BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Pinjam Meminjam

1. Tinjauan Tentang Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Salah satu bagian umum dari Hukum Perdata ialah adanya perjanjian, dimana perjanjian juga memiliki peran yang cukup besar apabila diimplementasikan di kehidupan manusia. Perjanjian merupakan suatu hubungan antara satu orang dengan yang lainnya yang kemudian membawa akibat dimana seseorang berjanji terhadap orang yang dijanjikan saling berjanji atas suatu hal yang disetujui antar keduanya.

Pengertian dari perjanjian tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yakni "Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Atas pengertian tersebut dapat ditarik tiga unsur penting dalam perjanjian, adanya kata perbuatan merujuk pada tindakan yang berdampak pada akibat hukum bagi para pihak didalamnya, adanya satu orang atau lebih merujuk pada terciptanya perjanjian harus terdapat paling sedikit dua orang yang berjanji dan dijanjikan, serta adanya kalimat mengikatkan dirinya merujuk pada akibat hukum yang ditimbulkan ialah atas kehendak dari orang itu sendiri. Sedangkan

dalam arti sempit, perjanjian diartikan sebagai bentuk persetujuan antar dua orang atau lebih yang satu dengan lainnya saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal dalam lingkup harta benda atau kekayaan.[3]

Bermula dari hubungan antar orang yang satu dengan lainnya dimana hubungan tersebut biasanya merupakan hubungan hukum atau saat ini sering disebut dengan perikatan, yang tertuang dalam perjanjian. Dengan demikian perjanjian merupakan hal penting yang menimbulkan perikatan. Meskipun perikatan seringkali timbul akibat dari perjanjian, namun terdapat pula perikatan yang timbul dari Undang-Undang.[4] Sebagaimana bunyi dari Pasal 1233 KUHPerdata, yakni "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-Undang", hal tersebut telah dipertegas dengan adanya pengertian dari perjanjian sebagaimana dijelaskan diatas dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sehingga adanya perjanjian tersebut dapat mengakibatkan suatu kewajiban atau prestasi dari para pihak yang berhak atas prestasi tersebut, dalam hal ini ialah perikatan yang wajib dipenuhi oleh orang tersebut.

Dalam KUHPerdata memperkenalkan berbagai macam dari perjanjian, adapun yang biasa berdampingan dalam kehidupan sehari-hari ialah pinjam-meminjam, sewa-menyewa, tukar-menukar, dll.

[3] M. Abdulkadir. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hal. 290.
[4] R. Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Hal. 1.

b. Asas-Asas Perjanjian

Untuk mewujudkan tujuan dari para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian diperlukan suatu asas sebagai dasar untuk mewujudkan tujuan tersebut. Adapun asas-asas dalam perjanjian yaitu antara lain:[5]

1) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*), asas ini memiliki landasan dari bunyi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yakni "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Sehingga adanya asas kebebasan berkontrak artinya membebaskan para pihak untuk mengatur perjanjiannya sendiri. Adapun kebebasan yang dimaksudkan ialah untuk:
   a) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
   b) Membuat perjanjian dengan siapa saja.
   c) Membuat seluruh bagian dari perjanjian baik isi, pelaksanaan maupun persyaratan yang dikehendaki.
   d) Membuat perjanjian dalam bentuk tulis maupun lisan.
2) Asas Konsensualisme (*Concensualism*), asas ini memiliki landasan dari bunyi Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, yakni "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya". Sehingga adanya asas konsensualisme artinya memberikan pembahaman bahwa

[5] M. Muhtarom. 2014. *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak.* Kartasura: Artikel Hukum.

terjadinya suatu perjanjian tidak selalu secara formal, melainkan sering terjadi hanya dengan terciptanya kesepakatan atas kesesuaian kehendak dan pernyataan antar kedua belah pihak.

3) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*), asas ini memiliki landasan dari bunyi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yakni "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Sehingga adanya asas kepastian hukum artinya siapa saja pihak ketiga dalam hal ini diberikan contoh seorang hakim harus menghormati muatan dari perjanjian sebagaimana seperti Undang-Undang yang telah dibuat oleh para pihak. Dalam hal ini diartikan pula bahwa tidak boleh adanya intervensi terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

4) Asas Itikad Baik (*Good Faith*), asas ini memiliki landasan dari bunyi Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yakni "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Sehingga adanya asas itikad baik artinya para pihak dalam membuat suatu perjanjian harus dilandasi rasa percaya dan yakin atas maksud baik dari para pihak untuk memenuhi prestasi antara mereka. Dalam hal ini itikad baik terbagi menjadi itikad baik nisbi dan mutlak, dimana itikad baik nisbi merupakan bagaimana sikap serta tingkah laku yang dicerminkan dari seseorang dalam hubungan tersebut, sedangkan itikad baik mutlak merupakan bagaimana seseorang menilai

berdasarkan akal sehat serta keadilan mengenai keadaan yang tidak memihak sesuai dengan norma yang berlaku.

