasal dari bahasa Yunani, credere, yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (atau penundaan pembayaran). Apabila orang mengatakan membeli secara kredit maka hal itu berarti si pembeli tidak harus membayarkannya pada saat itu juga.

Secara umum kredit diartikan sebagai *"The ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid"*.[27]

2. Unsur-unsur Kredit :

1).Kepercayaan, di sini berarti bahwa si pemberi kredit yakin bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

2). Tenggang waktu, yaitu waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

[27] H. Budi Untung, *Kredit.....op.cit*., hlm.1.

3). Degree of risk, yaitu risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari.

4). Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

3. Para Pihak dalam Kredit

Para pihak dalam kredit pada dasarnya hanya ada dua, yaitu pihak kreditur (bank) dan pihak debitur. Namun masalahnya akan menjadi lain apabila barang jaminan diberikan oleh pihak ketiga yang turut serta menandatangani perjanjian kredit (hutang piutang) atau personal guarantee diberikan oleh pihak ketiga. Jadi di sini pihak ketiga bertindak sebagai penjamin.

Hal tersebut akan berdampak luas apabila debitur wanprestasi. Dalam kasus ini peran pihak ketiga bertindak akan nampak sekali.

4.Fungsi Kredit

Kredit pada perkembangannya mengarah fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari.

Kredit dalam kehidupan perekonomian sekarang, dan juga dalam perdagangan, mempunyai fungsi sebagai berikut :

a. Meningkatkan daya guna uang.
b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
d. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
e. Meningkatkan kegairahan berusaha.
f. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
g. Meningkatkan hubungan internasional.

5.Jenis Kredit

1) Jenis Kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu dari kriteria lembaga pemberi-penerima kredit, jangka waktu serta penggunaan kredit, kelengkapan dokumen perdagangan, atau dari berbagai kriteria lainnya.
2) Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, maka jenis kredit dapat digolongkan menjadi sebagai berikut :
    a. Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha guna membiayai sebagian kebutuhan pemodalan, dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang

berupa barang maupun jasa, adapun jenis kreditnya dapt dibedakan menjadi kredit investasi dan kredit modal kerja.

b. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang dibelikan sesuai ketentuan Pasal 29 UU Bank Sentral Tahun 1968, yaitu memajukan urusan perkreditan dan sekaligus bertindak sebagai pengawas atas urusan kredit tersebut. Dengan demikian Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk menetapkan batas-batas kuantitatif dan kualitatif di bidang perkreditan bagi perbankan yang ada.
c. Kredit Langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah, atau semi pemerintah. Misalnya, Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lainnya.

Dari segi tujuan penggunaannya, kredit dikelompokkan menjadi:

1. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsi sehari-hari.

2. Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, atau untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi.
3. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

Dari segi dokumen, kredit sangat terikat dengan dokumen-dokumen berharga yang memiliki substitusi nilai sejumlah uang, dan dokumen tersebut merupakan jaminan pokok pemberian kredit.

Kredit ini banyak digunakan oleh orang yang mengadakan transaksi dagang jarak jauh. Jenis kredit ini terdiri dari:

1. Kredit Ekspor, yaitu semua bentuk jenis kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung, seperti pembiayaan kredit modal kerja jangka pendek maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
2. Kredit Impor.

   Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki, dan sebagainya, maka jenis kredit dikelompokkan menjadi :

1. Kredit Kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
2. Kredit Menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
3. Kredit Besar.

Dari segi waktunya, kredit dikelompokkan menjadi:

1. Kredit jangka pendek *(short term loan),* yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli, kredit wesel.
2. Kredit jangka menengah *(medium term loan),* yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun.
3. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebuh dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

Dari segi jaminannya, kredit dapat dibedakan menjadi:

1. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blangko (unsecured loan). Kredit ini menurut Undang-undang Perbankan Tahun 1992 mungkin bisa direalisasikan karena UU

Perbankan Tahun 1992 tidak secara ketat menentukan bahwa pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebaliknya menurut UU Pokok Perbankan Tahun 1967 yang digantikannya, pemberian kredit tanpa jaminan ini dilarang, sesuai dengan Pasal 24 ayat (1), bahwa Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.

2. Kredit dengan jaminan (secured loan), dimana untuk kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya.

Dari berbagai hal dan jenis-jenis kredit perbankan, maka yang penting untuk digaris bawahi adalah ditinjau dari segi tujuan dan penggunaannya.

Pertimbangan pentingnya kebenaran tujuan penggunaan suatu fasilitas kredit dapat dilihat pada penjelasan dibawah ini:

1. Larangan

   Bank seyogyanya menghindari pemberian kredit yang digunakan untuk membiayai usaha-usaha tertentu, yaitu usaha-usaha yang sesuangguhnya dilarang atau bertentangan dengan kebijaksanaan pemerintah, misalnya usaha-usaha yang dapat

mengganggu ketertiban umum dan kesusilaan. Apalagi kalau meniliki pada ketentuan pasa 1337 KUH Perdata yang menegaskan bahwa "suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pemberian fasilitas kredit dapat pula dilarang oleh Bank Indonesia, misalnya kredit untuk pembiayaan usaha-usaha yang bersifat spekulasi dan pembiayaan itu dapat mengakibatkan tingginya laju inflasi di negara ini.

Selebihnya, larangan atas pemberian kredit dari segi tujuan penggunaannya adalah dari bank pelaksana sendiri, yang selain mengacu kepada Kredit Pemerintah dan aturan Bank Indonesia, juga mengacu kepada aturan interen dan target market bank yang bersangkutan.

2. Ijin-ijin Usaha

Penggunaan suatu fasilitas kredit haruslah sesuai dengan ijin usaha yang dimiliki oleh debitur/calon dbitur yang bersangkutan. Mengenai hal ini lebih banyak berhubungan dengan kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit modal kerja.

Untuk lebih jelasnya, berikut disampaikan 2 (dua) contoh sebagai pembanding mengenai pentingnya suatu analisis atas ijin usaha debitur/calon debitur :

a. Apabila suatu permohonan kredit diajukan kepada bank yang akan digunakan untuk pembangunan pabrik sepatu, maka untuk meyakini benar-benar bahwa kredit tersebut dipergunakan sebagaimana mestinya, Account Officer haruslah meminta, memeriksa dan meneliti semua ijin usaha yang berhubungan mulai dari persiapan pembangunan sampai dengan beroperasinya pabrik tersebut.
b. Apabila suatu permohonan kredit diajukan oleh suatu perusahaan developer kepada bank yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan, tentulah ijin-ijin yang diminta oleh Acount Officer berbeda dengan ijin usaha daripada pembangunan pabrik sepatu tadi karena adanya perbedaan jenis usaha dan tujuan penggunaan kredit yang diterima tersebut.

Dari uraian dan contoh tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap penggunaan kredit haruslah sesuai dan didukung oleh ijin usaha dari debitur yang bersangkutan. Hal ini untuk meyakinkan kebenaran penggunaan kredit tersebut.

3. Side Streaming

Contoh kasus side streaming:

1) Seorang debitur sudah dianggap wanprestasi apabila ia tidak mempergunakan kreditnya sebagaimana yang telah disepakati dan diperjanjikan sebelumnya *(side streaming).*
2) Seorang calon debitur mengajukan kredit investasi yang akan dipergunakan untuk membeli mobil penumpang angkutan umum (bus). Untuk menghindari kemungkinan terjadi side streaming atas kredit tersebut, maka bank mensyaratkan adanya Surat Pernyataan Bersama antara dealer bus dengan calon debitur, yang isinya antara lain bahwa apabila kredit tersebut cair maka akan terjadi jual beli kendaraan bus antara dealer sebagai penjual dan calon debitur/debitur sebagai pembeli dan semua faktur-faktur akan diserahkan langsung ke bank oleh dealer.[28]

D. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata).[29]

[28] *Ibid.*, hlm. 2-13.
[29] Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hlm. 31

"hat promises should be enforceable at law? The bargain theory has a clear answer to this question, which we call the bargin principle : a promise is legally enforceable if it is given as part of a bargain; otherwise, a promise is unforceable".[30]

2. Manfaat Perjanjian Dibuat Secara Tertulis

   a. Dikemudian hari dapat dipakai sebagai alat bukti;

   b. Sebagai pengingat terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak;

   c. Sebagai kontrol dalam pelaksanaan perjanjian.

3. Subyek Hak dan Obyek Hak Dalam Perjanjian

   Subyek Hak adalah pendukung hak dan kewajiban bisa dibedakan antara :

   a. Perorangan

      Subyek Hak Perorangan adalah orang perseorangan, sebagai contoh : Tuan A; Nyonya B dan sebagainya.

   b. Badan Usaha

      Subyek Hak Badan Usaha juga bisa dibedakan antara :

- Badan Usaha yang bukan badan hukum,sebagai contoh : Usaha Dagang (UD); Firma; Maatschap (Perserikatan Perdata); dan Comanditaire Venootschap (CV) atau Perseroan Komanditer.
- Badan Usaha yang berbadan hukum, sebagai contoh : Perseroan Terbatas (PT); Koperasi.

