



STATUS JAMINAN ATAS BENDA TIDAK BERGERAK YANG DILAKUKAN SECARA LISAN

Alifah Benny La Tanrang, Ahmadi Miru, Oky Deviany
Universitas Hasanuddin

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang Bagaimana status jaminan atas benda tidak bergerak yang dilakukan secara lisan. Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum doktrinal. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (conceptual). Berdasarkan apa yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut Pada dasarnya tidak ada hutang yang tidak dijamin, dalam perjanjian lisan ataupun tertulis sejauh ini tidak ada yang mengatur untuk tidak menggunakan barang tidak bergerak sebagai jaminan. Merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian, perjanjian lisan juga di ikat oleh Pasal 1320 tersebut sama halnya seperti perjanjian tertulis, hanya saja posisi perjanjian lisan sangat lemah. Pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Sgm dan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2017/PN Gto pada bab sebelumnya penulis melihat bahwa jaminan benda tidak bergerak atas perjanjian hutang piutang sah, artinya jaminan benda tidak bergerak dapat di jadikan jaminan dalam perjanjian lisan sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan diakui keberadaannya sehingga mempunyai bukti yang kuat saat. Dan juga jaminan benda tidak bergerak perjanjian hutang piutang juga adalah salah satu bentuk dari perlindungan kepada kreditor ketika debitor wanprestasi.

Kata Kunci : Hukum Normatif, Penelitian Status Jaminan, Benda Tidak Bergerak.

PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Buku III Burgerlijk Wetboek (BW) menganut sistem terbuka (open sistem), artinya para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, dan bentuk perjanjian, baik berbentuk lisan maupun tertulis. Mengenai syarat sahnya perjanjian, diatur dalam Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek (BW)

Menurut Ahmadi Miru bahwa:

“Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.”

Beberapa contoh yang dapat dikemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:

- a. dengan cara tertulis
- b. dengan cara lisan
- c. dengan simbol-simbol tertentu, bahkan
- d. dengan berdiam diri.

Kesepakatan secara lisan merupakan bentuk kesepakatan yang banyak terjadi dalam masyarakat, namun kesepakatan secara lisan ini kadang tidak disadari sebagai suatu perjanjian padahal sebenarnya sudah terjadi perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak lainnya. Misalnya, dalam kegiatan berbelanja di pasar untuk kebutuhan sehari-hari, utang-piutang dengan sahabat, dan lain-lain.

Berbicara tentang utang piutang bukan hal yang asing lagi, karena setiap hari selalu ada saja masalah yang satu ini. Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang.

Perjanjian utang piutang ini pada dasarnya dapat dibuat dengan bebas dalam bentuk lisan atau tertulis, sangat tergantung pada itikad baik para pihak yang berkepentingan. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Biasanya pinjaman itu cukup dilakukan secara lisan. Seseorang yang ingin mendapatkan pinjaman cukup menyerahkan surat tanahnya. Setelah surat tanah diserahkan, maka uang pinjaman diserahkan oleh kreditur kepada debitur. Sejak terjadinya konsensus kedua belah pihak, sejak saat itulah terjadinya pembebanan jaminan.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Tanah sebagai jaminan pembayaran utang, mengandung pengertian bahwa tanah tertentu, oleh yang berhak menjaminkan tanah itu, disediakan secara khusus kepada kreditur untuk lebih meyakinkan kreditur itu bahwa utang tertentu dari seorang debitur akan dilunasi pada saat yang diperjanjikan. Jika debitur mengingkari janjinya, maka kreditur berhak menjual tanah itu dan mengambil uang hasil penjualannya untuk diperhitungkan sebagai pembayaran utang debitur.

Setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, termasuk pembebanan hak atas tanah dijadikan sebagai utang dengan Hak Tanggungan harus dibuktikan dengan akta otentik, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bentuk dan tata cara telah diatur sedemikian rupa dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 beserta dengan peraturan pelaksanaannya.

Pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-

piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Perjanjian utang piutang walaupun dapat dibuat secara lisan, sebaiknya dilakukan dengan cara tertulis, karena akan lebih mudah membuktikan adanya peristiwa utang piutang. Kebanyakan perjanjian secara lisan dilakukan karena para pihak merasa saling percaya. Kelemahannya, apabila debitur ingkar janji atau bahkan menyangkal tidak pernah membuat perjanjian, apalagi berbalik menuduh pihak kreditur yang mengada-ada, akan mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya perjanjian utang piutang dengan resiko uangnya hilang.

Beberapa contoh kasus perjanjian lisan dengan jaminan yang Penulis temukan dalam Putusan Nomor:24/Pdt.G/2020/PN Sgm dan Putusan Nomor: 37/Pdt.G/2017/PN Gto.

Kasus pertama Putusan Nomor:24/Pdt.G/2020/PN Sgm. Antara Ashari Setiawan, SH sebagai Penggugat melawan Hj.Nuriyati dan Bank MEGA sebagai turut Tergugat. Pada Kasus tersebut Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian secara lisan. Tergugat meminjam uang kepada Penggugat untuk membayar pinjaman Tergugat yang telah melewati jatuh tempo selama 2 tahun kepada Bank MEGA senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Sehingga pihak Bank Mega akan melakukan lelang terhadap tanah yang di atasnya terdapat rumah batu dengan SHM 00560 dengan Surat Ukur tertanggal 19 Juni 2001 dengan No.00297 Luas 610m² (enam ratus sepuluh meter persegi) dengan keadaan tanah di atasnya terdapat rumah batu. Tergugat berjanji akan melakukan pengembalian pinjaman kepada Penggugat pada tanggal 22 April 2016 yang di dalam isi perjanjian tersebut telah diucapkan dan menjadi suatu perikatan antara Penggugat dan Tergugat. Tercatat di kuintansi, dan dijelaskan secara detail dibuat pada tanggal 5 Mei 2013 di Makassar. Tergugat akan mengembalikan pinjamannya sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), adapun Tergugat secara lisan mengatakan, apabila Tergugat tidak mengembalikan tepat pada waktu yang telah disepakati sebagaimana yang tertera di kuintansi, maka akan dialihkan kepemilikannya kepada Penggugat atas sebidang tanah SHM 00560 dengan Surat Ukur tertanggal 19 Juni 2001 No.00297 Luas 610m² (enam ratus sepuluh meter persegi) dengan keadaan tanah di atasnya terdapat rumah batu dialihkan seluruhnya kepada Penggugat. Pada tanggal 22 April 2016 Penggugat menunggu itikad baik Tergugat untuk membayar pengembalian uang tersebut namun Tergugat terkesan tidak mempedulikannya. Sehingga karena merasa dirugikan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sungguminasa.

Dalam putusan Nomor:24/Pdt.G/2020/PN Sgm tersebut, Hakim menolak dilaksanakannya sita jaminan dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

Kasus kedua Putusan Nomor:37/Pdt.G/2017/PN Gto. Antara David Hanani Miliando sebagai Penggugat melawan Fuad Junaedi sebagai Tergugat I, Meylan Kojansow sebagai Tergugat II. Pada kasus tersebut Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II adalah tetangga. Pada tanggal 16 Februari 2016 antara Penggugat dan Tergugat I mengadakan perjanjian utang piutang secara lisan dimana Tergugat I mempunyai utang kepada Penggugat uang sejumlah keseluruhan Rp.879.436.000 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah). Utang piutang tersebut tidak diserahkan sekaligus melainkan diberikan sesuai dengan kebutuhan Tergugat I, yakni dimulai dari bulan Februari 2016 dan berakhir di bulan Agustus 2016. Sebagai bukti penerimaan uang pinjaman tersebut Tergugat I telah menyerahkan kuitansi penerimaan uang kepada