5) Asas Kepribadian (*Personality*), asas ini memiliki landasan dari bunyi Pasal 1315 KUHPerdata, yakni "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri" dan Pasal 1340 KUHPerdata, yakni "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya". Sehingga adanya asas kepribadian artinya perjanjian dibuat hanya diperuntukkan kepada seseorang dalam hal kepentingan dirinya sendiri, dengan demikian juga hanya berlaku bagi yang dirinya yang membuat perjanjian.

6) Asas Kepatutan, asas ini memiliki landasan dari bunyi Pasal 1339 KUHPerdata, yakni "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang". Sehingga adanya asas kepribadian artinya terikatnya perjanjian ialah pada sifat kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang yang berlaku.

c. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila dapat memenuhi berbagai syarat yang telah diatur dalam Undang-Undang agar dapat mengikat atas perjanjian tersebut maupun akibat hukumnya. Sehingga

agar suatu perjanjian dapat diakui di mata hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu antara lain:

1) Kesepakatan, artinya para pihak dalam hubungan perjanjian harus menyepakati atau saling bersepakat untuk mengikatkan dirinya atas hal-hal yang diatur dalam perjanjian. Sehingga dalam hal ini perjanjian menjadi tidak sah apabila kesepakatan berasal dari paksaan, penipuan maupun kekhilafan.[6]
2) Kecakapan, artinya setiap orang cakap atau memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum kecuali apabila dinyatakan tidak cakap berdasarkan Undang-Undang. Adapun tidak cakap menurut Undang-Undang ialah orang yang belum dewasa, sehat akal dan orang yang sedang berada dibawah pengampuan. Sehingga dalam hal ini perjanjian menjadi tidak sah apabila tidak sesuai dengan kecakapan dalam hukum.[7]
3) Suatu Hal Tertentu, artinya hal tertentu atau objek baik mengenai apa yang telah diperjanjian berupa hak dan kewajiban para pihak harus dimuat dalam perjanjian. Adapun suatu hal tertentu diatur dalam KUHPerdata sebagai berikut:[8]

[6] Pasal 1321 KUHPerdata. *Penjelasan tentang kesepakatan.*
[7] R. Soeroso. 1999. *Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Bandung. Hal. 12.
[8] Pasal 1333 KUHPerdata. *Penjelasan tentang adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian*.

a) Merupakan suatu hal atau barang tertentu yang paling sedikit ditentukan jenisnya, hal ini sesuai dengan Pasal 1333 KUHPerdata.

b) Merupakan barang yang bisa diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian, hal ini sesuai dengan Pasal 1332 KUHPerdata.

4) Suatu Sebab Yang Halal, artinya dalam membuat isi perjanjian harus sesuai dengan ketertiban umum, moral, kesusilaan, dan Undang-Undang. [9] Sehingga dalam hal ini agar perjanjian memiliki kekuatan, maka harus dibuat tanpa adanya suatu hal yang palsu maupun terlarang.

2. Tinjauan Tentang Perjanjian Pinjam Meminjam

a. Pengertian Pinjam Meminjam

Pinjam meminjam atau dalam kehidupan sehari-hari kerap disebut dengan utang piutang merupakan suatu kegiatan interaksi antar dua orang atau lebih dimana terdapat orang yang memberi dalam arti meminjamkan dengan adanya pengembalian di kemudian hari sehingga dapat ditagih dari orang tersebut. Dengan demikian dapat disimpulkan atas kegiatan tersebut bahwa pinjam meminjam merupakan pemberian dalam bentuk uang kepada seseorang yang meminjam dengan disertai adanya perjanjian yang mengatur bahwa orang yang meminjam akan membayar kembali atas pinjaman

[9] Pasal 1337 KUHPerdata. *Penjelasan tentang adanya suatu sebab yang halal.*

tersebut dengan jumlah yang telah ditentukan. [10] Adapun pinjam meminjam sebagai salah satu bentuk perjanjian yang terbentuk antara kedua belah pihak yang secara sadar menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Sehingga inti dari kegiatan pinjam meminjam ialah adanya orang yang memberi sejumlah uang sebagai pinjaman dan orang yang menerima memiliki kewajiban untuk mengembalikan, yang mana bentuk dari pengembalian dapat berupa angsuran maupun lainnya.[11]

Pengertian dari pinjam meminjam tercantum dalam Pasal 1754 KUHPerdata, yakni "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentuk dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula". Atas pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa yang menjadi pokok dalam pinjam meminjam atau utang piutang adalah sejumlah uang dengan syarat atas sejumlah uang tersebut akan dikembalikan sesuai dengan jumlah yang diberikan. Sehingga dari adanya perjanjian pinjam meminjam tersebut akan timbul akibat hukum bagi para pihak untuk melakukan pemenuhan atas kewajibannya masing-masing dan dapat dipertanggung jawabkan di hadapan hukum.

