

Implementasi Perjanjian Utang-Piutang dengan Jaminan Ruko di Kecamatan Singaparna Kabupaten Tasikmalaya Ditinjau dengan Buku III KUHPerdata

Alfi Muhammad Firdaus, Lina Jamilah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

Email : alfifirdaus9@gmail.com, linajamila62@gmail.com

Abstract—According to Article 1754 of the Civil Code, lending and borrowing is an agreement whereby one party gives the other party a certain amount of goods which have been used up due to use, on the condition that the latter party will return the same amount of the same kind and condition. The borrowing and lending agreement must meet the conditions needed for the validity of an agreement, which is contained in Article 1320 of the Civil Code. Lending and borrowing agreements, especially those with a large value, need to be made in the form of an authentic deed agreement. However, in practice, borrowing and borrowing agreements, especially those with large amounts, are often made in the form of an underhand deed. The method used in this study uses a normative juridical approach. The research specification used is descriptive analytical. Data collection methods and techniques used are field studies by conducting and literature study. The data analysis method used is qualitative analysis. The results of the research on the implementation of the debt-receivable agreement with the guarantee for shop houses in the Singaparna sub-district, Tasikmalaya district, are in accordance with the Civil Code. The first phase agreement was made orally and the second stage agreement was carried out in the form of an underhand deed as a result Mr. "I" did not have strong legal protection. The position of Mr. "I" here is as a concurrent creditor.

Keyword : *Implementation, Agreement, Civil Law Code*

Abstrak—Menurut Pasal 1754 KUHPerdata pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Perjanjian pinjam meminjam harus memenuhi syarat-syarat yang di perlukan untuk sahny suatu perjanjian yaitu terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian pinjam-meminjam terutama dengan nilai yang besar perlu dilakukan dalam bentuk perjanjian akta otentik. Akan tetapi pada praktiknya perjanjian pinjam-meminjam terutama dengan nilai yang besar seringkali dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan. Metode yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Metode dan Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi lapangan dengan melakukan dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian implementasi perjanjian utang-piutang dengan jaminan ruko di kecamatan Singaparna kabupaten Tasikmalaya sudah sesuai dengan KUHPerdata.

Perjanjian tahap pertama dilakukan secara lisan dan perjanjian tahap kedua dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan akibatnya bapak "I" tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat. Kedudukan bapak "I" disini sebagai kreditur konkuren.

Kata Kunci: *Implementasi, Perjanjian, KUHPerdata*

I. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi nasional merupakan cita-cita setiap negara terutama negara Indonesia dalam upaya untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai proses tersebut memerlukan komponen penting paling penting yaitu modal. Dengan adanya ketersediaan modal yang melimpah pembangunan ekonomi nasional dapat dilaksanakan. Adapun modal dapat diperoleh salah satunya dari melalui kegiatan perjanjian utang piutang baik itu dengan individu, badan hukum, atau dengan bank. Kegiatan pinjam-meminjam uang merupakan kegiatan yang sudah biasa terjadi masyarakat karena sebagai sarana mendapatkan modal secara cepat sehingga masyarakat dapat menjalankan usahanya untuk meningkatkan taraf hidupnya untuk memenuhi kebutuhan primer, sekunder dan tersier serta dapat mendorong pertumbuhan ekonomi nasional berdasarkan pasal 33 ayat (4) UUD 1945 “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.” Pada umumnya suatu perjanjian dinamakan juga sebagai suatu persetujuan oleh kedua belah pihak untuk setuju melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya dimana artinya overeenkomsten yaitu “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak”. Dalam kegiatan bermasyarakat demi menjalankan suatu usaha, memenuhi kebutuhan hidup ataupun meningkatkan taraf hidup, masyarakat memerlukan modal untuk memenuhi hal tersebut. Salah satu cara untuk memperoleh modal adalah melalui kegiatan pinjam meminjam uang.

Pinjam-meminjam ini diatur didalam pasal 1754 KUHPerdata yang berbunyi “Pinjam-meminjam adalah

perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Sehingga yang disebut dengan pinjam meminjam yaitu perjanjian antara dua pihak yang dimana satu pihak memberikan suatu barang yang dapat habis karena pemakaian dan pihak lainnya yang menerima pinjaman tersebut diwajibkan mengembalikan dengan jumlah dan keadaan yang sama kepada pihak pemberi pinjaman. Barang yang dapat habis karena pemakaian yaitu barang yang habis karena satu kali pemakaian atau beberapa kali pemakaian seperti pulpen, kertas, uang, dan sebagainya.

Dalam melaksanakan perjanjian, pemberi utang atau kreditur perlu meminta jaminan kepada penerima utang atau debitur sebagai alternatif penyelesaian utang. Jaminan menurut pasal 1131 KUHPerdata “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, Maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut “Bagaimana implementasi perjanjian utang-piutang dengan jaminan ruko di kecamatan Singaparna kabupaten Tasikmalaya ditinjau dengan buku III KUHPerdata” ? dan “Bagaimana perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman dalam perjanjian utang-piutang dengan jaminan ruko di kecamatan Singaparna kabupaten Tasikmalaya” ?. Tujuan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi perjanjian utang piutang dengan jaminan ruko di kecamatan Singaparna ditinjau dengan Buku III KUHPerdata.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman perjanjian utang piutang dengan jaminan ruko di kecamatan Singaparna ditinjau dengan Buku III KUHPerdata.

II. LANDASAN TEORI

Menurut Handri Rahardjo, Perjanjian adalah Suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.

Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 yang terdiri dari :

1. Sepakat
2. Kecakapan para pihak
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam suatu dunia usaha, perjanjian utang piutang dapat mendorong kemajuan usaha, bisnis, dan mengembangkan perekonomian nasional. Perjanjian utang piutang didalamnya terdapat hak dan kewajiban para pihak baik itu kreditur maupun debitur. Kreditur memiliki hak untuk menerima pembayarannya tepat waktu. Sedangkan debitur wajib melaksanakan kewajibannya dengan mengembalikan uang yang dipinjamnya. Apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Apabila debitur berupaya untuk berupaya untuk melunasi utangnya tetapi karena suatu keadaan tertentu menghalangi debitur untuk melakukan kewajibannya maka debitur tidak dapat dinyatakan wanprestasi. Hal ini disebut dengan *Overmacht*

Bentuk-bentuk perjanjian pada umumnya terdiri dari akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta dibawah menurut Pasal 1869 KUHPerdata adalah Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Fungsi Jaminan adalah memberikan kepastian hukum pelunasan dalam perjanjian utang-piutang bagi pihak pemberi utang apabila orang yang berutang tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam perjanjian utang-piutang. Eksekusi jaminan dilaksanakan pada saat orang berutang dianggap tidak mampu mengembalikan uang dari utang yang telah diberikan. Perjanjian jaminan pada dasarnya merupakan perjanjian tambahan atau perjanjian aksesoir yaitu mengikuti perjanjian pokok. Untuk membuat perjanjian jaminan, maka harus membuat perjanjian pokok atau perjanjian utang-piutang terlebih dahulu. Perjanjian jaminan pada umumnya mengatur barang apa yang akan dijadikan barang jaminan selama barang tersebut senilai dengan utangnya sehingga perjanjian jaminan berfungsi untuk menunjang perjanjian utang-piutang. Apabila perjanjian utang-piutang nya telah selesai maka perjanjian jaminannya juga selesai.

III. HASIL PENELITIAN

- A. *Implementasi Perjanjian Utang-Piutang dengan Jaminan Ruko Di Kecamatan Singaparna Kabupaten Tasikmalaya Ditinjau Dengan Buku III KUHPerdata*

Implementasi Perjanjian Utang-piutang yang dilakukan antara bapak "I" dan bapak "S" disini sudah sesuai KUHPerdota. Ditinjau dengan pengertian perjanjian utang-piutang, praktik perjanjian utang-piutang yang dilaksanakan oleh bapak "I" dan bapak "S" sudah sesuai dengan pengertian diatas. Kemudian, ditinjau dengan syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320. Perjanjian utang-piutang tersebut memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian karena adanya kata sepakat oleh bapak "I" dan bapak "S", kedua pihak tersebut memiliki kecakapan karena sudah berumur dewasa, tidak dibawah pengampunan, dan tidak dinyatakan pailit. Kemudian, objek dalam perjanjian tersebut merupakan uang senilai Rp.204 juta yang mana termasuk kedalam benda fisik yang dapat ditentukan jenisnya. Syarat sahnya perjanjian terakhir yaitu suatu sebab yang halal dimana dalam perjanjian utang-piutang tersebut uang senilai Rp.204 juta dipergunakan untuk modal usaha Garmen.

Bentuk perjanjian dalam perjanjian utang-piutang antara bapak "I" dengan bapak "S" termasuk perjanjian dalam bentuk akta dibawah tangan karena pembuatan perjanjian tersebut tidak didepan Notaris. Pembuatan perjanjian secara dibawah tangan tidak melanggar peraturan perundang-undangan karena dalam perjanjian menganut asas kebebasan dimana para pihak bebas membuat perjanjian dalam bentuk apapun dan mengenai apapun selama tidak melanggar peraturan-perundangan dan perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian .

Pada praktik perjanjian utang-piutang yang terjadi antara bapak "I" dan bapak "S" hal yang terjadi setelah perjanjian tersebut ditandatangani bapak "S" selaku penerima pinjaman disini tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada bapak "I" maka bapak "S" dalam perjanjian utang -piutang tersebut dapat dinyatakan wanprestasi. Hal yang terjadi pada bapak "S" tidak dapat disebut dengan Overmacht karena bapak "S" tidak berniat sama sekali untuk melunasi utangnya kepada bapak "I" .

Jaminan yang dicantumkan dalam perjanjian utang-piutang antara bapak "I" dan bapak "S" merupakan ruko atas nama istri dari bapak "S" yang bernama ibu "Y". Jaminan ruko tersebut berfungsi sebagai alternatif pelunasan utang bapak "S" apabila ia tidak mampu untuk melunasi utangnya Jaminan tersebut tergolong kedalam jaminan umum karena para pihak dalam perjanjian utang-piutang tersebut merupakan individu dengan individu dan jaminan tersebut tidak didaftarkan di lembaga jaminan manapun.

B. Perlindungan Hukum Pemberi Pinjaman Perjanjian Utang-Piutang Dengan Jaminan Ruko Di Kecamatan Singaparna Kabupaten Tasikmalaya Ditinjau Dengan Buku III KUHPerdota.

Akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang. dalam hal ini notaris. Untuk pembuatan

akta dibawah tangan ini selain dibutuhkan tanda tangan para pihak, perlu dihadiri minimal 3 saksi pada saat dilaksanakannya perjanjian. Saksi diperlukan kesaksiannya di pengadilan apabila suatu saat berjalannya perjanjian, salah satu pihak dalam perjanjian tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian dan tidak mengakui bahwa ia telah menandatangani perjanjian tersebut. Maka keterangan saksi dapat menangkis keterangan pihak yang tidak beritikad baik itu. Keterangan para saksi yang menyaksikan penandatanganan perjanjian tersebut menentukan bahwa perjanjiannya merupakan perjanjian akta dibawah tangan yang sah atau perjanjian akta dibawah tangan yang tidak sah. Pada perjanjian utang-piutang yang terjadi di kecamatan singaparna kabupaten Tasikmalaya bentuk perjanjiannya dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan. Perjanjian tersebut dibuat hanya terdiri dari para pihak yakni Bapak "I" selaku Pemberi pinjaman utang, Bapak "S" selaku penerima pinjaman utang dan 3 orang saksi. Perjanjian tersebut tidak dilegalisir sama sekali oleh Notaris sehingga termasuk kedalam akta dibawah tangan biasa. Maka perlindungan hukum bagi bapak "I" selaku pemberi pinjaman utang memiliki kedudukan lemah karena tidak memiliki pembuktian sempurna apabila perjanjian ini digugat ke pengadilan.

Jaminan ruko dalam perjanjian utang-piutang disini termasuk dalam jaminan umum berdasarkan pasal 1131 yang berbunyi "*semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.*" Jaminan Jaminan umum ini sifat tidak memiliki hak istimewa bagi para pihak yang berpiutang terhadap objek jaminan karena pada jaminan umum jaminannya tidak didaftarkan pada lembaga jaminan sehingga pada prosesnya perjanjian utang-piutang, barang jaminan yang akan dieksekusi ditentukan setelah pihak yang berutang dinyatakan wanprestasi. Maka dalam hal ini pada perjanjian utang-piutang yang terjadi di kecamatan Singaparna kabupaten Tasikmalaya kedudukan bapak "I" sebagai yang berpiutang sama sekali tidak memiliki hak istimewa terhadap ruko tanah tersebut maka kedudukan bapak "I" disebut dengan kreditur Konkuren. Kedudukan ini lemah karena apabila suatu saat "S" melakukan pinjaman kredit dengan pihak lain kemudian ruko dan tanah tersebut didaftarkan pada lembaga jaminan. Apabila hal tersebut terjadi, Bapak "I" akan kesulitan untuk mengeksekusi ruko dan tanah tersebut untuk menyelesaikan piutangnya karena ada kreditur lain yang berkedudukan sebagai kreditur Preferen. Adapun yang dimaksud dengan kreditur preferen adalah kreditur yang memiliki hak yang diistimewakan oleh undang-undang untuk mengeksekusi objek jaminan.

IV. SIMPULAN

Implementasi perjanjian utang-piutang di kecamatan Singaparna kabupaten Tasikmalaya yang dilakukan oleh bapak "I" sebagai pemberi utang dan bapak "S" sebagai

penerima utang sudah sesuai dengan KUHPerdata. Para pihak dalam perjanjian memiliki kebebasan **untuk** menentukan jenis perjanjian yang akan dibuat maka perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi bapak “I” dan bapak “S”.

Perlindungan hukum bagi bapak “I” sebagai pemberi pinjaman disini lemah karena pada perjanjian tahap pertama hanya dilakukan secara lisan yang akibatnya bapak “I” tidak memiliki bukti yang kuat. Pada perjanjian tahap kedua dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan yang akibatnya bapak “I” tidak memiliki alat bukti yang sempurna. Walaupun dalam perjanjian utang-piutang tersebut ada ruko sebagai jaminannya, namun tidak dibuat Akta jaminan oleh pejabat yang berwenang yaitu notaris/PPAT dan tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, maka kedudukan pemberi pinjaman sebagai kreditur konkuren.

V. SARAN

1. Kepada masyarakat pada umumnya, hendaknya saat membuat perjanjian utang-piutang terutama dengan nilai yang sangat besar buatlah perjanjian utang-piutang secara tertulis dan perjanjian tersebut dibuat didepan notaris supaya akta perjanjiannya memiliki pembuktian yang kuat dimata hukum.
2. Kepada pemerintah perlunya melakukan sosialisasi-sosialisasi di bidang hukum terutama dibidang perjanjian utang-piutang dengan jaminan supaya meningkatkan pengetahuan dan wawasan masyarakat terhadap seluk-beluk perjanjian utang-piutang dengan menyertakan jaminan, mengetahui akibat hukum dan perlindungan hukum perjanjian utang-piutang dengan jaminan.
3. Kepada para pihak yang akan membuat perjanjian utang-piutang khususnya kepada pemberi utang janganlah membuat perjanjian utang-piutang hanya atas dasar kepercayaan dan persahabatan saja.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Prodjodikoro Wirjono, *Hukum-Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 1981.
- [2] Soepramono Gatot, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Djambatan*, Jakarta, 1997.
- [3] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata