

PENJAMINAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT RUMAH MILIK PENJAMIN OLEH PIHAK DEBITUR KEPADA KREDITUR

Herlina¹ , Satrio Gayo Sasongko²
^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Hukum PAINAN

Email: herlina@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :25-03-2024

Revised : 10-04-2024

Accepted :15-04-2024

Kata Kunci: *Penjamin
Utang Piutang, Jaminan,
Kepercayaan*

DOI:10.62335

ABSTRAK

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme Penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah milik penjamin oleh pihak debitur ke kreditur atau koperasi simpan pinjam. Perjanjian antara penjamin dengan pihak debitur atas sertifikat tanah yang menjadi jaminan dengan alasan dalam bentuk tidak tertulis, kepercayaan dan lama nya perjanjian antara pihak debitur oleh pihak kreditur selama 5 (lima) tahun terhitung dari atau semenjak di tandatangani perjanjian tersebut dari tahun 2023 s/d 2027 dan perjanjian dilakukan di wilayah Hukum Tangerang Selatan, lebih tepatnya di tempat objek yang dijadikan jaminan. Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan ialah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan para pihak terkait dan data sekunder yang di gunakan adalah buku, peraturan perundang-undangan, jurnal dan bahan dari internet serta sumber lain yang terkait. Teknik analisis data yang digunakan adalah kualitatif dengan model analisis interaktif. Berdasarkan hasil penelitian Penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah milik penjamin oleh pihak debitur di wilayah hukum Tangerang Selatan, lebih tepatnya di tempat objek yang dijadikan jaminan yang beralamat di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur di latar belakang dengan kepentingan untuk membuka cabang usaha pempek seribu. proses perjanjian tidak membutuhkan prosedur yang sulit, hanya berdasarkan kepercayaan..

PENDAHULUAN

Hubungan utang-piutang antara debitur dan kreditur sering kali disertai jaminan. Jaminan dapat berupa benda dan dapat berupa uang. dalam hal ini yang akan dibahas adalah hubungan utang-piutang dengan jaminan benda. apabila ada jaminan, Debitur mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya, namun dalam hal ini Debitur tidak membayar utangnya atau wanprestasi sebelum hutangnya berakhir. (Abdulkadir Muhammad, hukum perdata Indonesia (1990 : 171) .

Dalam kehidupan manusia tidak luput dari keinginan dan tujuan masa depan tapi banyak manusia melakukan keinginannya dengan cara memaksakan keadaannya. dalam artikel ini yang berjudul Penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah milik penjamin oleh pihak debitur ke kreditur.

Dalam wawancara dengan pihak terkait yaitu pemberi jaminan atas sertifikat tanah yang di milikinya, di gunakan sebagai jaminan pinjaman ke pihak Kreditur atau Koperasi simpan pinjam ke pihak Debitur yaitu keponakan kandung dari istri pemberi jaminan diwilayah hukum Tangerang Selatan, lebih tepat nya di tempat Objek yang dijadikan jaminan yang beralamat di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur.

Perjanjian antara pemberi jaminan dengan pihak Debitur hanya di lakukan melalui lisan dan tidak ada perjanjian tertulis atau atas dasar kepercayaan kepada keluarga. kegiatan pinjam meminjam dalam keluarga suatu yang biasa di lakukan dikehidupan.

Akan tetapi selanjutnya dalam kegiatan pinjam meminjam di dasarkan dari perjanjian tertulis antar pemberi pinjaman ke Debitur, antara pemberi jaminan kepada peminjam karena jika tidak ada perjanjian tertulis maka perjanjian tersebut bisa anggap tidak ada karena pihak debitur bisa melakukan kecurangan dan tidak mengakui atas pinjamannya ke pemberi jaminan atau pemberi pinjaman atas sertifikat rumah yang dimiliki nya.