[10] Chairaman Pasaribu. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 136.
[11] Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal. 14.

b. Para Pihak dalam Perjanjian Pinjam Meminjam

Para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian pinjam meminjam ialah pihak yang memberi pinjaman atau disebut dengan Kreditur dan pihak yang menerima pinjaman atau disebut dengan Debitur. Adapun penjelasan mengenai para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam yaitu antara lain:

1) Kreditur, sebagai pihak yang memberikan pinjaman dalam suatu perjanjian pinjam meminjam. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, kreditur merupakan orang yang memberikan uang dalam konteks pinjam meminjam yang didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati, sehingga atas perjanjian tersebut dapat dipertanggung jawabkan.
2) Debitur, sebagai pihak yang menerima pinjaman dalam suatu perjanjian pinjam meminjam. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, debitur merupakan orang yang memiliki pinjaman atau utang yang didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati, sehingga atas perjanjian tersebut dapat ditagih dan dipertanggung jawabkan.
3) Pihak Ketiga, sebagai pihak yang berperan dalam hal jaminan dari debitur, sehingga apabila debitur lalai maka kreditur dapat meminta pertanggung jawaban dari pihak ketiga. Sebagaimana

dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdata, penanggungan dapat terjadi apabila terdapat suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, maka dapat mengikatkan diri untuk memenuhi perjanjian debitur, sehingga tanggung jawab penanggung atas penanggungan dapat dilaksanakan.

4) Ahli Waris, sebagai pihak yang dengan sendirinya secara hukum mendapat hak milik atas seluruh harta termasuk dengan piutang dari orang yang meninggal. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1318 KUHPerdata, ahli waris termasuk dari setiap orang yang dianggap mendapatkan sesuatu dengan perjanjian untuk diri sendiri dan ahli warisnya, sehingga ahli waris harus ikut memikul pembayaran kewajiban yang ditinggalkan, hal ini merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1100 KUHPerdata.

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pinjam Meminjam

Suatu keadaan yang berbanding terbalik terjadi dalam suatu hubungan atas perjanjian pinjam meminjam, dimana hak dan kewajiban yang dimiliki kreditur berbeda dengan hak dan kewajiban yang dimiliki debitur. Dalam hal ini hak kreditur berada di kewajiban debitur, begitu pula dengan hak debitur yang merupakan kewajiban dari kreditur. Adapun penjelasan mengenai kewajiban para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam yaitu antara lain:

1) Kreditur, dalam hal ini kreditur berkewajiban untuk memberi sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur atas dasar

adanya perjanjian pinjam meminjam. Sebagaimana Pasal 1759 – Pasal 1761 KUHPerdata memberi ketentuan sebagai berikut:

a) Apabila uang pinjaman yang diberikan kreditur kepada debitur telah diserahkan, maka kreditur tidak dapat meminta kembali uang tersebut sebelum jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
b) Apabila kreditur ingin meminta kembali uang yang telah dipinjamkan, namun dalam perjanjian pinjam meminjam tidak diatur ketentuan mengenai jangka waktu, maka kreditur dapat menagih dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan berwenang.
c) Apabila debitur memberikan jangka waktu pengembalian utang, maka kreditur wajib memberi tuntutan ke Pengadilan berwenang sehingga dengan pertimbangan Hakim, akan ditentukan waktu pengembalian atas utang yang dimiliki debitur.

2) Debitur, dalam hal ini debitur berkewajiban untuk mengembalikan sejumlah utang yang dimiliki sesuai dengan jumlah yang diberikan kreditur maupun yang telah disepakati bersama dalam perjanjian pinjam meminjam. Sebagaimana Pasal 1763 KUHPer memberi penjelasan bahwa debitur wajib mengembalikan pinjaman dengan atau tidak pembayaran sejumlah bunga dan dengan jangka waktu yang telah ditentukan

dalam perjanjian pinjam meminjam. Ketentuan mengenai ada tidaknya bunga pembayaran diatur dalam Pasal 1765 KUHPerdata yang mana dalam setiap pelaksanaan perjanjian pinjam-meminjam, diperbolehkan memberi syarat bahwa atas pinjaman tersebut akan dibayarkan sejumlah bunga.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan atau yang selanjutnya disebut dengan UUHT menyatakan bahwa "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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya". Dengan demikian, pada pokoknya hak tanggungan sebagai hak jaminan terhadap suatu tanah yang digunakan sebagai bentuk jaminan atas pelunasan utang tertenu dengan memberikan kedudukan kepada Kreditur.

Hak jaminan atas tanah merupakan suatu bentuk penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada Kreditur akibat adanya lalai atas pemenuhan prestasi dari Debitur, sehingga secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutang untuk mengambil seluruh atau sebagain hasilnya

sebagai bentuk pelunasan utang yang dimiliki Debitur. [12] Maksud dari untuk pelunasan utang tertentu ialah dari adanya hak tanggungan tersebut dapat menyelesaikan utang piutang yang dimiliki Debitur kepada Kreditur. Keberadaan hak tanggungan dimaksudkan untuk memberi rasa aman pada Kreditur terhadap perjanjian pinjam meminjam uang atau kredit perbankan yang diberikan pada Debitur.[13]

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan Asas-Asas dari Hak Tanggungan, yaitu antara lain:

a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur sebagai pemegan Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT.
b. Tidak dapat dibagi-bagi, diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT.
c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT.
d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT.
e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT.
f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan, diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dan Pasa; 18 ayat (1) UUHT.

[12] J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 96.
[13] M. Khoidin. 2005. *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Yogyakarta: LaksBang. Hal. 77.

g. Dapat dijadikan untuk utang yang abru akan ada, diatur dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT.
h. Dapat menjamin lebih dari satu utang, diatur dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT.
i. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek berada, diatur dalam Pasal 7 UUHT.
j. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan.
k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu, diatur dalam Pasal 8 UUHT dan Pasal 11 ayat (1) UUHT.
l. Wajib didaftarkan, diatur dalam Pasal 13 UUHT.
m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji, diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

2. Obyek dan Subjek Hak Tanggungan

Sesuai yang tertera dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa obyek hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak atas tanah seperti diatas merupakan hak-hak yang sudah banyak diketahui sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Namun selain adanya hak-hak tersebut, Pasal 4 ayat (2) UUHT memberi perluasan terhadap hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang selain dari yang

telah disebutkan diatas. Obyek hak tanggungan juga dapat berupa sebagaimana berikut:

a. Hak Pakai atas Tanah Negara, berlaku apabila telah didaftarkan dan dapat dipindahtangankan sehingga dapat dibebankan hak tanggungan.
b. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara juga termasuk dalam obyek hak tanggungan.

Subjek dalam hak tanggungan adalah pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dimana pemberi hak tanggungan merupakan suatu orang atau badan hukum yang berwenang melakukan perbuatan hukum atas obyek dari hak tanggungan terkait. Dalam hal ini pemegang hak tanggungan adalah pihak yang memiliki kedudukan sebagai pihak yang memiliki utang. Dalam hak tanggungan, terdapat 2 (dua) pihak yang terikat dan saling berkepentingan, yaitu Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dan Debitur sebagai pemberi hak tanggungan.[14] Adapun penjelasan mengenai kedua pihak tersebut ialah sebagai berikut:

a. Pemberi Hak Tanggungan

   Dalam Pasal 8 UUHT yang menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan ialah perseorangan ataupun badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak

[14] Abu Yahya Nurul Iman. 2007. *Proses Pelaksanaan Pendaftaran dan Penghapusan Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik.* Semarang: Universitas Diponegoro. Hal. 17.

tanggungan terkait. Sebagaimana disebutkan diatas bahwa pemberi hak tanggungan ialah seorang Debitur, yang mana merupakan pihak yang memiliki utang tertentu kepada Kreditur. Sehingga orang tersebut berwenang dalam melakukan perbuatan hukum terhadap hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah.

b. Penerima Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT yang menyatakan bahwa penerima atau pemegang hak tanggungan ialah perseorangan ataupun badan hukum yang memiliki kedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagaimana disebutkan diatas bahwa penerima hak tanggungan ialah seorang Kreditur, yang mana merupakan pihak yang berpiutang dalam hubungan pinjam meminjam bersama Debitur. Sehingga orang tersebut berwenang dalam melakukan penyitaan obyek hak tanggungan apabila dari pihak pemberi hak tanggungan lalai dalam menjalankan prestasinya.

3. Akibat Hukum Hak Tanggungan

a. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan pada pihak lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan 17 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1) Cessi, yaitu perbuatan hukum berupa pengalihan piutang oleh Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya, dalam hal ini tidak dapat dilakukan secara lisan.
2) Subrogasi, yaitu pergantian Kreditur oleh pihak ketiga yang berperan sebagai pihak yang melunasi utang milik Debitur. Subrogasi dapat terjadi melalui perjanjian ataupun melalui Undang-Undang.
3) Pewarisan.
4) Sebab lainnya, yaitu selain yang dirinci dapat berupa keadaan-keadaan yang terjadi antara kedua belah pihak.[15]

b. Penghapusan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dihapuskan karena:

1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, sebagaimana adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijaminkan pelunasannya, apabila piutang telah selesai sebab pelunasan, maka dengan sendirinya hak tanggungan juga terhapus.
2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, sebagaimana hal ini terjadi karena adanya pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

[15] Munir Fuady. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 185-186.

3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sebagaimana hal ini terjadi karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan agar tanah tersebut bersih dari hak tanggungan.

4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, sebagaimana hal ini terjadi akibat beberapa kemungkinan, yaitu:

   a) Berakhirnya jangka waktu yang diberikan, hal ini dapat terjadi apabila tidak terjadi perpanjangan waktu.

   b) Diberhentikan sebelum berakhirnya jangka waktu, hal ini dapat terjadi apabila syarat batal terpenuhi.

   c) Dicabut untuk kepentingan umum.

   d) Dilepaskan dengan sukarela oleh pemberi hak tanggungan.[16]

C. Tinjauan Umum Tentang Metode Penyelesaian Konflik Non Litigasi

1. Pengertian Metode Penyelesaian Konflik Non Litigasi

Konflik berarti timbulnya sebuah perbedaan pendapat dalam suatu kelompok maupun perkumpulan orang atas satu objek yang sedang dipermasalahkan. Konflik ini biasa timbul dari keadaan pihak yang merasa dirugikan akibat dari pihak lainnya, sehingga biasanya akan muncul rasa tidak puas. Penyelesaian konflik secara formal terus berubah seiring berjalannya waktu, dengan adanya proses litigasi dan non litigasi serta

[16] Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan. Hal. 80.

berbagai proses penyelesaian konflik secara non formal yang didasarkan pada timbulnya kesepakatan dari para pihak yang sedang berkonflik.

Dengan demikian adanya konflik yang timbul antara para pihak harus diselesaikan agar tidak mempengaruhi produktivitas dan efisiensi dalam kehidupan sehari-hari, sehingga dapat terciptanya keadilan bagi kedua belah pihak tanpa adanya kekacauan. Secara umum dalam menyelesaikan suatu konflik dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu melalui litigasi yang melalui pengadilan dan non litigasi atau tanpa melalui pengadilan.

Penyelesaian konflik non litigasi merupakan langkah untuk mendapatkan perdamaian dengan tetap didasarkan pada hukum, namun dalam pelaksanaannya disesuaikan dengan kehendak dari para pihak sehingga dapat memberikan rasa puas atas proses penyelesaian konflik yang sedang dijalani. Adanya penyelesaian konflik secara damai akan terbentuk dari kesepakatan yang timbul dari para pihak. Kesepakatan ini bersifat baik bagi para pihak karena dalam menjalankan kesepakatan tersebut harus tetap dijalankan dengan sukarela untuk saling berkorban, dimana pengorbanan tersebut merupakan penilaian sederhana apabila dibandingkan dengan penyelesaian konflik secara litigasi.

Metode penyelesaian konflik non litigasi tentunya menjadi jawaban utama dari setiap konflik yang terjadi. Dalam prosesnya, metode penyelesaian konflik non litigasi memandang kehidupan sebagai kegiatan kerja sama, dengan dibentuknya kerangka pemikiran serta hati yang

berjalan sukarela dengan tujuan sama-sama memperoleh keuntungan untuk para pihak dalam setiap interaksi yang terjadi. Singkatnya, dalam metode penyelesaian konflik non litigasi memberi penyelesaian yang menguntungkan dan memberi kepuasan terhadap seluruh pihak, sehingga tidak adanya kompetisi antara satu sama lain untuk saling mengalahkan, namun memandang sebagai bentuk kerja sama sehingga terciptanya hubungan keluarga yang baik antar para pihak atas keputusan yang diterima.[17]

Mengacu pada cita-cita warga negara Indonesia yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 dimana pada prakteknya, metode penyelesaian konflik secara non litigasi merupakan salah satu bentuk implementasi nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat warga negara Indonesia dengan cara mengutamakan musyawarah bersama hingga menemukan kata mufakat dalam pengambilan keputusan. Selain budaya dalam penyelesaian konflik secara non litigasi yang identik dengan warga negara Indonesia, metode penyelesaian konflik non litigasi juga memiliki poin penting dalam perkembangan yang berpengaruh di Indonesia, hal ini disebabkan karena beberapa faktor antara lain:[18]

a) Faktor Ekonomis, sebagai sarana penyelesaian konflik yang lebih ekonomis ditinjau dari biaya dan waktu yang diperlukan.