Penggugat. Pada waktu itu telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa Tergugat I bersedia untuk memberikan bunga pinjaman kepada Penggugat 5% setiap bulannya. Dalam perjanjian utang piutang tersebut Tergugat I telah memberikan jaminan 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik, masing-masing sertifikat Hak Milik Nomor 00413 dengan luas 5.391m² (lima ribu tiga ratus sembilan puluh satu meter persegi) atas nama Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00425 dengan luas 16.713m² (enam belas ribu tujuh ratus tiga belas meter persegi) atas nama Tergugat II. Terhadap utang piutang tersebut disepakati bersama bahwa Tergugat I akan melunasinya pada bulan Desember 2016. Oleh karena utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan/terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dalam ikatan perkawinan yang sah, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat II terikat dengan perjanjian tersebut, dan karena itu pula sudah sepantasnya apabila Tergugat II dilibatkan dalam perkara ini. Tergugat I dan Tergugat II selalu berjanji akan melakukan pembayaran kepada Penggugat dengan janji bahwa akan melakukan top up pada bank dengan jaminan rumah tinggal milik Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat telah berkali-kali menagih kepada Tergugat I maupun Tergugat II akan tetapi selalu mendapatkan jawaban yang tidak pasti. Penggugat telah berkali-kali berusaha menyelesaikan masalah ini secara musyawarah kekeluargaan dengan Tergugat I dan II akan tetapi selalu mendapatkan tanggapan tidak baik dari Tergugat I dan II, maka dari itu tidak ada upaya lain selain mengajukan persoalan ini ke hadapan Ketua Pengadilan Negeri Gorontalo. Dalam putusan Nomor:37/Pdt.G/2017/PN Gto tersebut, Hakim mengabulkan dilaksanakannya sita jaminan dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini adalah: Bagaimana status jaminan atas benda tidak bergerak yang dilakukan secara lisan.

METODE PENELITIAN

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum doktrinal. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (conseptualical).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dapat diartikan juga seseorang yang berjanji kepada orang lain atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan. Para ahli hukum berpendapat bahwa definisi yang dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tidaklah lengkap, bersifat sempit, dan bahkan terlalu luas.

Definisi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara tidaklah lengkap karena kata "perbuatan" haruslah diartikan sebagai "perbuatan hukum" karena suatu perjanjian yang diadakan dengan tujuan akan menimbulkan akibat hukum, sedangkan menggunakan kata "perbuatan" hanya merupakan perbuatan umum yang tidak menimbulkan akibat hukum.

R. Setiawan memberi pendapat terhadap Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, bahwa definisi perjanjian perlu di perbaiki, yakni: a) perbuatan tersebut harus di artikan sebagai

perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; dan b) menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya”. Maka dapat disimpulkan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hubungan antara pihak ini tercipta karena adanya suatu perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian.

Pada Pasal 1320 KHUPerdata, sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara Hukum, namun tidak semua perjanjian dapat dilakukan secara lisan.

Jika di dibandingkan dengan perjanjian tertulis, perjanjian lisan sifatnya lebih lemah di dibandingkan dengan perjanjian tertulis, dimana jika perjanjian tertulis memiliki kekuatan hukum sedangkan perjanjian lisan hanya mengandalkan atas dasar kepercayaan dan iktikad baik sehingga tidak dibarengi dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan dokumen yang merupakan alat bukti yang kuat ketika perjanjian itu tidak tepenuhi.

Pada Pasal 1320 KUHPerdata syarat sahnya suatu perjanjian dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut:

1. Sepakat mengikatkan dirinya, artinya kesepakatan para pihak merupakan suatu syarat penting dalam suatu perjanjian. Kesepakatan tersebut ditandai dengan penawaran dan penawaran dengan cara tertulis maupun lisan. Adanya pernyataan kehendak para pihak menandakan telah terjadi kesepakatan. Pernyataan muncul dalam rangkaian kata-kata, sedangkan kehendak muncul dalam dalam bentuk pernyataan secara tegas atau diam-diam. Kehendak para pihak tersebut harus murni serta tidak ada cacat pada kehendak, artinya kesepakatan tersebut terjadi bukan krena adanya suatu kekhilafan, paksaan, penipuan, serta penyalahgunaan keadaan.
2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, artinya para pihak yang melakukan perjanjian haruslah cakap, tetapi biasa juga terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak mengadakan perjanjian ada yang tidak cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan bahwa orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampunan, dan orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh Undang-Undang tetapi ketentuan ini dihapuskan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawananin karena pada Pasal 31 Undang-Undang tersebut menentukan bahwa kedudukan suami istri adalah sama dan masing-masing dapat melakukan perbuatan hukum. Sementara orang yang belum dewasa menurut ketentuan Pasal 330 KUHPerdata mereka yang belum genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Sedangkan mereka yang berada dibawah pengampunan menurut Pasal 433 KUHPerdata adalah orang yang dungu, sakit otak, mata gelap, dan keborosannya.
3. Hal tertentu, artinya menyangkut objek yang diperjanjikan baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Dalam perjanjian hal tertentu disebut prestasi yang berwujud berupa barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu. Berbeda dengan hal itu, dalam KUHPerdata pada umumnya prestasi itu dapat berupa menyerahkan atau memeberikan sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat diepergunakan dengan cara seperti menghitung, menimbang, mengukur, atau