Jika penerima jaminan telah mengikatkan diri sebagai penjamin atas seorang Debitur maka mereka sepenuhnya terikat atas seluruh hutang apabila pihak Debitur tidak mampu atau tidak mempunyai etiked baik untuk membayar pinjamannya. Peran penjamin dalam hukum perdata adalah memberikan kepastian kepada Kreditur bahwa utang yang diberikan akan dibayar meskipun Debitur tidak mampu atau tidak mau melakukannya. dalam situasi dimana Kreditur gagal melunasi utang, maka sertifikat tanah berkah di lelang oleh pihak Kreditur atau koperasi simpan pinjam yang memberikan pinjaman berupa uang. (borgtocht, pasal 1836 KUHPdt).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk kategori peneliatian hukum empiris. Lokasi penelitian diwilayah hukum Tangerang Selatan, lebih tepat nya di tempat Objek yang dijadikan jaminan yang beralamat di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur. Sumber data diperoleh melalui wawancara pihak terkait. Sedangkan sumber data sekunder menggunakan studi perpustakaan (buku) dan internet, pengaturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi.

Data yang diperoleh baik berupa data primer maupun data sekunder kemudian di analisis interaktif yaitu model analisa data. Peneliti melakukan usaha menarik kesimpulan dan verifikasi berdasarkan pada semua hal yang terdapat dalam reduksi maupun sajian datanya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah milik penjamin oleh pihak debitur ke kreditur. Dalam kehidupan bermasyarakat dan berkeluarga manusia tidak lepas dari kehidupan sekelilingnya. menjalin hubungan keluarga, bertentanga, dan bermasyarakt secara umum mereka saling membutuhkan. Seperti terdapat keluarga yang beralamat di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur memilih untuk melakukan transaksi utang piutang dengan jaminan atas sertifiat rumah karena sertifikat rumah tersebut memiliki nilai yang berharga. Peminjaman atas sertifikat rumah milik penjamin sudah berjalan selama 1 tahun akan tetapi pihak berhutang gagal membayar selama 4 bulan di tahun pertama dan pihak penjamin atas pemilik sertifikat di tekan oleh pihak debitur karena gagalnya pembayaran dan mengancam dengan melakukan tindakan memasang benner "Rumah di jual tanpa pelantara".

Pihak penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang di miliknya merasa di rugikan oleh pihak berhutang. Pihak penjamin melakukan tindakan kekeluargaan dengan cara menghubungi melalui pesan dan telfon tapi pihak berhutang tidak merespon pesan dan telfon tersebut.

Pihak penjamin memutuskan untuk datang ke kediaman pihak berhutang dan di dampingi oleh pihak kuasa hukum dan membiracarakan secara kekeluargaan apakah pihak berhutang memiliki etikad baik. Pihak berhutang berjanji akan membayakan cicilannya 2 bulan pertama di akhir bulan Mei 2024 dan berjanji akan membayakan 2 bulan terakhir di bulan Juni dan akan membayakan cicilannya sesuai dengan waktu yang telah di tentukan.

Atas nama keluarga pihak penjamin percaya janji yang diberikan pihak Debitur untuk membayakan kembali angsuran yang telah di tentukan oleh pihak Kreditur atau koperasi simpan pinjam yang mamberikan pinjaman uang atas jaminan sertfikat rumah. Penelitian penulis dalam Penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah milik penjamin oleh pihak Debitur ke Kreditur ini ditemukan jaminan sertifikat rumah milik penjamin oleh pihak Debitur ke Kreditur beberapa unsur yakni :

- a. Adanya kesepakatan para pihak untuk melakukan perjanjian utang piutang.
- b. Adanya transaksi penyerahan utang sebagai objek perjanjian dari pihak berpiutang kepada pihak berutang.
- c. Adanya penyerahan secara fisik objek jaminan berupa sertifikat rumah.
- d. Didasarkan atas rasa kepercayaan dan tolong menolong antar keluarga.
- e. Perjanjian dilakukan secara tidak tertulis.

Isi perjanjian memuat hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang meliputi:
Hak pihak berhutang :

- a. Memperoleh pinjaman dana dari pihak Debitur.

- b. Menerima pengembalian benda objek jaminan (Sertifikat Rumah). setelah melunasi utangnya kepada berpiutang
Kewajiban Pihak berhutang :
 - a. Membayar pinjaman uang kepada Debitur dengan lancar atau tanpa keterlambatan selama pinjaman berjalan hingga tahun 2027.
 - b. Mengembalikan Sertifikat rumah yang sudah di pinjam kepada pihak penjamin utang piutang pada saat pinjamannya selesai di tahun 2027.

Latar belakang dilakukan perjanjian

Alasan yang menelatar belakangi pemilik tanah melakukan penjaminan sertifikat rumah atas utang keponakannya di karenakan tukanan dari istri untuk membantu kesuksesakan perkembangan usaha yang sedang di jalankan keponakan dari istri pemilik sertifikat tanah dan istri nya berharap jika keponakannya bisa membayar cicilan pinjamannya dengan lancar hingga lunas dan sertifikat di kembalikan kepada pihak penjamin.

Dari keempat syarat yang di atur dalam KUHPerduta tersebut kesemuanya terpenuhi, adanya kesepakatan mengenai dibuatnya perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan sertifikat rumah oleh kedua belah pihak.

Subjek dalam perjanjian

Istilah lain dari subjek hukum adalah rechtperson. Rechtperson di artikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Aturan mengenai subjek perjanjian antara lain terdapat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerduta.

Menurut pasal 1320 KUHPerduta. Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian
- c. Adanya suatu hal tertentu
- d. Adanya causa yang halal

Diantara keempat syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta tersebut poin pertama dan kedua yaitu adanya kesepakatan dan kecakapan untuk membuat perjanjian merupakan syarat subjektif artinya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ini tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan, penipuan, ataupun penyalahgunaan keadaan, berlaku. Kecakapan untuk membuat sesuatu.

Hal ini tidak terlepas juga dari sifat buku

III KUHPerduta yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpangkan (mengesampingkan), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa (Ahmad Miru, 2014:4). Sehingga perjanjian yang di buat oleh pemilik sertifikat rumah kepada berutang di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Tangerang Selatan dengan jaminan sertifikat rumah oleh pihak berpiutang ini tetap sah. Karena juga tetap memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat perjanjian sahnya di atur dalam pasal 1320 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa dalam suatu perjanjian harus terpenuhi 4 syarat untuk dapat dikatakan sah yaitu :

- 1. Adanya kesepakatan

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya causa yang halal

Perjanjian, cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang berada dibawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan yang di tetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah
4. melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Bentuk perjanjian

Hasil penelitian menunjukkan hasil bahwa pihak yang berpiutang Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kabupaten Tangerang Selatan dalam melakukan perjanjian dengan Penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah milik penjamin dibuat dalam bentuk lisan. Meskipun jumlah uang yang dijadikan objek perjanjian utang piutang besar nilai nya. Tidak ada bukti tertulis apapun atas transaksi yang dilakukan. menurut pasal 1320 KUHPerdara tidak ada yang menyebutkan bahwa perjanjian harus di buat dalam bentuk tertulis, maka perjanjian yang dibuat antara pihak Penjamin utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah milik penjamin kepada pihak berpiutang.

Lamanya waktu perjanjian

Data yang penulis dapatkan mengenai jaminan utang piutang atas sertifikat tanah milik penjamin kepada berpiutang yang di gadaikan oleh pihak berpiutang dengan debitur atau koperasi simpan pinjam bahwa perjanjian tersebut berjalan hanya dengan lisan tanpa ada perjanjian hitam di atas putih. Lamanya perjanjian selama 5 tahun dari 2023-2027 dan lokasi perjanjian di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan.

Berakhirnya perjanjian

Perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah oleh pihak Debitur kepada Pihak Penjamin dan Kredir yang terjadi di lokasi penelitian ini berakhir karena perjanjian telah tercapai. Pencapaian tujuan ini dapat dilihat ketika pembayaran utang telah dilakukan oleh pihak Debitur.

Pemenuhan Prestasi oleh pihak yang berkewajiban terhadap pihak yang berhak atas prestasi tersebut merupakan tujuan sebuah perjanjian. Dengan adanya pembayaran utang oleh pihak Debitur ini merupakan prestasi dalam sebuah perjanjian. Terpenuhnya prestasi oleh masing-masing pihak terhadap pihak yang berhak atas pemnuhan prestasi tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian telah tercapai.

KESIMPULAN

Simpulan Berdasarkan uraian penulis dalam bab sebelumnya yaitu bab Hasil Penelitian dan Pembahasan maka penulis memberikan simpulan sebagai Berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian utang piutang di wilayah Hukum Tangerang Selatan, lebih tepat nya di tempat Objek yang dijadikan jaminan yang beralamat di Rempoa

Kecamatan Ciputat Timur. ini dilatar belakangi oleh faktor kebutuhan pengembangan pempek seribu, proses pengikatan perjanjiannya tidak membutuhkan prosedur yang sulit dan juga merupakan alternatif yang dipilih oleh warga di lokasi penelitian penulis bentuk perjanjiannya dilakukan secara lisan dan lama nya perjanjian antara pihak debitur oleh pihak kreditur selama 5 tahun terhitung dari atau semenjak di tandatangani perjanjian terebut dari tahun 2023 s/ d 2027. Perjanjian yang demikian itu sah-sah saja dan tidak dilarang menurut ketentuan hukum yang berlaku, karena semua unsur yang ada dalam perjanjian telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdta.

2. Alasan dilakukanya perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat rumah oleh pihak penjamin ke Debitur secara lisan atau tidak tertulis dan tanpa jangka waktu diwilayah Hukum Tangerang Selatan, lebih tepat nya di tempat Objek yang dijadikan jaminan yang beralamat di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur ini adalah karena adanya rasa kepercayaan antar keluarga oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian. Meski perjanjian diakukan secara lisan sulit dilakukan pembuktian dan lemah kekuatan hukumnya apabila terjadi wanprestasi.

SARAN

1. Bagi pihak Berpiutang dan pihak Berutang seyogyanya untuk perjanjian utang piutang dengan jaminan pengusaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang diwilayah Hukum Tangerang Selatan, lebih tepat nya di tempat Objek yang dijadikan jaminan yang beralamat di Rempoa Kecamatan Ciputat Timur. ini dibuat dengan pengikatan objek jaminan dengan lembaga jaminan khusus, sesuai dengan aturan hukum di Indonesia, bahwa untuk objek jaminan yang berkaitan dengan tanah, Lembaga jaminannya adalah dengan pembebanan hak tanggungan. Yang pengaturanya
2. Kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian (pihak Berutang dan pihak Berpiutang) akan lebih baik apabila perjanjian dibuat secara tertulis dengan adanya saksi-saksi serta dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Agar dikemudin hari jika terjadi suatu masalah penyelesaiannya akan lebih mudah dan ada ketentuan hukum yang jelas untuk melindungi hak-hak dari masing-masing pihak dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Buku Abdulkadir Muhammad, hukum perdata Indonesia (1990 : 171).
borgtocht, pasal 1836 KUHPdt
- Ahmadi Miru. 2014. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Jakarta: Rajawali Pers
- Muhammad Syaifuddin. 2012. Hukum Kontrak. Jakarta: Mandar Maju
- Subekti. 1996. Hukum Perjanjian. Jakarta: PT. Intermasa. Sudikno Mertokusumo. 1985. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty
- Alves Simao dkk. 2014. "Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan". Jurnal Privat Law Vol.2 No.4. Surakarta: Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret