

**TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM SENGKETA WANPRESTASI
PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN HAK TANGGUNGAN
(Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar

Sarjana Strata (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Aditia Lesmana

30301800012

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

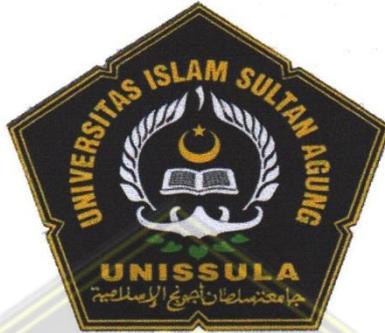
FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM SENGKETA WANPRESTASI
PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN HAK TANGGUNGAN
(Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)**



Diajukan oleh:

Aditia Lesmana

30301800012

Telah disetujui oleh

Dosen Pembimbing

H. Winanto, S.H., M.H

NIDN: 06-1805-6502

Tanggal: 15/8 2022

**TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM SENGKETA WANPRESTASI
PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN HAK TANGGUNGAN
(Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Aditia Lesmana

30301800012

Telah dipertahankan di depan penguj

Pada tanggal 22 Agustus 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

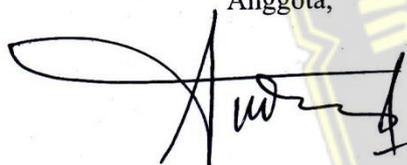
Tim penguji.

Ketua

Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H

NIDN: 210-389-015

Anggota,



Dr. Andri Wijaya Laksana, S.H, M.H

NIDN:06-2005-8302

Anggota,



H. Winanto, S.H., M.H

NIDN: 06-1805-6502

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. Bambang Tri Bawono SH.,MH

NIDN : 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aditia Lesmana

Nim : 30301800012

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Tulis Ilmiah berupa Skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM SENGKETA WANPRESTASI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN HAK TANGGUNGAN (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)”**. Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 16 Agustus 2022



Aditia Lesmana
30301800012

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aditia Lesmana

Nim : 30301800012

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM SENGKETA WANPRESTASI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN HAK TANGGUNGAN (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)”**. Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya dikemudian hari terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya siap bersedia menerima sanksi dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 16 Agustus 2022



Aditia Lesmana

30301800012

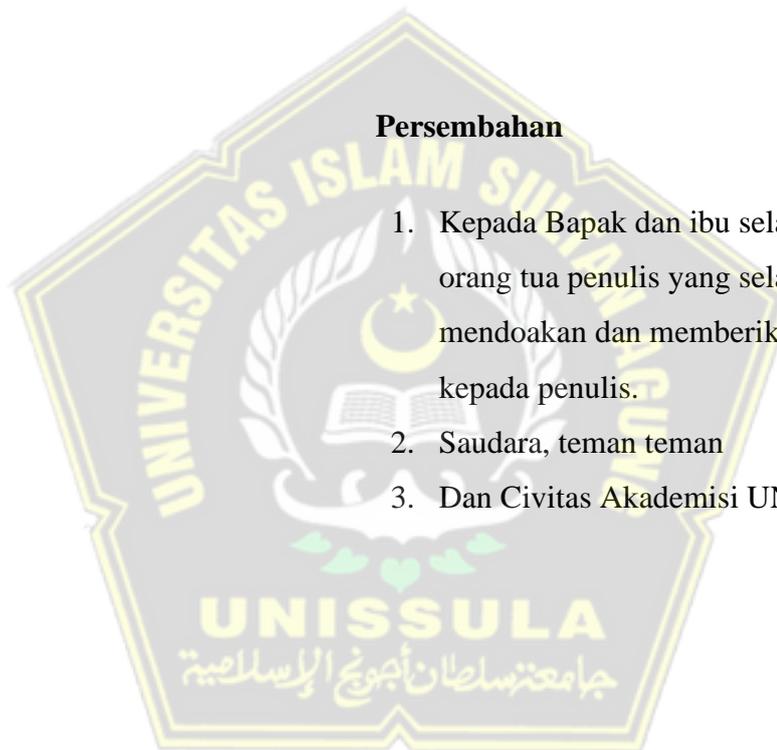
MOTO DAN PERSEMBAHAN

Moto

“Perbanyak bersyukur, Kurangi mengeluh, buka mata, Jembarkan telinga, perluas hati. Sadari kamu ada pada sekarang, bukan kemarin atau esok, nikmati setiap momen dalam hidup dan bersyukurlah dalam segala hal yang ada didalam hidup”