menakar. Sedangkan untuk menentukan tentang hal tersebut yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian tersebut.

4. Suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian, artinya perjanjian harus ada sebab-sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh Undang-Undang. Sebab yang dianggap sah bilamana dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan kepentingan umum dan dengan kesusilaan. Bila perjanjian tidak ada sebabnya atau karena sebab palsu maka akan berakibat perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu suatu perjanjian yang bertentangan dengan 3 (tiga) hal tersebut adalah tidak sah. Apabila dengan dipenuhinya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Terkait dengan jaminan benda tidak bergerak yang dilakukan secara lisan penulis melampirkan dua contoh putusan. Putusan yang pertama yaitu:

Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Sgm. Antara Ashari Setiawan, SH sebagai Penggugat melawan Hj. Nurijati dan Bank Mega sebagai turut Tergugat. Pada kasus tersebut Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian lisan, dimana Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat untuk membayar pinjaman Tergugat yang telah melewati jatuh tempo selama 2 tahun kepada Bank Mega senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Sehingga pihak Bank Mega akan melakukan lelang terhadap tanah yang di atasnya terdapat rumah batu dengan SHM 00560 dengan surat ukur tertanggal 19 Juni 2001 dengan Nomor 00297 Luas 610m (enam ratus sepuluh meter persegi) dengan keadaan tanah di atasnya terdapat rumah batu. Tergugat berjanji akan melakukan pengembalian pinjaman kepada Penggugat pada tanggal 22 April 2016 yang dalam isi perjanjian telah diucapkan dan telah menjadi suatu perikatan antara Penggugat dan Tergugat. Tercatat di kwitansi, dan dijelaskan secara detail dibuat pada tanggal 5 Mei 2013 di Makassar. Tergugat akan mengembalikan pinjaman sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), adapun Tergugat secara lisan mengatakan apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan tepat pada waktu yang telah disepakati sebagaimana yang tertera di kwitansi, maka akan dilihat kepemilikannya kepada Penggugat atas sebidang tanah SHM 00560 dengan surat ukur tertanggal 19 Juni 2001 No.00297 Luas 610m (enam ratus sepuluh meter persegi) dengan keadaan tanah di atasnya terdapat rumah batu yang seluruhnya dialihkan kepada Penggugat. Pada tanggal 22 April 2016 Penggugat menunggu iktikad baik dari Tergugat namun terkesan Tergugat tidak memperdulikannya. Sehingga merasa dirugikan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sungguminasa Kabupaten Gowa, Makassar.

Didalam isi putusan tersebut Menimbang beberapa hal yaitu, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas diperoleh fakta bahwa Penggugat dan Tergugat terikat Hutang piutang. Berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat bahwa tuntutan/petitum angka 2 beralasan untuk dikabulkan yaitu menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Penggugat yang termuat dalam kwitansi adalah sah secara hukum. Bahwa dari pernyataan tersebut di atas ternyata Tergugat tidak mengembalikan/membayar hutang sebagaimana yang diperjanjikan dalam bukti surat P-2 maka petitum angka 3 patut untuk dikabulkan yaitu untuk menyatakan Tergugat tidak menyelesaikan pembayaran pinjaman sesuai yang telah disepakati didalam perjanjian tertulis pada tanggal 05 Mei 2013 adalah perbuatan wanprestasi (cidera janji).

Menimbang, adapun yang terkait dengan perjanjian secara lisan berupa penyerahan tanah dan bangunan sebagaimana Serifikat Hak Milik atas nama Tergugat, Majelis Hakim menilai menilai Penggugat tidak dapat menunjukkan kebenaran perjanjian secara lisan tersebut, sehingga tidak dapat menjadi dasar dalam pemenuhan kewajiban Tergugat kepada Penggugat tersebut dan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada yang menerangkan selain bahwa melihat Tergugat menandatangani dan menerima sejumlah uang dari Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian secara lisan dikesampingkan. Tentang petitum angka 5 yang meminta agar sah dan berharga sita jaminan harus ditolak, karena selama pemeriksaan perkara ini oleh Pengadilan Negeri Sungguminasa tidak pernah dilakukan penyitaan atas sesuatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat, maka petitum gugatan Penggugat angka 5 ini haruslah ditolak. Dari pertimbangan tersebut diatas ternyata tuntutan/petitum Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian.

Sehingganya Dalam Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Sgm tersebut Hakim menyatakan bahwa perjanjian dalam kwitansi antara Penggugat dan Tergugat sah secara hukum. Menolak dilaksanakannya sita jaminan dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

Berdasarkan putusan diatas dapat disimpulkan bahwa Hakim menolak dilaksanakannya sita jaminan dari Tergugat karena tidak terpenuhi, dimana posisi dari jaminan yang dimasukkan dalam tuntutan oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan keberadaanya, dengan kata kata lain bahwa sita jaminan atas benda tidak bergerak tidak dapat dilaksanakan dan tidak diperkuat dengan bukti-bukti dan saksi-saksi dari pihak Penggugat maupun Tergugat mengenai jaminan tersebut.

Selanjunya, Putusan Nomor 37/Pdt.G/2017 Gtlo, antara David Hanani Miliado sebagai Penggugat melawan Fuad Junaedi sebagai Tergugat I, Meylan Kojansow sebagai Tergugat II. Pada kasus tersebut Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II adalah tetangga. Pada tanggal 16 Februari 2016 antara Penggugat dan Tergugat I mengadakan perjanjian Hutang piutang secara lisan dimana Tergugat I mempunyai hutang kepada Penggugat dengan uang sejumlah keseluruhan Rp.879.436.000 (delapan ratus tujuh puluh Sembilan empat rarus tiga puluh enam ribu rupiah). Hutang piutang tersebut tidak serahkan sekaligus melainkan diberikan sesuai dengan kebutuhan Tergugat I, yakni dimulai dari bulan Februari 2016 dan berakhir dibulan Agustus 2016. Sebagai bukti penerimaan uang pinjaman tersebut Tergugat I telah menyerahkan kwitansi penerimaan uang kepada Penggugat. Pada saat itu disepakati oleh kedua belah pihak bahwa Tergugat I bersedia untuk memberikan bunga pinjaman kepada Penggugat sebesar 5% setiap bulannya. Dalam perjanjian Hutang piutang tersebut Tergugat I telah memberikan Jaminan 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik, masing-masing sertifikat Hak Milik Nomor 00413 dengan luas 5.391m (lima ribu tiga ratus Sembilan puluh satu meter persegi) atas nama Tergugat II dan sertifikat Hak Milik Nomor 00425 dengan luas 16.713m (enam belas ribu tujuh ratus tiga belas meter persegi) atas nama Tergugat II. Terhadap Hutang piutang tersebut disepakati bahwa Tergugat I akan melunasi pada bulan Desember 2016. Oleh karena Hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan/terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dalam ikatan perkawinan yang sah, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat II terikat dalam perjanjian tersebut, dan sduah sepantasnya apabila Tergugat II dilibatkan dalam perkara ini.

Tergugat I dan Tergugat II selalu berjanji akan melakukan pembayaran kepada Penggugat dengan janji bahwa akan melakukan top up pada Bank dengan jaminan rumah tinggal milik Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat telah berkali-kali menagih kepada Tergugat I maupun Tergugat II akan tetapi selalu mendapatkan jawaban yang tidak pasti. Penggugat telah berkali-kali menyelesaikan masalah ini secara musyawarah kekeluargaan dengan Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi selalu mendapatkan tanggapan tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II, maka dari itu tidak ada upaya lain selain mengajukan persoalan ini ke Pengadilan Negeri Gorontalo.

Dalam isi putusan diatas Hakim menimbang beberapa hal tentang pertimbangan hukum yaitu, Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa antara penggugat dan Tergugat I telah terikat perjanjian hutang piutang secara lisan
- Bahwa Penggugat memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I yang diberikan beberapa kali dengan total keseluruhan uang pemilik Penggugat sejumlah Rp.879.436.000,- (delapan ratus tujuh puluh Sembilan juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) dengan bukti kwitansi
- Bahwa Tergugat menjanjikan akan memberikan bunga pinjaman kepada Penggugat sebesar 5% (lima persen) setiap bulannya
- Bahwa Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat berupa 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri yang masih terikat perkawinan sehingga tergugat II juga terikat perjanjian hutang piutang tersebut
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II selalu berjanji akan membayar kepada Penggugat saat Penggugat menanyakan uang miliknya dijanjikan akan dibayar setelah Tergugat I dan Tergugat II mengambil pinjaman di Bank dengan jaminan rumah tinggal milik Tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi karena sampai sekarang tidak melakukan pembayaran sama sekali

Dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2017/PN Gto tersebut, Hakim mengabulkan sita jaminan terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, baik bergerak maupun tetap, khususnya sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik, masing-masing sertifikat Hak Milik Nomor 00413 dengan luas 5.319m (lima riba tiga ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow di Bolaang Mongondow 30 Desember 2014, dengan batas-batas seperti yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 00135/nanasi/2014, atas nama Trgugat II dan serifikat Hak Milik Nomor 00425 dengan luas 16.713m (enam belas ribu tujuh ratus tiga belas meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Boolaang Mongondow pada tanggal 27 Desember 2014 atas nama Tergugat II. Dan sebidang tanah beserta rumah tinggal permanen yang diatasnya terletak dijalan Semangka Perum Citra Garden Blok D8 Kelurahan Libuo Kecamatan dungingi Gorontalo. Dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan putusan yang kedua diatas dapat disimpulkan bahwa jaminan atas benda tidak bergerak antara Penggugat dan Tergugat dikabulkan karena mempunyai bukti-bukti yang kuat yang disertai dengan surat jaminan berupa 2 (dua) buah sertifikat atas nama

Tergugat I dan Tergugat II yang diberikan kepada Penggugat saat perjanjian hutang piutang terjadi.

Hakim dalam memutus perkara tentu saja melalui pertimbangan-pertimbangan. Adapun pertimbangan-pertimbangan hukum perjanjian lisan kedua putusan tersebut adalah bahwa sah telah terjadi perjanjian hutang piutang yang di buktikan dengan kwitansi yang ada dan disaksikan oleh saksi-saksi. Perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum. Adapun kekuatan hukum yang dimaksud adalah kekuatan yang mengikat pra pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian lisan ketika perjanjian lisan tersebut dijadikan alat bukti.

Akan tetapi pada putusan pertama di tolak untuk sita jaminan sedangkan yang kedua diterima untuk sita jaminan. Pertimbangannya Hakim pada putusan pertama adalah Penggugat tidak dapat membuktikan keberadaan jaminan tersebut dan saksi-saksi yang hadirkan tidak memberikan penjelasan selain telah terjadi hutang piutang. Sedangkan pada putusan kedua jaminan yang diberikan oleh Tergugat dan Penggugat diakui keberadaannya karena Penggugat telah menerima 2 (dua) sertifikat dari Tergugat untuk jaminan ketika di kemudian hari Tergugat melakukan wanprestasi.

Dari kedua putusan diatas dapat disimpulkan bahwa status jaminan atas benda tidak bergerak yang dilakukan secara lisan tetap sah dan bisa dipakai dalam perjanjian lisan, karena untuk perlindungan pemenuhan pembayaran kepada kreditor, akan tetapi ketika dalam persidangan harus di sertai dengan bukti-bukti yang kuat dimana telah terjadi penyerahan atas jaminan benda tidak bergerak tersebut.

Mengajukan alat bukti untuk meneguhkan adanya suatu perjanjian sangat penting, karena alat bukti tersebutlah yang nantinya akan digunakan Hakim untuk menentukan apakah perjanjian lisan tersebut mempunyai kekuatan hukum. Dan pertimbangan Hakim tersebut dapat diartikan bahwa pada intinya perjanjian menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak.

Dalam pembuktian perlu adanya suatu alat bukti yang menguatkan gugatan dari Penggugat. Alat bukti dari perkara perdata sesuai dengan Pasal 164 HIR serta Pasal 1886 KUHPperdata, yaitu:

- a. Alat bukti surat
Alat bukti surat adalah salah satu alat bukti fisik yang paling penting dan yang paling utama dalam hal pembuktian. Alat bukti dapat berupa surat otentik dan surat dibawah tangan (tidak otentik).
- b. Alat bukti saksi
Alat bukti saksi adalah orang yang melihat, mendengar atau mengalami kejadian yang diperkarakan. Dalam peradilan perdata terdapat istilah *umus testis nulus testis* (Pasal 1905 KUHPperdata), seorang saksi tanpa adanya suatu alat bukti lain tidak dapat dipercaya sehingga saksi harus diajukan lebih dari 1 orang.
- c. Alat bukti persangkaan
Dalam Pasal 1915 KUHPperdata menyebutkan “dugaan adalah kesimpulan yang diambil dari ketentuan Undang-Undang atau oleh hakim tentang suatu kejadian yang dikenal, dapat diketahui adanya suatu kejadian yang tidak dikenal”.
- d. Alat bukti pengakuan
Dengan adanya pengakuan dari salah satu pihak maka tidak diperlukan lagi suatu pembuktian (Pasal 1923 KUHPperdata). Pengakuan dapat dilakukan didalam persidangan yang sedang berlangsung maupun diluar persidangan.

Apabila dilakukan didalam persidangandapat memepkuat bukti, sedangkan apabila dilakukan diluar persidangan hanya dapat diserahkan epada hakim dan berdasarkan kebijaksanaan hakim.

e. Alat bukti sumpah

Dalam Pasal 1929 yang menyatakan “suatu perjanjian hikmat yang dikemukakan secara sungguh-sungguh dengan menyebut nama Tuhan yang Maha Esa sesuai dengan yang memebrikan sumpah.

Salah satu alasan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah karena adanya wanprestasi dari debitor. Pasal 1234 KUHPperdata mengatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Wanprestasi itu dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali atau terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajibannya, tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Tetapi berbeda dengan putusan yang pertama, pada putusan yang kedua hakim memberikan pertimbangan juga melalui Pasal 1131 KUHPperdata.

Pada Pasal 1131 KUHPperdata menyatakan:

“segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”

Artinya, dari putusan Hakim tersebut ketika bukti jaminan yang digunakan itu ada, dapat diterapkan Pasal 1131 KUHPperdata. Walaupun sudah diatur sedemikian rupa pada Pasal 1131 KUHPperdata, pada prakteknya debitor tidak terikat dalam satu kewajiban saja sehingganya kondisi tersebut membuat kreditur merasa tidak aman dan kreditur tentu akan meminta jaminan kepada debitor untuk menjamin pelunasan hutang tersebut sesuai waktu yang telah ditentukan oleh kreditur dan debitor. Untuk mendapatkan kepastian dimana debitor akan melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan harus dilaksanakan sesuai Pasal 1131 KUHPperdata atas jaminan sertifikat yang tidak diperjanjikan melalui gugatan di pengadilan. Kemudian Penggugat harus meminta putusan provisional yaitu sita jaminan.

Seperti yang kita ketahui bahwa dalam perjanjian tertulis maupun lisan kreditur tidak akan memberikan pinjaman apabila tidak ada jaminan, agar supaya memastikan debitor dapat melunasi hutangnya. Pemberian jaminan itu sendiri harus didasari dengan perjanjian pokok.

Pada Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

“janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”.

Dalam praktek permohonan sita jaminan dilakukan dalam surat gugatan dan dalam petitum dimohonkan pernyataan sah dan berharga atau sita jaminan tersebut dengan kata lain perkataan permohonan tersebut diajukan “sebelum dijatuhkan putusan”.

Pada prinsipnya, tidak ada hutang debitor yang tidak dijamin. Pada Pasal 1131 KUHPperdata telah menegaskan hal berikut:

a. Harta atau kekayaan debitor menjadi jaminan hutang Segala benda dan kekayaan debitor:

1. Baik yang bergerak (movamble goods) dan tidak bergerak (unmovamble goods)

2. Baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari, menjadi tanggungan atau jaminan (zekerheid, Haftung) untuk segala perikatan perseorangan yang dibuatnya :
 - a. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara, harta kekayaan debitur itu menjadi hutang bagi semua kreditor yang memberi pinjaman kepada debitur
 - b. Hak setiap kreditor atas hasil penjualan seluruh harta kekayaan debitur, merujuk pada Pasal 1136 KUPerdara:
 1. Dibagi berdasarkan keseimbangan sesuai dengan asas proporsionalitas, menurut besar kecilnya piutang masing-masing secara pari passu berdasarkan prinsip pro rata secara adil
 2. Tidak ada yang didahulukan dan diutamakan diantara para kreditor:
 - c. Kecuali kreditornya terdiri dari seorang saja, barulah kreditor dapat memonopoli seluruh hasil penjualan, apabila penjualan itu mencukupi melunasi pembayaran seluruh hutang.
 - d. Berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdara kebendaan itu menjadi jaminan bagi semua kreditor.

Yang perlu digaris bawahi yaitu perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan sah menggunakan jaminan. Akan tetapi pada saat pembuktian perjanjian lisan pada posisi lemah apalagi kepada pihak Kreditor, dimana bisa saja pihak Kreditor tidak dapat membuktikan kebenarannya yang disertai dengan alat bukti dan saksi-saksi. Ini menjadi hal yang menarik menurut penulis dimana perjanjian lisan adalah perjanjian yang banyak diminati oleh masyarakat karena perjanjiannya yang sangat mudah dan tidak perlu mengeluarkan biaya banyak sehingga sampai dengan sekarang perjanjian lisan masih dipakai.

PENUTUP

Berdasarkan apa yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Pada dasarnya tidak ada hutang yang tidak dijamin, dalam perjanjian lisan ataupun tertulis sejauh ini tidak ada yang mengatur untuk tidak menggunakan barang tidak bergerak sebagai jaminan. Merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian, perjanjian lisan juga diikat oleh Pasal 1320 tersebut sama halnya seperti perjanjian tertulis, hanya saja posisi perjanjian lisan sangat lemah. Pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Sgm dan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2017/PN Gto pada bab sebelumnya penulis melihat bahwa jaminan benda tidak bergerak atas perjanjian hutang piutang sah, artinya jaminan benda tidak bergerak dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian lisan sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan diakui keberadaannya sehingga mempunyai bukti yang kuat saat. Dan juga jaminan benda tidak bergerak perjanjian hutang piutang juga adalah salah satu bentuk dari perlindungan kepada kreditor ketika debitur wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2010, hlm 30.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Depok, 2018,

Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987,

Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013,

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 98.

I Ketut Artadi dan I DW. Nym. Rai Asmara P, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010, hlm 51

Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1. Hlm 42

Jamillah, *Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPerduta atas Jaminan Benda Milik Debitur*, Vol 10, No 2, 2017.

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm 282.

Mariam Darus Badruzaman, *K.U.P Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Cet. Ke-2, Alumni*, Bandung, 1996, hlm 83-84

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Perikatan*, Putra Abidin, Bandung, 1999, hlm 49.

R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermassa, Jakarta, hal 147.

Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016,

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003,

Sherly Renata & Hanafi Tanuwijaya, *Pelaksanaan Perjanjian Hutang piutang Atas Dasar Kepercayaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2683 K/Pdt/2016)*

Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2009,