[17] Ayi Sobarna. 2002. *Pendekatan Win-Win Solution Dalam Mengatasi Terorisme Internasional*. Jurnal Hukum UNISBA. Hal. 379.
[18] Suyud Margono. 2004. *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia. Hal. 38.

b) Faktor Lingkup Pembahasan, sebagai sarana penyelesaian konflik yang fokus terhadap masalah secara kompleks, komprehensif dan fleksibel, sehingga dapat sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan dari para pihak.

c) Faktor Pembinaan Hubungan Baik, sebagai sarana penyelesaian konflik yang mengutamakan adanya hubungan baik antar sesama manusia, baik saat pelaksanaan maupun di kemudian hari.

2. Jenis-Jenis Metode Penyelesaian Konflik Non Litigasi

Berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, metode penyelesaian konflik non litigasi terbagi dalam beberapa jenis, yaitu antara lain:

a) Konsultasi, merupakan kegiatan interaksi pemberian sebuah nasehat yang dipergunakan untuk mencari jawaban terbaik atas sebuah keputusan, yang mana dalam hal ini adalah tindakan personal antara pihak tertentu yang disebut dengan klien dan dengan pihak pemberi nasehat disebut dengan konsultan. Sehingga dalam konsultasi tidak ada ikatan yang mengikat para pihak, karena seorang konsultan hanya memberikan nasehat dalam bentuk pendapat hukum pada kliennya sesuai dengan kebutuhan dan keinginan klien, yang kemudian klien diberi kebebasan untuk menggunakan atau tidak menggunakan nasehat tersebut atau dalam kata lain keputusan berada di tangan klien itu sendiri. Konsultasi dalam hal ini dapat diisyaratkan melalui beberapa aspek sebagai berikut:

1) Konsultasi adalah dialog yang berisikan informasi yang dibagikan maupun ditukarkan kepada konsultan sebagai pihak yang ada dibidangnya, dengan demikian konsultasi bersifat edukatif dan inklusif.
2) Konsultasi adalah hubungan antara hasil dan aksi, hal ini disebabkan karena konsultasi memberikan pandangan terhadap pengambilan keputusan, dengan demikian konsultasi ialah perihal aksi yang berorientasi terhadap hasil.
3) Konsultasi adalah proses yang interaktif dan terus berjalan.

b) Negosiasi, merupakan komunikasi antara dua pihak tanpa adanya pihak ketiga sebagai perantara untuk mencapai kesepakatan atas kepentingan yang berbeda namun dengan permasalahan yang sama, atau dalam kata lain sebuah interaksi yang mana para pihak yang ada saling berusaha untuk mencapai tujuan yang berbeda dan bertentangan. [19] Sehingga dalam negosiasi dilaksanakan secara dinamis untuk mendapatkan kesepakatan yang keberhasilan negosiasi ddidasarkan pada mitra negosiasi atau pihak yang menerima manfaat dari pihak yang bernegosiasi. Negosiasi akan dilaksanakan apabila terdapat itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan masalah secara akurat, sederhana dan saling menguntungkan. Dengan demikian apabila tercipta suatu kesepakatan maka akan dituangkan

[19] Frans Hendra Winata. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 24.

dalam suatu bentuk tulisan atau kesepakatan tertulis yang mengikat para pihak.

c) Mediasi, merupakan lanjutan dari proses negosiasi dengan melibatkan pihak ketiga yang disebut dengan mediator sebagai perantara pemecahan konflik untuk mendapatkan kesepakatan perdamaian. Mediator dalam hal ini berwenang membantu menyelesaikan konflik tanpa berpihak kepada siapapun, dalam kata lain mediator tidak berwenang untuk ikut serta dalam isi konflik, melainkan hanya peduli bagaimana proses mediasi yang merngarah pada kesepakatan dapat berlangsung, hal ini dilakukan untuk membantu para pihak dengan mengindentifikasi, mengembangkan serta mempertimbangkan solusi yang diberikan untuk mencapai kesepakatan. [20] Dengan demikian mediasi bersifat non formal, sukarela dan kooperatif dalam segi kepentingan dalam suatu kesepakatan sehingga dapat memenuhi kebutuhan masing-masing. Mediasi dalam hal ini dapat diisyaratkan melalui beberapa aspek sebagai berikut:

1) Mediasi memerlukan adanya pihak ketiga yang tidak memiliki keterlibatan dalam konflik yang sedang berjalan, sehingga dapat bersifat netral tanpa memihak pihak manapun.
2) Mediasi memerlukan adanya pihak ketiga sebagai mediator, yang mana mediator dapat dipilih oleh para pihak maupun mediator

[20] Gunawan Widjaja. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal. 9.

menawarkan dirinya kepada para pihak, sehingga mediator wajib disetujui dan diterima oleh para pihak.

3) Mediasi memerlukan adanya pihak ketiga sebagai mediator yang bertugas untuk menjaga jalannya mediasi, sehingga para pihak yang berkonflik dapat menerima segala proses mediasi tanpa adanya unsur paksaan.

d) Konsiliasi, merupakan lanjutan dari proses mediasi apabila mediasi tidak berhasil dengan tetap melibatkan pihak ketiga yang disebut dengan konsiliator, dalam hal ini konsiliator akan lebih aktif dalam proses penyelesaian konflik yang kemudian dapat ditawarkan kepada para pihak. Dengan demikian apabila apra pihak menyetujui penawaran atas penyelesaian konflik dari konsiliator, maka penyelesaian konflik tersebut akan dituangkan menjadi *Resolution* yang bersifat final dan mengikat para pihak.

e) Penilaian Ahli, merupakan cara penyelesaian konflik dengan meminta pendapat atau penilaian ahli atas konflik yang sedang terjadi. Pemberian pendapat hukum tersebut dapat dipergunakan sebagai gagasan para pihak untuk membuat maupun memberikan pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak.[21]

f) Arbitrase, merupakan cara penyelesaian konflik perdata di luar pengadilan yang didasari atas perjanjian arbitrase yang dibuat oleh

[21] Pasal 59 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

para pihak terlibat. Dengan demikian arbitrase diperuntukkan kepada para pihak berkonflik yang tidak dapat menyelesaikan konfliknya melalui berbagai metode penyelesaian non litigasi sebelumnya dan menghindari penyelesaian konflik melalui lembaga peradilan. [22]

3. Efektivitas Hukum Metode Penyelesaian Konflik Non Litigasi

Pada dasarnya, penyelesaian konflik dapat dilakukan secara litigasi maupun non litigasi. Sebagaimana diketahui bahwa penyelesaian konflik melalui litigasi merupakan proses penyelesaian dengan cara memasukkan konflik dalam sistem peradilan dengan menggunakan berbagai pendekatan hukum formal yang ada. Tentunya berbeda dengan pelaksanaan penyelesaian konflik non litigasi yang kemudian menimbulkan berbagai persamaan dan perbedaan dalam prosesnya. Penyelesaian konflik melalui non litigasi memberi perbedaan yang tidak ditawarkan dalam proses litigasi, adanya kerahasiaan atas konflik yang terjadi terjamin, efisien waktu dan biaya, serta dibukanya kesempatan agar para pihak dapat menentukan pilihan hukum dalam menyelesaikan konflik yang terjadi dengan disertai adanya kesepakatan yang mengikat para pihak merupakan bentuk efektivitas pelaksanaan penyelesaian konflik non litigasi. Dengan berbagai faktor pendukung dari para pihak untuk menyelesaikan konflik melalui non litigasi baik didukung dengan faktor sarana dan fasilitas yang memadai dan faktor masyarakat yang melekat

[22] Sri Hajati. 2012. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Universitas Airlangga Press. Hal. 434.

erat dengan faktor kebudayaan dari para pihak akan senantiasa mendukung jalannya proses penyelesaian konflik non litigasi. Berbeda dengan pelaksanaan penyelesaian konflik litigasi yang dimana seringkali kurang menjadi tempat tujuan penyelesaian konflik akibat adanya berbagai kelemahannya, baik proses yang terkesan memakan waktu yang cukup lama dengan biaya yang semakin mahal pula serta adanya suatu putusan yang tidak memberi kepuasan para pihak atau hanya menguntungkan satu pihak saja, sehingga dianggap tidak dapat menyelesaikan konflik yang terjadi.

Hasil dari penyelesaian konflik litigasi cenderung memberi rasa puas dan rugi disaat yang bersamaan pada masing-masing pihak, sehingga keadilan hanya sekedar menang kalah dengan berbagai upaya saling bersaing untuk membuktikan bahwa masing-masing pihak berhak atas apa yang diperjuangkan tanpa memperhatikan berbagai kondisi di belakang lembaga peradilan baik mampu tidaknya para pihak memberikan alat bukti untuk memenangkan haknya di lembaga peradilan. Mengacu pada perbedaan mengenai proses penyelesaian konflik litigasi dan non litigasi, dapat memberi gambaran yang cukup bahwa penyelesaian konflik non litigasi tidaklah terbatas, sebagaimana mencakup tindakan hukum yang menyebabkan seseorang untuk berdamai dalam proses penyelesaian konfliknya. Hal ini dapat disadari karena proses penyelesaian konflik non litigasi merupakan cara yang efektif, efisien dan aman bagi para pihak yang ingin menyelesaiakan konfliknya. Terdapat berbagai pertimbangan

antara litigasi dan non litigasi, baik meliputi aturan hukum yang digunakan, biaya serta waktu, dan yang menjadi poin penting ialah penyelesaian secara menyeluruh dan adil bagi para pihak sehingga tidak menyisakan konflik yang berkelanjutan.[23]

Dasar hukum dari penyelesaian konflik non litigasi ialah sebagaimana berikut:

a) Pasal 1338 KUHPerdata, menjelaskan bahwa setiap perjanjian yang sah akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi setiap orang yang membuatnya, sehingga artinya apabila timbul suatu konflik dari perjanjian tersebut maka setiap orang diberi kebebasan untuk mengembangkan bentuk perjanjian dalam rangka penyelesaian konflik.
b) Pasal 1340 KUHPerdata, menjelaskan bahwa perjanjian hanya dapat diterapkan bagi pihak yang membuatnya, sehingga artinya aturan tersebut menjadi poin utama dalam penyelesaian konflik non litigasi dimana hanya kepada para pihak yang berada dalam konflik tersebut yang diberi kebabasan oleh hukum untuk dapat menempuh proses penyelesaian konfliknya.
c) Pasal 1266 KUHPerdata, menjelaskan bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu menganggap batalnya perjanjian apabila terdapat salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, sehingga artinya

[23] Usman R. 2012. *Mediasi Di Luar Pengadilan Dalam Teori Dan Praktek*. Jakarta: Sinar Media. Hal. 86.

penting bahwa para pihak dalam penyelesaian konflik membuat perjanjian yang pelaksanaannya harus sesuai dengan konsekuen para pihak.

d) Pasal 1851 – Pasal 1864 KUHPerdata, menjelaskan bahwa perdamaian merupakan perjanjian yang mana akan sah apabila syarat-syarat sahnya perjanjian dipenuhi dan dibuat dalam bentuk tertulis baik melalui pengadilan maupun tidak, sehingga artinya perdamaian yang terbentuk dari penyelesaian konflik non litigasi haru memiliki kekuatan untuk dijalankan sesuai hukum yang berlaku.

e) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, menjelaskan bahwa terdapat beberapa cara penyelesaian konflik non litigasi yang didasari pada perjanjian, sehingga artinya dalam penyelesaian konflik non litigasi dapat melalui proses yang telah disetujui oleh para pihak, baik melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi maupun penilaian ahli.

Konflik pada kenyataannya memiliki potensi yang cukup besar untuk dapat diselesaikan melalui penyelesaian konflik non litigasi. Berbagai alternatif penyelesaian konflik non litigasi akan berupaya memberi peluang para pihak untuk mencari solusi dalam proses penyelesaian konflik tersebut. Dengan prinsip *Win-Win Solution* akan mewujudkan tujuan para pihak tanpa timbul adanya persaingan untuk menentukan siapa yang kalah dan yang menang. Selain dapat digunakan sebagai proses penyelesaian konflik yang terbaik, metode penyelesaian konflik non litigasi dinilai dapat

menyingkirkan rasa dendam sehingga dapat memperkuat hubungan antar kedua belah pihak.[24]

Pelaksanaan penyelesaian konflik non litigasi merupakan cita luhur sebagai tujuan untuk dapat menyelesaikan permasalahan atas penumpukan konflik yang ada. Apabila terdapat para pihak yang memutuskan untuk melakukan penyelesaian konflik non litigasi maka akan berkurang pula jumlah konflik yang terdapat di lembaga peradilan. Penyelesaian konflik non litigasi tentunya menjadi harapan besar untuk mewujudkan keadilan, tidak hanya dalam konflik yang terjadi, melainkan dalam terbentuknya rasa saling mengerti dari para pihak. Sehingga dapat dipastikan efektivitas hukum dari pelaksanaan penyelesaian konflik non litigasi dapat tercapai.

[24] Wiguna. 2018. *Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute ResolutionI*. Jurnal Masalah Hukum. Hal. 50.