[30] Robert Cooter Thomas Ulen, 2000, *Law Economics,* Addison Wesley Longman, Inc, United State of America, page 179.

Sedangkan untuk Perkumpulan dan Yayasan ada yang menggolongkan bukan sebagai badan usaha melainkan sebagai badan sosial.

Yayasan termasuk badan hukum, tetapi kalau Perkumpulan ada yang berbadan hukum ada yang tidak berbadan hukum.

Perkumpulan, Yayasan, Koperasi, Perseroan Terbatas adalah termasuk badan hukum privat, sedangkan Negara, Provinsi, Kabupaten, Kotamadya, adalah termasuk badan hukum publik.

Obyek hak adalah yang menjadi obyek dalam suatu perjanjian yang dimiliki/dipunyai oleh subyek hak.

Obyek hak dapat berupa/dibedakan antara :

- Barang bergerak, contoh: meja, kursi, sepeda motor, dan sebagainya.
- Barang tidak bergerak: bidang tanah tertentu dapat juga dibedakan antara:
    a. Barang berwujud : TV, Kulkas, radio, dan sebagainya.
    b. Barang yang tidak berwujud : hak reklame, hak patent, hak atas merk dan sebagainya.

Dapat dibedakan antara lain:

- Barang yang sudah ada : mobil, organ, dan sebagainya.
- Barang yang akan ada : harta warisan yang akan diperoleh.

4. Asas-asas hukum yang harus diperhatikan :

   - “lex superior derogate legi inferior” artinya peraturan yang lebih tinggi harus dimenangkan terhadap peraturan yang kedudukannya lebih rendah.

   - “lex specialis derogate legi generali” artinya peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat khusus harus dimenangkan terhadap peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat umum.

   - “lex posteriori derogate legi priori” artinya peraturan yang diberlakukan kemudian harus dimenangkan terhadap peraturan yang berlaku sebelumnya.

5. Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata
   a. Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan diri;
   b. Adanya kecakapan bertindak dari masing-masing subyek hak yang mengadakan perjanjian;
   c. Adanya suatu hal tertentu;
   d. Adanya causa yang halal dalam arti dibenarkan menurut ketentuan hukum yang berlaku.
6. Asas-asas yang harus diperhatikan dalam perjanjian
   a. Asas “nemo plus yuris”

      Artinya bahwa orang / badan hukum hanya dibenarkan menjalankan hak nya sebatas hak yang ia/badan hukum miliki.

   b. Asas “pacta sun servanda”

Artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi siapa yang membuatnya.

c. Asas “kebebasan berkontrak”

Artinya bahwa dalam berkontrak/berjanji :

- Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian/atau tidak mengadakan perjanjian.
- Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun/pihak manapun.
- Orang/para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, namun ada pembatasannya, yaitu tidak boleh / tidak dibenarkan bertentangna dengan undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.

d. Asas “personalitas” (asas kepribadian)

Artinya bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri dan suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak -pihak yang membuatnya.

e. Asas “proporsionalitas”

Artinya bahwa didalam perjanjian pada hakekatnya adalah pertukaran hak dan kewajiban secara adil (proporsional)/ secara seimbang.

f. Asas etikad baik

Artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik.[31]

Terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdata ayat (3) yang menjelaskan tentang etikad baik dalam suatu perjanjian :

"Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

g. Asas konsensualitas

Artinya bahwa perjanjian itu lahir atau dapat terjadi dengan adanya kata sepakat.

h. Asas sistem terbukanya hukum perjanjian

Artinya ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam buku III BW merupakan kaidah pelengkap yang boleh tidak diindahkan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sejauh mana dibolehkan penyimpangan itu, berkaitan dengan asas-asas lainnya.

i. Asas Force Majeur

Artinya debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi, akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa itu ialah keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi.

j. Asas exceptio non adimpleti contractus

[31] Mulyoto, 2012, *Perjanjian....op.cit*, hlm. 37.

Artinya asas pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi, akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan kreditur pun lalai. Asas ini terutama berlaku di dalam suatu perjanjian timbal balik.[32]

E. Contracts and Third Parties

The principle is not nearly so fundamental as it is sometimes supposed to be. It has never been able entirely to supplant another principle whose roots go much deeper. I mean the principle that a man who makes a deliberate promise which is intended to be binding, that is to say, under seal or for good consideration, must keep his promise; and the court will hold him to it, not only at the suit of the party who gave the consideration, but also at the suit of one who was not a party to the contract, provied that it was made fir his benefit and that he has a sufficient interest to entitle him to enforce it.[33]

1. *AGENCY*

   Agency has formed the subject matter of books of its own, and no attempt is made here to give it detailed consideration. Agency problems arise when one person deals or purports to deal on behalf of another with a third person. Three sets of relationships may be formed by such a transaction, that between the principal and the agent, the principal and the agent, the principal and the third party, and the agent and the third party.

   The relationship between the principal and his agent is formed by a contract between them, and there are many decisions on the reciprocal rights and buties arising under such a contract. Detailed consideration of them falls outside a general study of contract law, though several of the decisions discussed and cited in other chapters of this study involve agency agreements.[34]

2. *ASSIGMENT*

   A contractual right is a species of property, and like other kinds of property it can be transferred from one person to another. As with other forms of property disputes are apt to arise among various claimants, particlarly where there is an insolvency, and the majority of problems arising from assignments have to do with such competing claims. Detailed consideration of therse problems is beyond the scope

[32] Mulyoto, *Perjanjian.....Op.,Cit*.,hlm. 31-37.
[33] Dening, L.J., *Smith v. River Douglas Catchment Board*, (1949) 2 K.B.500, at p. 514.
[34] S.M. Waddams, 1984, *The Law of Contracts* , second edition, Canada Law Book Inc, Toronto, page 185.

of this study, but soe brief comments may contribute to an understanding of other aspects of contractual problems involving third parties.

The present law of assignments is complicated by the division between law and equity. The common law courts set their face firmly againts assignments. They considered it wrong in principle that a person could make him self anothers creditor without the others consent. The roots of the objection seem to have been a hostility to the buying and selling of lawsuits, combined, perhaps, with the nation that in a time when a creditor could throw a deaulting debtor into prison, the debtor might have good reason to went to choose his own creditors.[35]

3. THIRD PARTY BENEFICIARIES

Much trouble has been caused by the supposed rule that only a party to a contract may sue upon it. The same pattern emerges as in other parts of the law of contract : until the mid 19th century flexibility and fluidity; then the adoption of a rigid and narrow rule; lip service paid to the rule but various exeptions appearing by miscellaneous devices; legislative intervention to reverse the rule in the most inconvenient instances; finally; signs of a judicial will to recover the former flexibility.

The adoption in 1861 of a rule denying any right in a third party beneficiary of a contract was clearly associated with the 19th century view that all contract must be bargains. Consideration was thought of as the price of the promise and it was thought to follow that only one who had paid the price could enforce the promise, for a third party was "a stranger to the considertion".

It was thought by many to be axiomatic that there must be privity of contract (that is that only a party to a contract could sue upon it) and further, that consideration must move from the promise. These rules usually concur but they are not identical as shown in an Australian case involving joint promisees only one of whom provided consideration. Where both promisees in such a case are named in a formal document as "parties" to the contract the two rules can be separated, and a remedy found for the promisee even though he does not provide consideration, because he is a party to the contract.[36]

[35] *Ibid*., page. 193.
[36] *Ibid*.,page 201.

Terjemahan:

Kontrak dan Pihak Ketiga

Prinsipnya hampir tidak begitu mendasar seperti yang seharusnya. Hal ini tidak pernah sepenuhnya mampu menggantikan prinsip lain yang banyak bercabang. Maksudnya adalah prinsip bahwa orang yang membuat janji yang disengaja yang dimaksudkan untuk mengikat, artinya, dibawah segel atau untuk pertimbangan yang baik, harus menepati janjinya, dan pengadilan akan menahannya, tidak hanya pada gugatan pihak yang memberi pertimbangan, tetapi juga pada gugatan seseorang yang bukan merupakan pihak dalam kontrak, diberikan bahwa itu dijadikan manfaat dan ia memiliki keinginan yang cukup untuk memberikan hak kepadanya untuk menegakkan.

1. Agensi

   Agensi telah membentuk pokok bahasan buku-bukunya sendiri, dan tidak ada upaya dilakukan di sini untuk memberikan pertimbangan secara terperinci. Masalah keagenan muncul ketika seseorang berurusan atau mengaku berurusan dengan pihak lain yaitu dengan pihak ketiga. Ketiga hubungan tersebut dapat dibentuk dengan transaksi berikut, yaitu antara prinsipal dan agen, prinsipal dan pihak ketiga, dan agen dan pihak ketiga.

   Hubungan antara prinsipal dan agennya dibentuk oleh kontrak/perjanjian diantara mereka, dan ada banyak keputusan tentang hak timbal balik dan perebutan yang timbul di bawah kontrak tersebut.

Pertimbangan yang terperinci dari mereka nerada diluar studi umum hukum kontrak, meskipun beberapa keputusan yang dibahas dan dikutip dalam bab lain dari penelitian ini melibatkan perjanjian keagenan.

2. Tugas

Hak kontraktual adalah jenis properti, dan seperti jenis properti lainnya dapat ditransfer dari satu oran ke rang lain. Seperti halnya bentuk-bentuk sengketa properti lainnya yang cenderung muncul diantara berbagai penggugat, terutama dimana ada kepailitan, dan sebagian besar masalah yang timbul dari penugasan harus dilakukan dengan klaim yang bersaing. Pertimbangan terperinci masalah ini berada di luar ruang lingkup penelitian ini, tetapi beberapa komentar singkat dapat berkontribusi pada pemahaman tentang aspek-aspek lain dari masalah kontrak yang melibatkan pihak ketiga. Tugas undang-undang saat ini dipersulit oleh pembagian antara hukum dan persamaan. Pengadilan-pengadilan hukum umum menetapkan wajah mereka dengan tegas tentang penugasan. Mereka menganggapnya salah pada prinsipnya bahwa seseorang dapat menjadikan dirinya sendiri sebagai kreditor tanpa persetujuan lainnya. Akar dari suatu objek tampaknya telah menjadi permusuhan untuk jual beli gugatan, dikombinasikan kemungkinan dengan negara yang pada saat kreditur bisa membawa debitur ke jalur hukum, debitur dimungkinkan memiliki alasan yang baik untuk memilih kreditur.

3. Manfaat Yang di Terima Pihak Ketiga

Banyak permasalahan yang disebabkan oleh aturan yang seharusnya hanya pihak dalam kontrak perjanjian yang dapat menuntut. Cara yang sama yang muncul seperti dibagian lain dari kontrak hukum : sampai fleksibilitas dan fluiditas pertengahan abad ke -19, kemudian adopsi aturan yang kaku dan sempit, pelayanan berbicara dibayarkan ke berbagai macam pengecualian yang muncul oleh berbagai perangkat, intervensi legislatif untuk mengembalikan aturan dalam keadaan paling tidak nyaman pada akhirnya, terdapat tanda-tanda kehendak pengailan untuk memulihkan fleksibilitas sebelumnya.

Adopsi pada tahun 1861 dari aturan yang mengingkari hak apapun dalam penerima pihak ketiga dari suatu kontrak jelas dikaitkan dengan pandangan abad ke-19 bahwa semua kontrak harus berupa tawar-menawar. Pertimbangan dianggap sebagai harga dari suatu janji dan hal itu dianggap mengikuti, bahwa hanya satu yang telah membayar harga yang bisa menegakkan janji, karena pihak ketiga adalah “orang asing dengan pertimbangannya”.

Hal ini dianggap oleh banyak orang sebagai aksiomatis bahwa harus ada kontrak pribadi (yaitu bahwa hanya pihak dalam kontrak yang dapat menuntutnya) dan lebih jauh lagi, pertimbangan itu harus bergerak dari suatu janji. Aturan-aturan ini biasanya disetujui tetapi mereka tidak identik. Seperti yang ditunjukkan dalam kasus Australia yang melibatkan

janji-janji bersama, hanya satu yang memberikan pertimbangan. Dimana kedua janji dalam kasus semacam ini dinamai dalam dokumen formal sebagai “pihak” untuk berkontrak, kedua peraturan itu dapat dipisahkan, dan obat yang ditemukan untuk janji meskipun dia tidak memberikan pertimbangan, karena dia adalah pihak dalam kontrak tersebut.

BAB III

ANALISIS TENTANG KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DALAM PERJANJIAN KERJASAMA YANG OBJEK JAMINANNYA TELAH DIPASANG HAK TANGGUNGAN

Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kepentingan yang besar sekali atas tetap tingginya nilai objek Hak Tanggungan, terutama pada waktu ia akan mengeksekusi objek Hak Tanggungan. Semakin besar hasil penjualan objek Hak Tanggungan, semakin besar kemungkinan hak tagihnya terlunasi dari hasil penjualan itu. Adanya kekhawatiran kreditur pemegang Hak Tanggungan, dan karenanya kepada kreditur calon pemegang Hak Tanggungan diberikan kesempatan untuk memperjanjikan janji-janji tertentu, yang maksudnya adalah untuk menghindarkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan kerugian akan turunnya nilai objek Hak Tanggungan.[37] Janji-janji tersebut adalah untuk upaya perlindungan dari tindakan atau peristiwa yang kemungkinan akan terjadi. Janji-janji tersebut disebutkan dalam undang-undang (Pasal 11 sub 2 U.U.H.T.), bukan berarti, bahwa janji seperti itu boleh diperjanjikan oleh kreditur karena undang-undang menyatakan demikian (atau memberikan kesempatan seperti itu). Undang-undang dalam hal ini hanya mengingatkan saja kepada kreditur akan kemungkinan untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu, karena pada asasnya, orang dapat memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, tata krama (kesusilaan) dan ketertiban umum.

[37] J. Satrio, *Hukum Jaminan,Hak Kebendaan.....Op,.Cit*, hlm. 1.

Dari kata-kata Pasl 11 sub 2 U.U.H.T. yang berbunyi : ‘Dalam APHT “dapat” dicantumkan janji-janji.....”, dan juga dari prinsip, bahwa janji-janji seperti yang disebutkan disana, adanya adalah demi untuk melindungi kepentingan si kreditur, maka bisa kita simpukan, bahwa adalah terserah kepada kreditur untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu atau tidak. Kalau ia mempunyai kepentingan, maka undang-undang mempersilahkannya untuk memperjanjikannya, kalau tidak, tidak perlu diperjanjikan.

Seperti kasus yang diteliti oleh penulis tentang Perjanjian Kerjasama yang dilakukan oleh Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan(YKPP) dan CV Bangun Sejahtera yang terjadi adanya wanprestasi, dimana Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, SH.,SpN, Akta Nomor 108, pada tanggal 30 (tiga puluh) Agustus 2013 di kantor Notaris tersebut yang beralamat di Jalan Pembangunan 2 Nomor 1, Jakarta Pusat. Didalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut subyek hukumnya disebut dengan istilah PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA. Yang menjadi PIHAK PERTAMA adalah YKPP dan yang menjadi PIHAK KEDUA adalah CV Bangun Sejahtera dan wanprestasi tersebut dilakukan oleh PIHAK KEDUA.

Istilah tersebut diatas dalam Perjanjian Kerjasama hampir mirip dengan istilah yang ada pada perbankan syariah. Dalam perbankan syariah tidak dikenal istilah Kreditur dan Debitur melainkan hubungan kemitraan antara pemilik atau penyandang dana (shahibul maal) dengan pengelola dana (mudharib). Dalam Bank Syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum islam sehingga apabila mudharib

melanggar atau wanprestasi pertanggungjawabannya adalah kepada Tuhan yaitu Allah SWT.[38]

Maksud dan tujuan Perjanjian Kerjsama tersebut untuk proyek pembangunan counter rumah makan di jalan Kledokan Raya Nomor 999, desa Catur Tunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dimana PIHAK PERTAMA melakukan penyertaan dana dalam Perjanjian Kerjasama dengan PIHAK KEDUA sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dengan perjanjian bahwa PIHAK PERTAMA menerima bagi hasil sebesar 15% / tahun (lima belas persen per tahun) secara profesional atau diperhitungkan sebesar Rp 2.276.250.000,00 (dua milyar dua ratus tujuh puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dalam jangka waktu 2 (dua) tahun dalam Perjanjian Kerjasama tersebut.

Dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, PIHAK KEDUA menjaminkan objek jaminan berupa sertifikat tanah sejumlah 8 (delapan) buah yang sudah diikat dengan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris RMS Soenarto yang beralamat di Jl Pembangunan 2 Nomor 1, Gambir, Jakarta Pusat ,diterima dari Nyonya Diyan Anggraeni sebagai Direktur CV Bangun Sejahtera dalam hal ini selaku PIHAK KEDUA pada tanggal 26 September 2013. Dan posisi objek jaminan telah dipegang oleh PIHAK PERTAMA.

[38] Agus Pandoman, *Urgensi Lembaga Jaminan Berbasis Non Hutang pada Akad Pembiayaan Syariah*, hlm. 1.

Objek Jaminan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 00173/Pandeyan, seluas 367m2 (tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 (sembilan belas) Juni 2002 (dua ribu dua) nomor : 00415/Pandeyan/2002 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kecamatan Umbulharjo, Kelurahan Pandeyan, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 19 (sembilan belas) Agustus 2002 (dua ribu dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI
2. Tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 00174/Pandeyan, seluas 290m2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi), surat ukur tanggal 7 (tujuh) Agustus 2002 (dua ribu dua) nomor : 00428/Pandeyan/2002 yang terletak di Provonsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kota Yogyakarta, kecamatan Umbulharjo, Kelurahan Pandeyan, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 23 (dua puluh tiga) Agustus 2002 (dua ribu dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI.
3. Tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 00175/Pandeyan, seluas 455m2 (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Surat ukur tanggal 19 (sembila belas) Juni 2002 (dua ribu dua) nomor : 00416/Pandeyan/2002 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kota Yogyakarta, Kecamatan Umbulharjo, Kelurahan Pandeyan, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor

Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 30 (tiga puluh) Agustus 2002 (dua ribu dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI.

4. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 231/Selomartani, seluas 1.395m2 (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 7 (tujuh) Mei 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) nomor : 5040 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan, Desa Selomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 18 (delapan belas) Juni 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI.
5. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 232/Selomartani, seluas 925m2 (sembilan ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 7 (tujuh) Mei 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) nomor : 5038 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Desa Selomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 18 (delapan belas) Juni 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) dengan nama memegang Hak DIYAN ANGGRAINI.
6. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 233/Selomartani, seluas 1.790m2 (seribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 7 (tujuh) Mei 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) nomor : 5039 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,

Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan, Desa Selomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 18 (delapan belas) Juni 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) dengan nama pemegang Hak DIYAN ANGGRAINI.

7. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 03606/Purwomartani, seluas 1.650m2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 18 (delapan belas) November 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) nomor : 10392/1997 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan, Desa Purwomartani, menurut Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 21 (dua pulu satu) April 1998 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) dengan Cover Note Notaris Esnawan,SH, Notaris di Yogyakarta dalam proses peralihan Nama kepada Diyan Anggraini di BPN Sleman Yogyakarta.
8. Tanah sesuai Sertifikat Milik nomor : 4848/Triharjo, seluas 2.122m2 (dua ribu seratus dua puluh dua meter persegi) Surat Ukur tanggal 10 (sepuluh) September 2005 (dua ribu lima) nomor : 03130/2005 yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kecamatan Sleman, Desa Triharjo, menurut sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 15 (lima belas) November 2005 (dua ribu lima) sesuai Cover Note Notaris Esnawan, Sarjana Hukum, berkedudukan di Yogyakarta,

Sertifikat sedang dalam proses Balik Nama kepada Diyan Anggraini di BPN Sleman Yogyakarta.[39]

Dari 8 (delapan) sertifikat tersebut terdapat 5 (lima) buah yang terletak di Kabupaten Sleman dan 3 (tiga) buah terletak di Kodya Yogyakarta. Yang masing-masing Sertifikat tersebut dibuatkan Peralihan Hak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan SKMHT dari Notaris/PPAT RMS Soenarto, SH.,SpN tersebut. Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh para pihak untuk membuat Peralihan Hak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), untuk objek jaminan yang terletak di Kabupaten Sleman oleh Notaris/PPAT Daru Purwaningsih, SH, dan objek jaminan yang terletak di Kodya Yogyakarta yaitu Notaris/PPAT Esnawan, SH.

Dari data yang diteliti dan penjelasan diatas dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama PIHAK KEDUA tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA sesuai perjanjian yang disepakati. PIHAK KEDUA wanprestasi atau dengan kata lain cidera janji tidak bisa membayar bagi hasil dalam waktu yang ditentukan bersama dan sampai saat ini menurut informasi nara sumber dari data yang diterima bahwa PIHAK KEDUA sudah tidak diketahui keberadaanya.

Selain itu juga terdapat beberapa surat pernyataan PIHAK KEDUA yang diketemukan oleh penulis sebagai data penelitian,terdapat 2 surat pernyataan adalah sebagai berikut :

[39] *Ibid.*,hlm. 24-28.

1. Tanggal 22 Juni 2015, adalah pernyataan PIHAK KEDUA sebelum Perjanjian Kerjasama dibuat, berisi tentang :
   - Sanggup menyelesaikan Perjanjian Kerjasama dengan YKPP pada tanggal 30 Agustus 2015.
   - Bersedia dilakukan appreisal ulang dan biaya appreisal ditanggung oleh CV. Bangun Sejahtera.
   - Bersedia menambah objek jaminan dengan tanah di Gunug Kidul seluas 1000m2 dan diserahkan tanggal 6 Juli 2015 dan sanggup dipasang Hak Tanggungan.
   - Sertifikat yang dijadikan jaminan adalah milik PIHAK KEDUA dan sanggup dilakukan proses hukum setelah berlangsungnya Perjanjian Kerjasama.
   - Sertifikat daerah Purwomartani adalah milik PIHAK KEDUA dan seluruh kwitansi pelunasan dan dokumen terdapat di kantor Notaris.
   - Proses ulang akan dimulai dan dilakukan pelelangan setelah tanggal 30 Agustus 2015 dan biaya administrasi lelang ditanggung oleh CV Bangun Sejahtera
   - Pembayaran Rp 14.029.150.000,- s.d tanggal 31 Mei 2015.
2. Tanggal 2 Juli 2014, adalah pernyataan PIHAK KEDUA setelah Perjanjian Kerjasama diatas dibuat, berisi sebagai berikut :
   - PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan kewajiban yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama, kewajiban yang harus dibayar ke PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 3.207.800.000,- (Tiga milyar dua ratus tujuh juta

delapan ratus ribu rupiah) yang akan dibayar dengan Cek Bank Mandiri kepada PIHAK PERTAMA.

- Bersedia untuk menyelesaikan pengurusan 2 buah sertifikat :
    a. SHM No. 03606 di Desa Purwomartani Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman seluas 1.650 m2.
    b. SHM No. 4848 di Desa Triharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman seluas 2.122 m2.

    Untuk siap diproses Hak Tanggungan.

- Menyelesaikan pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Menyatakan bahwa jika tidak dapat memenuhi pernyataan diatas maka debitur sanggup dikenakan sanksi pidana.

PERHITUNGAN & JADWAL PENGEMBANGAN KEWAJIBAN

CV. BANGUN SEJAHTERA

PENYERTAAN DANA 10,000,000,000.00
BAGI HASIL 15%
PER TAHUN (PROPORSIONAL)

WAKTU		POKOK (Rp)	SISA POKOK	PERHITUNGAN	RENCANA PEMBAYARAN		
BLN KE	BLN & THN			BH/BLN (RP)	POKOK (Rp)	B.HASIL (RP)	TOTAL (Rp)
	30 AGUSTUS '13	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00				
1	SEPTEMBER		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
2	OKTOBER		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
3	NOVEMBER		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
4	DESEMBER		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
5	JANUARI '14		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
6	FEBRUARI		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
7	MARET		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
8	APRIL		10,000,000,000.00	125,000,000.00			
9	MEI		8,600,000,000.00	125,000,000.00	1,400,000,000.00		1,400,000,000.00
10	JUNI		8,600,000,000.00	107,500,000.00			
11	JULI		8,600,000,000.00	107,500,000.00			
12	AGUSTUS		8,600,000,000.00	107,500,000.00	1,000,000,000.00	200,000,000.00	1,200,000,000.00
13	22 SEPTEMBER '14		7,600,000,000.00	69,666,667.00	7,600,000,000.00	1,317,166,667.00	8,917,166,667.00
JUMLAH		10,000,000,000.00		1,517,166,667.00	10,000,000,000.00	1,517,166,667.00	11,517,166,667.00

JAKARTA, 18 SEPTEMBER 2014
ANALIS SKIM PEMBAYARAN

POKOK MODAL 10,000,000,000.00
DENDA
30 MEI S.D 22 SEPTEMBER 2014
1,400,000,000.00 115 161,000,000.00
30 AGUSTUS D.D 22 SEPTEMBER 2014
1,200,000,000.00 23 27,600,000.00
188,600,000.00
BAGI HASIL 1,517,166,667.00
DENDA IMB 500,000,000.00
TOTALKEWAJIBAN 12,205,766,667.00

Terdapat pula data Nilai Sertifikat Hak Tanggungan CV. Bangun Sejahtera:

HAK TANAH	HARGA/M2	LUAS	NILAI TANGGUNGAN
2	3	4	5
SHGB. 173	10.623.978	367	3.899.000.000
SHGB. 174	9.993.103	290	2.898.000.000
SHGB. 175	9.665.934	455	4.398.000.000
SHM. 231	430.108	1.395	600.000.000
SHM. 233	418.994	1.790	750.000.000
SHM. 232	486.486	925	450.000.000
TOTAL			12.995.000.000

Dalam penelitian ini penulis juga melakukan wawancara terhadap narasumber. Terdapat 2 (dua) narasumber yang berkaitan dengan kasus ini dan berkaitan dengan profesi Notaris/PPAT.

Berikut adalah hasil wawancara dengan kedua Narasumber yang dimaksud diatas:

1. Notaris/PPAT Kabupaten Bantul, Servatia Herlina, SH

a. Mengapa Pejanjian Kerjasama dalam kasus wanprestasi antara Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dengan CV. Bangun Sejahtera tidak diikuti dengan Perjanjian Hutang Piutang?

Jawab : Karena alas hak berbeda, dalam Perjanjian Kerjasama ada kontra prestasi (faktor keuntungan) yang didapat dari Perjanjian Kerjasama yang saling menguntungkan.

b. Mengapa objek jaminan bisa di eksekusi?

Jawab : Karena merupakan Hak Tanggungan atas sejumlah harta yang mereka miliki (person)/Badan Hukum, dalam hal ini objek jaminan SHM PIHAK KEDUA.

c. Bagaimana perkembangan kasus tersebut sampai saat ini?

Jawab : Dari PIHAK PERTAMA sudah melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk untuk pemasangan Hak Tanggungan dan Covernote, Daru Purwaningsih, SH sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Sleman dengan Esnawan, SH sebagai Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. Dimana yang bersangkutan menjelaskan tentang proses atas Objek jaminan untuk diserahkan kepada PIHAK PERTAMA.

d. Apa peran Notaris/PPAT Servatia Herlina didalam kasus tersebut?

Jawab : Sebagai konsultan yang didatangi oleh PIHAK PERTAMA untuk menangani kasus ini karena sesuai bidang profesinya.

e. Bagaimana cara menyelesaikan kasus kasus Perjanjian Kerjasama yang macet?

Jawab: Dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri atas objek jaminan yang sudah dipasang Hak Tanggungan.

2. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta, Dyah Maryulina BM, SH.,MH

a. Jika didalam kasus yang diteliti penulis terdapat objek jaminan berupa Sertifikat tanah yang telah dipasang Hak Tanggungan, apakah PIHAK PERTAMA berhak mengeksekusi objek jaminan tersebut apabila PIHAK KEDUA wanprestasi?

Jawab : PIHAK PERTAMA sebagai penyedia dana yang merasa dirugikan berhak mengeksekusi objek jaminan tersebut selama diatur dalam Perjanjian Kerjasama.

b.Upaya hukum apa yang harus dilakukan PIHAK PERTAMA apabila ada beberapa Sertifikat yang belum dipasang Hak Tanggungan?

Jawab : Mengajukan gugatan perdata sampai dengan putusan inkrah.

c.Apa upaya Notaris untuk melaksanakan Perjanjian Kerjasama antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA yang berkaitan dengan objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan?

Jawab : Notaris akan melakukan mediasi, baik terhadap PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA untuk menyelesaikan masalah, dan juga dengan pihak-pihak lain, dalam hal ini para pemilik sertifikat dan Notaris/PPAT yang terlibat.

Catatan : walaupun salah satu objek jaminan belum atas nama Direktur CV Nyonya Diyan Anggraeni, tetap bisa dipasang Hak Tanggungan, yaitu dengan prosedur pemilik sertifikat asli menyetujui.

Selain itu penulis melakukan penelitian di Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman. Berikut adalah Nara sumbernya dan hasil wawancara adalah sebagai berikut :

1. Ibu Herlina Rosmawati Sianturi, SH, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian.
2. Bp Riadi, Kepala Subseksi Pemeliharaan Data dan Pembinaan PPAT.

   1). Apabila dalam perjanjian awal *(pactum de contra hendo)* menggunakan Perjanjian Kerjasama apakah Sertifikat diperbolehkan untuk di pasang Hak Tanggungan?

   Jawab : Sepanjang nama orang yang tercantum didalam Sertifikat (SHM), orang tersebut berhak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum (recht person), termasuk melakukan Perjanjian Kerjasama, dalam hal ini bukan nama CV atau non badan hukum lainnya, tetapi Yayasan diperbolehkan muncul karena Yayasan termasuk Badan Hukum, berhak memiliki Hak Atas Tanah.

   2). Apabila diperbolehkan, menggunakan dasar hukum apa?

   Jawab :

- Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996

  - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3). Misal hanya berbentuk pernyataan saja mau melunasi/membayar kewajibannya karena wanprestasi didalam kasus yang penulis teliti, apakah tetap diperbolehkan dipasang Hak Tanggungan?

Jawab : Tetap diperbolehkan di Hak Tanggungan karena ada dasar perjanjiannya yang dibuat secara Notariil, dalam hal ini Perjanjian Kerjasama.

4). Kalau sifatnya accessoir, apakah APHTnya batal atau tidak?

Jawab :

APHT tetap sah

Berikut adalah pembahasan dan analisis dalam kasus yang diteliti penulis :

1. Ketentuan hukum yang berlaku dalam Perjanjian Kerjasama yang objek jaminannya telah dipasang Hak Tanggungan

   Pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu : " suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih".[40]

   Sedangkan Perjanjian Kerjasama sendiri tidak dikenal di dalam KUH Perdata sehingga digolongkan sebagai perjanjian tidak bernama *(innominaat),* sebagaimana diatur di dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian tak bernama juga tunduk pada ketentuan-

[40] Subekti, 2002, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 338

ketentuan umum mengenai perjanjian dalam KUH Perdata. Sehingga, KUH Perdata berlaku juga dalam Perjanjian Kerjasama, disamping peraturan lain, agar Perjanjian Kerjasama tetap sah berlaku.

Perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi tumbuh di masyarakat. Lahirnya perjanjian ini disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat tertentu yang terdapat dalam KUH Perdata Pasal 1320, terdapat 4 (empat) syarat adalah sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

3. Suatu hal tertentu;

4. Suatu sebab yang halal.[41]

Kemudian di dalam Pasal 1338 KUH Perdata menjelaskan tentang akibat suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

[41] *Ibid*., hlm. 339.

2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.[42]

KUH Perdata memberi keleluasaan bagi para pihak yang mengadakan perjanjian untuk membentuk kesepakatan di dalam maupun di luar KUH Perdata itu sendiri. Peraturan ini berlaku untuk semua pihak yang mengadakan kesepakatan, yang tidak bertentangan dengan undang-undang, norma-norma kesusilaan yang berlaku.

Menurut Subekti bahwa, "Perjanjian kerjasama hanya mempunyai daya hukum intern (ke dalam) dan tidak mempunyai daya hukum ke luar". Yang bertindak ke luar dan bertanggungjawab kepada pihak ketiga adalah kerugian di antara para sekutu diatur dalam perjanjiannya, yang tidak perlu diketahui masyarakat.[43]

Dari penelitian yang saya lakukan dalam Perjanjian kerjasama antara Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) dengan CV Bangun Sejahtera, yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, SH.,SpN, Akta Nomor 108 tanggal 30 (tiga puluh) Agustus 2013 di Jalan Pembangunan 2 Nomor , Jakarta Pusat, dimana PIHAK PERTAMA melakukan penyertaan dana kepada PIHAK KEDUA sebesar Rp 10.000.000.000,00,- (sepuluh milyar rupiah) untuk kerjasama proyek pembangunan counter rumah makan di jalan kledokan raya nomor 999, Desa

[42] *Ibid.*, hlm. 342.
[43] Subekti, 1976, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, hlm. 53.

Catur Tunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan perjanjian bahwa PIHAK PERTAMA menerima bagi hasil sebesar 15% / Tahun (lima belas persen per tahun) secara profesional atau diperhitungkan sebesar Rp 2.276.250.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dalam jangka waktu 2 (dua) tahun, tetapi dalam prakteknya PIHAK KEDUA telah melakukan cidera janji dengan kata lain wanprestasi.

Menurut Pasal 6 UUHT Nomor 4 tahun 1996 mengatakan bahwa " apabila debitur cidera janji (wanprestasi), pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya". Dalam hal ini kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditur-kreditur lainnya. [44]

Seperti halnya wawancara yang dilakukan penulis dengan Notaris/PPAT Kodya bahwa pemegang Hak Tanggungan dalam kasus yang diteliti berhak untuk mengeksekusi objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan tersebut.

Pemegang Hak Tanggungan dalam kasus tersebut diatas adalah PIHAK PERTAMA yaitu Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan

[44] Ade Sanjaya, 2015, Landasanteori.com.

(YKPP), mempunyai hak untuk menjual objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan dengan cara mengeksekusi lelang objek tersebut.

Dalam melakukan perbuatan hukum, ditemukan didalam pemasangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh beberapa Notaris yang ditunjuk oleh kedua belah pihak, dalam klausula alas Hak Pembebanan Hak Tanggungan bukan berdasarkan Hutang Piutang, sebagaimana ditentukan dalam norma Hak Tanggungan. [45] Artinya perjanjian awal *(pactum de contra hendo)* kasus tersebut adalah Perjanjian Kerjasama.

Transformasi perjanjian pokok yang semula transaksi pembiayaan menjadi transaksi hutang manakala telah terjadi pengikatan agunan objek jaminan berbentuk tanah, maka diterapkanlah lembaga jaminan Hak Tanggungan yang berbasis hutang ini, dimana perjanjian pokok yang substansinya adalah pembiayaan akan berubah dalam klausula (accesoir) nya yang tertuang dalam APHT berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang.

Dalam klausula tersebut ditemukan yang seharusnya berbasis hutang sesuai norma Hak Tanggungan, tetapi Notaris/PPAT tersebut mentransformasikan hutang tersebut pada Perjanjian Kerjasama[46] di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuatnya. Sehingga dengan

[45] Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 *" Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 benda-benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kredotor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain".*

[46] Lembar Salinan APHT Nomor 195/2013 PPAT Daru Purwaningsih, SH, hlm. 4.

demikian APHT yang dibuat merubah ketentuan yang berlaku dalam peraturan pemasangan Hak Tanggungan.

Berikut adalah unsur-unsur Hak Tanggungan berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 :

a. Hak, yaitu hak jaminan;
b. Yang dibebankan;
c. Atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh undang-undang No. 5 Tahun 1960;
d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
e. Untuk pelunasan hutang tertentu;
f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain.[47]

Dalam unsur Hak Tanggungan terdapat utang piutang, tetapi didalam kasus tersebut APHT yang dibuat Notaris/PPAT yang ditunjuk tidak ada terdapat klausula Perjanjian Utang Piutang, tetapi adanya klausula Perjanjian Kerjasama.

Definisi Hutang adalah memberikan sesuatu barang yang memiliki nilai yamg menjadi hak milik pemberi pinjaman (berhutang) kepada

[47] *Op.,Cit.,*hlm. 63-65.

peminjam dengan mengembalikan barang tersebut harus sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.[48]

Perjanjian Hutang Piutang sama juga dengan Perjanjian Pinjam Meminjam, hal ini diatur dalam Pasal 1721 KUHPerdata yang bunyinya sebagai berikut :

"Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula".

Dalam Perjanjian Utang Piutang antara pemberi utang dan penerima utang biasanya dilakukan dengan sebuah perjanjian.[49]

Berikut adalah proses pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang terdiri atas 2 tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan PPAT , yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftaran, yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

[48] Pengertiandefinisi.blogspot.co.id
[49] Konsultasihukum24jam..blogspot.co.id, 9 Februari 2017.

Ketentuan tersebut diatas terdapat dalam pasal 10 s/d 15. Diatur pelaksanaannya dalam Pasal 114 s/d 119 Peraturan Menteri 3/1997.[50]

Berikut adalah penjelasan tentang proses pembebanan Hak Tanggungan seperti yang disebut diatas :

1.1. Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian HT dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan frngan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1996. Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri 3/1997 ditentukan, bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formuir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan tersebut. Dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftar HT yang diberikan, jika APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan. Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi HT, kreditor sebagai penerima HT dan 2 orang saksi.[51]

Terdapat pula proses pemberian Hak Tanggungan :

[50] Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 433.
[51] *Ibid*., hlm. 435.

- APHT dibuat 2 lembar yang semuanya asli ("in originali"), ditandatangani oleh pemberi HT, kreditor penerima HT dan 2 orang saksi serta PPAT.

- Pembuatan APHT tidak ada minuta dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk "grosse". Lembar pertama akta disimpan di kantor PPAT, Lembar kedua dan satu lembar salinannyatang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat HT, beserta warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

- Hal-hal yang perlu disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan wajib dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani.

- Keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan, tetapi PPAT bertanggungjawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan.

- Alat-alat bukti apa yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen apa yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan terdapat rinciannya dalam

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997, yaitu tergantung pada keadaan obyek HT. [52]

Muatan wajib Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

Untuk memenuhi syarat spesialitas sebagai yang disebut dalam uraian 178 C menurut pasal 11 ayat (1) di dalam APHT wajib dicantumkan :

1) Nama dan identitas pemberi dan penerima HT;
2) Domisili pihak-pihak tersebut;
3) Menunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor, kalau pemberi HT bukan debitor;
4) Nilai tanggungan;
5) Uraian yang jelas mengenai obyek HT.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut bersifat wajib bagi sahnya pemberian HT yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap APHT yang bersangkutan batal demi hukum.[53]

Dalam kasus yang diteliti oleh penulis, dalam APHT , perjanjian awalnya *(pactum de contra hendo)* nya adalah Perjanjian Kerjasama, yang berbasis faktor keuntungan, dan didalam akta Perjanjian Kerjasama tersebut tidak ada klausula hutang piutang. Artinya apabila berdasarkan pasal tersebut diatas tidak memenuhi syarat wajib didalam APHT untuk

[52] *Ibid*., hlm. 437-438.
[53] *Ibid*., hlm. 441.

memenuhi syarat spesialitas. Tetapi didalam penelitian yang dilakukan penulis di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, APHT Nomor 195 / 2013, menurut hasil wawancara dengan narasumber yang ditunjuk di BPN Kabupaten Sleman, "sepanjang orang yang tercantum dalam Sertifikat, orang tersebut berhak melakukan perbuatan hukum, termasuk Perjanjian Kerjasama". Sehingga APHT yang dibuat berdasarkan Perjanjian Kerjasama tetap sah didalam hukum.

1.2.Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemenuhan Syarat Publisitas :

Dengan diberikannya HT dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialitas. Maka HT yang bersangkutan belum lahir, kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa seperti yang diuraikan dalam 177, yaitu harus dipenuhi "syarat publisitas", yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan yang semula diatur dalam pasal 13 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 5/1996 serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 26 Juni 1996 nomor 630.1-1826. Sejak tanggal 8 Oktober 1997 diatur dalam Peraturan Menteri 3/1997.

Proses Pendaftaran Hak Tanggungan, adalah sebagai berikut :

(1) Pembukuan di dalam buku tanah HT oleh Kepala Kantor Pertanahan;
(2) Tanggal lahir HT;
(3) Pencatatan adanya HT dalam buku tanah dan Sertifikat Obyek HT;

(4) Obyek-obyek HT yang berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya;

(5) Arti pentingnya tanggal pembukuan.[54]

Tata cara pembuatan APHT menurut ketentuan Pasal 39 PP 24/1997 jo Pasal 97 Peraturan Menteri 3/1997, yaitu :

1). PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di kantor tersebut.

2). Apabila *sertifikat* tersebut *sesuai dengan daftar-daftar* yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat *: " Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan",* kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

3). Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan kalimat *"PPAT..... telah minta pengecekan sertifikat"*, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

4). Apabila sertifikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat *"Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan....."* kemudian diparaf.

[54] *Ibid.*, hlm. 447-449.

5). Apabila ternyata diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan.

6). PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ("sertifikat palsu") atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.[55]

2. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh PIHAK PERTAMA yaitu YKPP Untuk Mendapatkan Hak nya Atas Kerugian Yang Dialami Dalam Perjanjian Kerjasama Dengan PIHAK KEDUA

Dalam kasus Perjanjian Kerjasama yang dilakukan oleh Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) sebagai PIHAK PERTAMA dan CV Bangun Sejahtera sebagai PIHAK KEDUA, dimana PIHAK KEDUA telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama tersebut. Dari wanprestasi yang dilakukan PIHAK KEDUA, Nyonya Diyan Anggraeni sebagai direktur CV Bangun Sejahtera didalam surat pernyataan tanggal 2 Juli 2014, menyatakan bahwa tidak dapat menyelesaikan kewajibannya yang

[55] *Ibid.*, hlm. 434.

disepakati dalam Akta Perjanjian Kerjasama. Kewajiban yang harus dibayar tersebut adalah senilai Rp 3.207.800.000,- (Tiga Milyar dua ratus tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) yang akan di bayar dengan Cek Bank Mandiri nomor FZ 526908 sebesar Rp 1.507.800.000,- (satu milyar lima ratus tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) dan nomor 526909 sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada YKPP sebagai PIHAK PERTAMA. Wanprestasi yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA adalah bentuk wanprestasi bahwa "debitur sama sekali tidak berprestasi". Dalam hal ini dari segala pernyataan yang ditandatangani tersebut tidak bisa diselesaikan.

PIHAK KEDUA membuat surat pernyataan kembali pada tanggal 8 Januari 2015, bahwa berjanji akan melunasi kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 23 Februari 2015, tetapi pada kenyataanya tidak dipenuhi lagi.

Kemudian PIHAK KEDUA kembali membuat surat pernyataan ke 3 (tiga) pada tanggal 22 Juni 2015, berisi tentang :

- Sanggup menyelesaikan prestasi dengan PIHAK PERTAMA pada tanggal 30 Agustus 2015.
- Bersedia dilakukan appreisal ulang dan biaya appreisal ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
- Bersedia menambah jaminan dengan tanah di Gunung Kidul seluas 1000m2 dan diserahkan tanggal 6 Juli 2015, dan sanggup dipasang Hak Tanggungan.

- Menyatakan bahwa semua sertifikat yang menjadi objek jaminan adalah milik PIHAK KEDUA dan sanggup dilakukan proses hukum setelah tanggal 30 Agustus 2015.
- Menyatakan Sertifikat Purwomartani adalah milik PIHAK KEDUA dan seluruh kuitansi pelunasan dan dokumen pendukung ada di Notaris.

- Proses ulang akan dimulai dan dilakukan pelelangan setelah tanggal 30 Agustus 2015, dan biaya administrasi lelang ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
- Pembayaran yang akan dilakukan adalah Rp 14.029.150.000,- (empat belas milyar dua puluh sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Dalam pernyataan-pernyataan tersebut diatas yang dilakukan PIHAK KEDUA, apakah itu merupakan suatu bentuk hutang? Padahal hanya bentuk penyerahan jaminan dari *"ray of investement"* dan adanya kontra prestasi (faktor keuntungan).

Yang dilakukan PIHAK PERTAMA untuk menyelesaikan kasus ini karena PIHAK KEDUA wanprestasi adalah membuat surat Peringatan 1,2,3, dan Surat Peringatan Terakhir. Disini penulis hanya mendapatkan data Surat peringatan ke 3 pada tanggal 27 Agustus 2014 dan Surat Peringatan terakhir pada tanggal 18 September 2014.

Dalam Surat Peringatan ke-3 berisi tentang perihal :

- Surat Pernyataan PIHAK KEDUA tanggal 2 Juli 2014, yang akan membayar kewajiban pokok tertunggak sebesar Rp 1.507.800.000,- (satu milyar lima ratus tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) dan denda keterlambatan pengurusan IMB sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) , dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 2.007.800.000,- (dua milyar tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) pada tanggal 15 Agustus 2014.
- Kliring cek Bank Mandiri nomor : FZ 526908 dan nomor : FZ 526909 tanggal 19 Agustus 2014 dinyatakan ditolak karena saldo dalam rekening giro PIHAK KEDUA Ny. Diyan Anggraeni tidak cukup.
- Surat Pernyataan PIHAK KEDUA pada tanggal 30 Agustus 2014, yang akan membayar kewajiban sesuai cek Bank Mandiri nomor : FZ 526910 dengan nominal sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).

Dalam Surat Peringatan tersebut PIHAK PERTAMA menyatakan bahwa PIHAK KEDUA kembali melakukan wanprestasi sehubungan dengan pembayaran sesuai jumlah sebagaimana cek-cek tersebut diatas, dan apabila PIHAK KEDUA tidak penuhi maka PIHAK PERTAMA bisa menggugat pidana dengan tindak pidana cek kosong, yaitu melakukan proses hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Surat Peringatan Terakhir dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA berisi tentang :

- Menyatakan bahwa PIHAK KEDUA telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, sesuai pejanjian maupun pernyataan PIHAK KEDUA.
- Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, PIHAK PERTAMA meminta PIHAK KEDUA agar memenuhi kewajiban yang timbul berdasarkan perjanjian kerjasama dengan membayar semua kewajiban dan total denda sampai dengan 22 September 2014 sebesar Rp 12.205.766.667,- (dua belas milyar dua ratus lima juta tujuh ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).
- Apabila lewat waktu yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA , maka PIHAK PERTAMA akan menempuh upaya hukum untuk menyelesaikan dan seluruh biaya-biaya proses penyelesaian sepenuhnya menjadi beban pembayaran PIHAK KEDUA.

Dari surat pernyataan yang dibuat PIHAK KEDUA kemudian PIHAK PERTAMA sudah membuat surat peringatan untuk PIHAK KEDUA yang telah wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama yang kedua belah pihak lakukan, belum ada penyelesaian untuk kasus tersebut diatas, maka PIHAK PERTAMA didampingi konsultan hukumnya yang ditunjuk Notaris/PPAT Servatia Herlina, SH dan Pengacara Afik....melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT Daru Purwaningsih, SH dan Notaris/PPAT Esnawan, SH yang ditunjuk untuk pemasangan HT dan membuat APHT. Dalam hal ini tujuannya untuk mediasi penyelesaian kasus tersebut. Dari hal proses objek jaminan untuk diserahkan kepada

PIHAK PERTAMA, mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri hingga ada keputusan objek jaminan tersebut di eksekusi.

Dari data yang didapat penulis, terdapat 5 (lima) buah Sertifikat yang sudah diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Raden Mas Soediarto Soenarto, SH., SpN di Jakarta Pusat. Dari 5 (lima) buah Sertifikat tersebut terdapat 3 (tiga) buah Sertifikat yang sudah dipasang Hak Tanggungan dengan nama Pemegang Hak Tanggungan Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) sebagai PIHAK PERTAMA berkantor pusat di Jakarta Pusat, adalah sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 231/Selomartani, seluas 1.395 M2 atas nama Diyan Anggraini dengan Hak Tanggungan Nomor : 7931/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT Daru Purwaningsih, SH Nomor : 195/2013 Tanggal 30/09/2013.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 232/Selomartani, seluas 925 M2 atas nama Diyan Anggraini dengan Hak Tanggungan Nomor : 7933/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT Daru Purwaningsih, SH Nomor : 196/2013 Tanggal 30/09/2013.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 233/Selomartani, seluas 1.790 M2 atas nama Diyan Anggraini dengan Hak Tanggungan Nomor 7932/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT Daru Purwaningsih, SH Nomor : 197/2013 Tanggal 30/09/2013.

Jika terdapat perjanjian awal *(pactum de cntra hendo)* adalah Perjanjian Kerjasama pada saat melakukan perbuatan hukum yang sifatnya accessoir, yaitu Hak Tanggungan, maka didalam kasus yang diteliti penulis, hal tersebut tidak sesuai dengan norma dan unsur yang terdapat dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 ,yaitu dalam tahap pemberian HT, dilakukan dihadapan PPAT yang didahului dengan Perjanjian Utang Piutang yang dijamin. Karena klausula yang digunakan adalah Perjanjian Kerjasama, seharusnya lebih tepatnya dengan klausula Perjanjian Utang Piutang yang dijadikan Perjanjian awal *(pactum de contra hendo).*

Dalam hal ini terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT Kabupaten Sleman, Daru Purwaningsih, SH, yaitu APHT Nomor 195 tanggal 30 September 2013. Didalam APHT tersebut terdapat pula klausula Perjanjian Kerjasama yang dijadikan dasar dibuatnya APHT tersebut. Sedangkan syarat pembuatan APHT juga harus ada unsur hutangnya sesuai dengan uraian 178 C menurut Pasal 11 ayat (1). Didalam Perjanjian Kerjasama hanya ada faktor untung dan rugi, pertanggungjawaban pihak yang wanprestasi, tidak ada utang piutang. Dan didalam APHT tersebut juga terdapat klausula debitor dan kreditor, dimana yang menjadi debitor adalah CV Bangun Sejahtera, bukan subyek hukumnya yaitu Ny. Diyan Anggaeni selaku direktur dari CV Bangun Sejahtera. Padahal sesuai dengan hasil wawancara dengan narasumber Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, yang berhak melakukan perbuatan hukum dalam kasus yang penulis teliti adalah orang

perorangan atau Badan Hukum yang namanya tercantum dalam Sertifikat, non badan hukum yaitu CV Bangun Sejahtera tidak boleh dicantumkan di dalam Sertifikat HT,tetapi didalam APHT tersebut yang dicantumkan adalah CV Bangun Sejahtera.

Didalam Perjanjian Kerjasama klausula yang tercantum adalah para pihak, tetapi ditransformasikan menjadi Debitur dan Kreditur. Padahal didalam Perjanjian Kerjasama tersebut tidak ada klausula utang piutang, hanya surat pernyataan saja dari PIHAK KEDUA untuk melunasi kewajibannya setelah wanprestasi terjadi didalam Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati dengan PIHAK PERTAMA. Surat pernyataan tersebut dibuat setelah PIHAK PERTAMA membuat surat peringatan kepada PIHAK KEDUA. Menurut analisa penulis, surat pernyataan bukan merupakan Perjanjian Utang piutang atau pengakuan utang perjanjian awal.

Pembuatan APHT tersebut dibuat terlebih dahulu sebelum PIHAK KEDUA wanprestasi yang kemudian PIHAK PERTAMA membuat Surat Peringatan. Jadi, setelah disinkronkan dan diteliti berdasarkan norma dan unsur Hak Tanggungan dan pembuatan APHT, maka APHT yang dibuat dalam kasus ini dapat dibatalkan.

Kemudian dalam kasus tersebut upaya yang dilakukan PIHAK PERTAMA, melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk

sertifikat-sertifikat yang belum di pasang HT, sedangkan yang sudah di pasang HT objek jaminan tersebut akan di eksekusi lelang.

Dari penelitian yang dilakukan penulis yang terdapat dalam pembuatan APHT yang dijelaskan tersebut diatas, menurut analisa penulis masih terjadi kekurangan atau kelemahan, yaitu menggunakan perjanjian awal (pactum de contra hendo) adalah Perjanjian Kerjasama, maka harus dilakukan novasi atau pembaruan utang. Yang diperbarui adalah "agreementnya" yaitu dari perjanjian Kerjasama menjadi Perjanjian Utang Piutang, sehingga kreditor atau penyedia dana tidak memiliki kelemahan.

Novasi atau pembaruan utang merupakan salah satu penyebab hapusnya perikatan. Novasi dapat diartikan sebagai perjanjian yang menggantikan perikatan yang lama dengan perikatan yang baru. Penggantian tersebut dapat terjadi pada kreditur, debitur, maupun obyek perikatan.

Pembaruan utang diatur dalam Pasal 1413 KUH Perdata, bahwa ada tiga cara untuk terjadinya novasi/pembaruan utang, yaitu :

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang ama, yang dihapuskan karenanya;
2. Apabila seseorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;

3. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

   Suatu novasi hanya dapat terjadi atas kehendak yang dinyatakan dengan tegas oleh para pihak dan tidak bisa dipersangkakan, diatur dalam Pasaln1415 KUH Perdata. Selain itu novasi hanya terjadi karena perjanjian. Sehingga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.[56]

Dilihat dari jumlah kewajiban yang harus dibayarkan PIHAK KEDUA, yang dapat di eksekusi lelang sampai saat ini ada 3 (tiga) buah sertifikat di Kabupaten Sleman yang sudah di pasang HT melalui Notaris/PPAT Daru Purwaningsih, SH, adalah sebagai berikut :

1. HM No. 231/Selomartani dibebani nilai HT sebesar Rp. 600.000.000,-
2. HM No. 232/Selomartani dibebani nilai HT sebesar Rp. 450.000.000,-
3. HM No. 233/Selomartani dibebani nilai HT sebesar Rp. 750.000.000,-

Selain yang disebut diatas, terdapat 3 (tiga) buah sertifikat di Yogyakarta yang sudah dipasang HT melalui Notaris/PPAT Esnawan, SH, adalah sebagai berikut :

1. HGB No. 175/Pandeyan dibebani nilai HT sebesar Rp. 3.000.000.000,- dinaikkan menjadi Rp. 4.398.000.000,-

[56] Wibowo Tunardy, 2012, *Jurnalhukum.com*

2. HGB No. 174/Pandeyan dibebani nilai HT sebesar Rp. 1.500.000.000,- dinaikkan menjadi Rp. 3.899.000,-
3. HGB No. 173/Pandeyan dibebani nilai HT sebesar Rp. 2.500.000.000,- dinaikkan menjadi Rp. 2.898.000.000,-

Total kewajiban yang harus dibayar PIHAK KEDUA adalah sebesar Rp. 12.205.766.667, dan nilai sertifikat Hak Tanggungan sebesar Rp. 12.995.000.000,-. Sehingga jika berhasil di eksekusi lelang, PIHAK KEDUA dapat menyelesaikan kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA. Tetapi prosesnya tidaklah mudah, dan sampai saat ini masih banyak kendala yang dilakukan PIHAK PERTAMA untuk menyelesaikan kasusnya tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ketentuan hukum yang berlaku dalam Perjanjian Kerjasama yang objek jaminannya telah dipasang Hak Tanggungan adalah tidak sesuai dengan UUHT No.4 Tahun 1996 yang terdapat dalam norma dan unsur Hak Tanggungan yang berdasarkan Perjanjian Utang Piutang. Perjanjian Kerjasama hanya ada kontra prestasi (faktor keuntungan), dimana dalam kasus yang diteliti penulis, terdapat kesepakatan bagi hasil dari PIHAK KEDUA sebagai pelaksana kegiatan usaha dan pemohon kerjasama kepada PIHAK PERTAMA sebagai penyedia dana. Dalam kasus tersebut ditemukan klausula yang seharusnya berbasis hutang sesuai norma Hak Tanggungan, tetapi Notaris/PPAT yang membuat akta mentransformasikan hutang tersebut pada Perjanjian Kerjasama didalam APHT yang dibuatnya. Sehingga APHT yang dibuat merubah ketentuan yang berlaku dalam peraturan pemasangan Hak Tanggungan dan pembuatan APHT yang seharusnya memenuhi syarat spesialitas dalam uraian 178 C menurut Pasal 11 ayat (1). Maka APHT yang dibuat dalam kasus ini dapat dibatalkan.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PIHAK PERTAMA yaitu YKPP (Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan) untuk mendapatkan hak nya atas kerugian yang dilami dalam Perjanjian

Kerjasama dengan PIHAK KEDUA diawali dengan membuat Surat Peringatan hingga PIHAK KEDUA membuat surat pernyataan akan membayar kewajiban yang disepakati karena PIHAK KEDUA telah wanprestasi tidak membayar kewajiban yang telah disepakati dala Perjanjian Kerjasama yang mereka buat. Tetapi PIHAK KEDUA tetap wanprestasi dari surat pernyataan yang dibuatnya dan belum ada penyelesaian. Maka dari itu, PIHAK PERTAMA didampingi konsultan hukumnya yang ditunjuk Notaris/PPAT Servatia Herlina, SH dan Pengacara Afik melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT Daru Purwaningsih, SH dan Notaris/PPAT Esnawan, SH yang ditunjuk untuk pemasangan HT dan membuat APHT atas objek jaminan milik PIHAK KEDUA. Dalam hal ini tujuannya untuk mediasi penyelesaian kasus tersebut. Dari hal proses objek jaminan untuk diserahkan kepada PIHAK PERTAMA, kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri hingga ada keputusan objek jaminan tersebut di eksekusi. Dalam pembuatan APHT yang dijelaskan tersebut diatas, menurut analisa penulis masih terjadi kekurangan atau kelemahan, yaitu menggunakan perjanjian awal (pactum de contra hendo) adalah Perjanjian Kerjasama, maka harus dilakukan novasi atau pembaruan utang. Yang diperbarui adalah “agreementnya” yaitu dari perjanjian Kerjasama menjadi Perjanjian Utang Piutang, sehingga kreditor atau penyedia dana tidak memiliki kelemahan.

B. Saran

1. Bahwa Perjanjian Kerjasama tidak dapat digunakan sebagai perjanjian awal *(pactum de contra hendo).* Perjanjian Kerjasama hanya menunjukkan kesepakatan bersama, tetapi tidak menunjukkan perjanjian utang piutang. Maka harus dibuat perjanjian utang piutang sehingga perjanjian accessoirnya dapat di implementasikan.
2. Bahwa dalam perjanjian tersebut harus diikuti dengan novasi/pembaruan utang, yaitu dari Perjanjian Kerjasama menjadi Perjanjian Utang Piutang dan pengakuan utang maka dapat dilakukan eksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Badrulzaman, Meriam Darus: *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.

Isnaeni, Moch, 1996, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya.

Khairandy, Ridwan, 2013-2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta.

Maschoen Sofwan, Sri Soedewi, 2011, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN dan Liberty, Yogyakarta.

Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta.

Rustam, Riky, 2017, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta.

Satrio, J, 1996, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi "Tentang Perjanjian Penanggungan dan Perikatan Tanggung Menanggung"*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Satrio, J, 1993, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, .

Satrio, J, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Smithv, L.J, Dening, 1949, *River Dougles*, Catchment Board.

Soekanto, Soejono dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif, suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Subekti, 1976, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung.

Thomas Ulen, Robert Cooter, 2000, *Law Economics*, Addison Wesley Longman, Inc, United States of America.

Untung, H. Budi, 2011, *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi II*, Andi, Yogyakarta.

Waddams, S.M, 1984, *The Law of Contracts*, Second Edition, Canada, Law Book Inc, Toronto.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek VoorIndonesia);diterjemahkan oleh Mr. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Negara Pradnya Paramita, Djakarta, 2002 .

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

Undang-Undang Perbankan Tahun 1992.

Undang-Undang Perbankan Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014.

Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010.

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) Nomor 24 tahun 1997.

3. Jurnal

Pandoman, Agus: *Urgensi Lembaga Jaminan Berbasis Non Hutang pada Akad Pembiayaan Syariah*

4. Karya Ilmiah

Romadona, Reza, 2014, Parate Executie Hak TanggunganBerupa Tanah dan Bangunan Akibat Dari Kredit Macet Pada bank Nusa Tenggara Barat Cabang Sumbawa, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

Muhrianti, Risma, 2016, Kesesuaian ProsedurParate Eksekusi Hak Tanggungan Di Kota Yogyakarta Dengan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Hambatan-Hambatannya, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

5. Akta

Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 108/2013 Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, SH.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 195/2013 PPAT Daru Purwaningsih, SH.

6. **Internet**

Pengertiandefinisi.blogspot.co.id

Lembar salinan APHT No. 195/2013

Sanjaya Ade, Landasanteori.com, 2015

Konsultasihukum24jam.blogspot.co.id, 9 Februari 2017

Tunardy Wibowo, Jurnalhukum.com, 2012