Persembahan

1. Kepada Bapak dan ibu selaku kedua orang tua penulis yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis.
2. Saudara, teman teman
3. Dan Civitas Akademisi UNISSULA



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang yang senantiasa melimpahkan segala rahmat, ridho, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Di Daftarkan Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)”**. sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu (S-1) Ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Tentunya dalam penyusunan skripsi ini, tidak terlepas dari hambatan maupun kendala yang itu semuanya tidak dapat penulis lewati tanpa adanya do'a, dukungan maupun bantuan dari berbagai pihak. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak, mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, perkenankanlah penulis untuk mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

4. Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.M. Hum., Selaku Kaprodi S1 ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak H. Winanto, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu, dan mohon maaf dalam berjalannya penelitian penulisan skripsi ini, penulis banyak melakukan kesalahan maupun kelalaian.
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis selama menjalani perkuliahan, semoga ini dapat menjadi amal jariyah bagi bapak ibu kelak.
7. Segenap Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan yang baik bagi penulis selama menjalani perkuliahan.
8. Segenap keluarga saya yang hingga saat ini senantiasa memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis, serta senantiasa mendo'akan, mendukung dan mendidik serta membimbing penulis. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu tanda bakti, hormat dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tua penulis, walaupun penulis menyadari bahwa tiada hal apapun yang dapat membalas segala pengorbanan kedua orang tua. Terima kasih atas segala hal yang telah diberikan, yang selalu tanpa lelah memberikan semangat dan motivasi terbesar penulis untuk meraih mimpi. Ridhoilah anakmu ini untuk

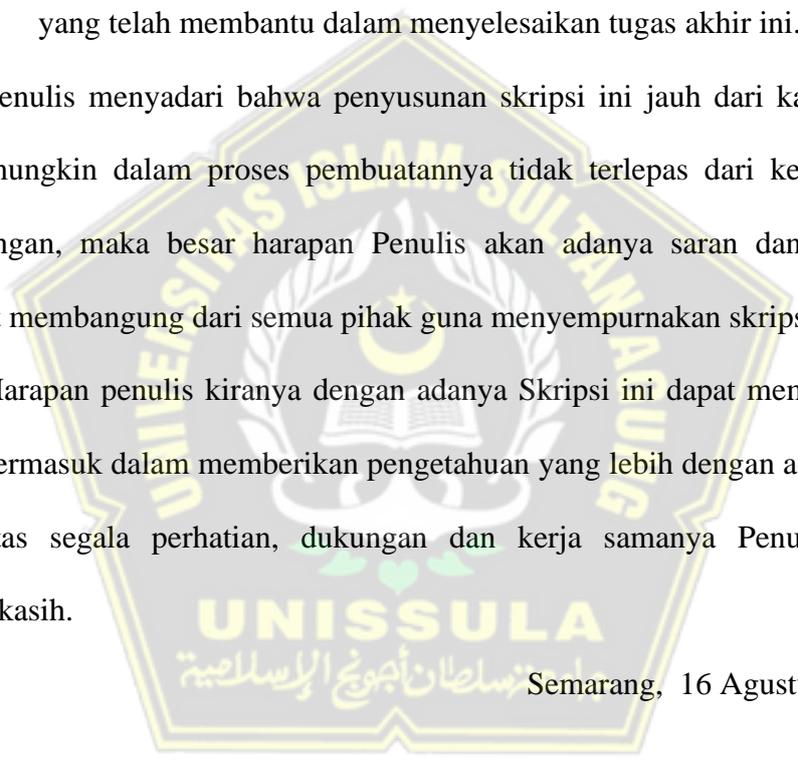
menjadi anak yang berbakti, soleh, berguna bagi negara, bangsa dan agama.

9. Teman Teman angkatan 2018 yang telah menemani penulis dari awal masa perkuliahan hingga akhir masa perkuliahan. semoga kita semua meraih masa depan yang sesuai apa yang kita inginkan.

10. Semua pihak yang dimana penulis idak dapat menyebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna yang mungkin dalam proses pembuatannya tidak terlepas dari kekhilafan dan kekurangan, maka besar harapan Penulis akan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun dari semua pihak guna menyempurnakan skripsi ini

Harapan penulis kiranya dengan adanya Skripsi ini dapat membantu setiap pihak termasuk dalam memberikan pengetahuan yang lebih dengan adanya skripsi ini. Atas segala perhatian, dukungan dan kerja samanya Penulis Ucapkan Terimakasih.


UNISSULA
جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية

Semarang, 16 Agustus 2022

Aditia Lesmana

30301800012

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN BERKAS.....	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II.....	24
TINJAUAN PUSATAKA.....	24
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24

2.	Asas dalam Perjanjian.....	26
3.	Unsur Unsur Perjanjian.....	29
4.	Syarat Syarat sahnya Perjanjian.....	30
5.	Macam Macam Perjanjian	34
6.	Akibat Perjanjian	37
7.	Berakhirnya Suatu Perjanjian	38
B.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Hutang Piutang	40
1.	Pengertian Perjanjian Hutang Piutang	40
2.	Pihak Pihak dalam Perjanjian Hutang Piutang	41
3.	Hubungann Para Pihak dalam Perjanjian Hutang Piutang.....	42
4.	Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Utang-Piutang	43
C.	Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	44
1.	Pengertian Wanprestasi.....	44
2.	Kriteria Kriteria Waprestasi.....	47
3.	Bentuk Bentuk Wanprestasi.....	48
4.	Akibat Wanprestasi.....	50
D.	Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	51
1.	Pengertian Jaminan	51
2.	Asas Asas dalam Jaminan.....	53
3.	Prinsip Prinsip dalam Jaminan.....	54
4.	Jenis Jenis Jaminan	55
5.	Fungsi Adanya Jaminan.....	60
6.	Jaminan Sertifikat Tanah	61
E.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	63
1.	Pengertian Hak Tanggungan.....	63

2.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan	64
3.	Asas Hak Tanggungan	66
4.	Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan	67
5.	Pendaftaran Hak Tanggungan.....	68
6.	Sertifikat Hak Tanggungan.....	70
7.	Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah	71
8.	Peralihan Hak Tanggungan.....	71
9.	Eksekusi Hak Tanggungan	72
F.	Tinjauan Tentang Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Islam	72
BAB III		79
HASIL DAN PEMBAHASAN.....		79
A.	Akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan berdasarkan analisis putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg.....	79
B.	Upaya Penyelesaian Hukum yang dilakukan kreditur atas jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan.....	99
BAB IV		107
PENUTUP.....		107
A.	Kesimpulan	107
B.	Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA		110

ABSTRAK

Jaminan dalam perjanjian hutang piutang diberikan Debitur kepada Kreditur untuk menjamin suatu hutang tertentu. Khusus untuk jaminan berupa benda tidak bergerak seperti hak atas tanah, maka untuk dapat digunakan sebagai jaminan harus dibebani hak tanggungan terlebih dahulu sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. faktanya masih sering timbul masalah dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang yaitu dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum serta perlindungan hukum yang dapat dilakukan terhadap sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan didalam putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg.

Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif, spesifikasi penelitian berupa deksriptif analisis, metode yuridis empiris, sumber data yang digunakan berupa data primer, data sekunder dan data tersier. metode pengumpulan data untuk data primer yaitu wawancara, untuk data sekunder dan tersier dengan studi kepustakaan, dan metode analisis data berupa analisis deskriptif kualitatif.

Penulis menyimpulkan bahwa akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan yaitu kreditur pemegang jaminan tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent, sehingga kreditur tidak mempunyai kedudukan yang diutamakan dalam hal pelunasan piutangnya. Oleh karena jaminan tidak didaftarkan hak tanggungan, maka objek jaminan tersebut tidak dapat di eksekusi karena tidak mempunyai kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh jaminan yang dibebani hak tanggungan. Upaya Penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kreditur atas jaminan sertifikat tanah yang belum dibebani hak tanggungan dapat dilakukan dengan jalur litigasi dan non litigasi. Namun, apabila tidak ada itikad baik dari debitur, maka kreditur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan dasar gugatan menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi sehingga dengan begitu debitur harus melaksanakan putusan Pengadilan tersebut dan kreditur memperoleh hak-haknya berupa memperoleh pemenuhan perikatan berupa pengembalian seluruh hutang debitur kepada kreditur yang bersangkutan

Kata Kunci: Wanprestasi, Hutang piutang, Jaminan, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The guarantee in the debt agreement is given by the debtor to the creditor to guarantee a certain debt. Especially for collateral in the form of immovable objects such as land rights, in order to be used as collateral, mortgage rights must first be encumbered in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. the fact is that problems often arise in the implementation of accounts payable agreements, namely where the debtor neglects to perform his obligations or what is usually called default. This study aims to determine the legal consequences and legal protection that can be carried out against default disputes on accounts payable agreements with guaranteed land certificates that have not registered mortgage rights in the decision Number 373/Pdt.G/2020/PN SMG.

The research method used is qualitative research, research specifications in the form of descriptive analysis, empirical juridical methods, data sources used in the form of primary data, secondary data and tertiary data. The data collection method for primary data is interviews, for secondary and tertiary data with literature studies, and the data analysis method is descriptive qualitative analysis.

The author concludes that the legal consequences of default disputes on debts with land certificates that have not been registered with mortgage rights are that the creditor holding the guarantee does not have a position as a preferred creditor, so that the creditor does not have a priority position in terms of paying off his receivables. Because the guarantee is not registered with the mortgage, the object of the guarantee cannot be executed because it does not have the executive power possessed by the guarantee that is burdened with the mortgage. Legal protection for creditors on land certificate guarantees that have not been encumbered with mortgage rights can be carried out through litigation and non-litigation channels. However, if there is no good faith from the debtor, the creditor can file a lawsuit to the Court on the basis of the claim stating that the debtor has defaulted so that the debtor must implement the court's decision and the creditor obtains his rights in the form of obtaining the fulfillment of the agreement in the form of returning the entire debtor's debt to the debtor. the creditor concerned

Keywords: Default, Accounts Payable, Collateral, Mortgage.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semakin berkembangnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia, semakin meningkat pula kebutuhan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan. Dalam rangka untuk menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi, maka menjadi tugas pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ekonomi guna mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945. Inilah yang menjadi salah satu alasan masyarakat untuk berupaya memenuhi kebutuhannya dengan cara yang paling umum yaitu dengan mengajukan pinjaman di bank. Bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan (giro, tabungan deposito) dan kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dana atau bentuk-bentuk lainnya, untuk meningkatkan taraf hidup rakyat.¹

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, hal ini telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang secara jelas menyebutkan bahwa, *“Perjanjian 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*

¹Ketut Rindjin, *Pengantar dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hal 14.

*akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.*²

Berdasarkan dari pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara diatas, dapat diketahui bahwa yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan Piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman (kreditur), sedang pihak yang lain adalah pihak yang menerima pinjaman uang tersebut (debitur). Dimana uang yang dipinjam itu akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya.

Agar pihak kreditur terlepas dari rasa dirugikan akibat adanya perjanjian utang piutang maka kreditur senantiasa ingin mendapatkan kepastian bahwa pinjaman uang yang diberikan itu dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan tujuannya, serta dapat dikembalikan dengan aman dan tepat waktu. Untuk

²Tirtodiningrat, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Gerai Pustaka, Yogyakarta, 2001, hal 7-8.

mendapatkan kepastian dan keamanan dari debitur dalam pembayaran angsuran, kreditur melakukan tindakan-tindakan pengamanan/perlindungan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang tersebut³. Bentuk jaminan yang bisa digunakan/diikatkan dalam perjanjian utang piutang ini dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dan surat-surat berharga lainnya.

Dalam sistem perbankan di Indonesia, terdapat dua jenis jaminan yaitu pertama, jaminan khusus (preferent) merupakan jaminan yang sudah pasti pembayarannya, dimana Kreditur yang telah menerima harta benda milik Debitur maka Kreditur tersebutlah yang berhak memperoleh pelunasan hutang terlebih dahulu dari Debitur daripada Kreditur-kreditur lainnya, dalam hal ini berlaku piutang yang diistimewakan. Kedua, jaminan umum (konkuren) merupakan jaminan yang tidak pasti pembayarannya, dimana Kreditur tersebut sama-sama mempunyai hak atas pelunasan hutang seperti Kreditur-kreditur lainnya, dan atas harta benda yang telah dijamin oleh Debitur tersebut dapat dijual untuk kemudian hasilnya di bagi kepada Kreditur lainnya sesuai dengan jumlah hutang Debitur. Jenis-jenis jaminan ini terdapat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata.

Dalam perjanjian pinjam-meminjam atau utang Piutang di bank atau sejenisnya, bank memberikan kemudahan kepada Debitur untuk melakukan pelunasan hutangnya secara kredit. Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan :

³Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hal 38.

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Di dalam pemberian kredit, Kreditur harus menerapkan prinsip-prinsip dalam perkreditan yaitu prinsip kepercayaan (trust) dan prinsip kehati-hatian (prudent) sesuai dengan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. Prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk mencegah terjadinya kredit macet atau tidak terbayarkan hutang-hutang Debitur. Maka dari itu, untuk menghindari hal-hal tersebut Kreditur dalam pemberian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian pemberian jaminan, hal tersebut juga sebagai bentuk upaya antisipasi dari pihak Kreditur atau bank untuk menghindari resiko berupa kerugian akibat tidak terbayarnya hutang Debitur atau akibat Debitur cidera janji atau wanprestasi

Tak hanya adanya jaminan didalam hutang piutang namun objek jaminan tersebut pun harus jelas baik dari asal usul maupun kedudukannya, oleh karenanya sebelum sertifikat tanah digunakan sebagai jaminan di bank, sertifikat tanah tersebut harus didaftarkan hak tanggungan terlebih dahulu. Dalam pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-

*benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.*⁴

Tujuan pemberian hak tanggungan yaitu memberikan Kreditur berkedudukan sebagai Kreditur preferent agar Kreditur pemegang jaminan pelunasan hutangnya dapat didahulukan dari Kreditur lainnya. Pembebanan hak tanggungan dilakukan dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan kepastian hak kepada Kreditur dan Debitur.

Pendaftaran hak tanggungan adalah sebagai pemenuhan terhadap asas publisitas, yaitu agar setiap orang yang memegang atau menguasai sertifikat tanah yang telah didaftarkan hak tanggungan tersebut mengetahui bahwa sertifikat tanah tersebut telah dibebani hak tanggungan⁵. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatannya sama dengan putusan pengadilan. sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya ataupun Debitur cidera janji atau wanprestasi, maka Kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan yang telah diberi hak tanggungan tersebut tanpa harus menunggu keputusan dari pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Meskipun di dalam Undang-Undang telah dijelaskan secara rinci mengenai syarat-syarat dan tata cara mendaftarkan hak tanggungan, namun masih

⁴Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁵Septarina Budiwati, “*Hukum Jaminan (Hand Out)*”, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017, hal 11.

ada pihak yang dengan berbagai alasan tidak mendaftarkan sertifikat tanahnya yang telah dijaminkan atas hutangnya tersebut untuk didaftarkan hak tanggungan. Jaminan berupa sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan ini terjadi didalam Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) sebagai Penggugat dan Tergugat dalam hal ini adalah Vera Purwanti dalam hal ini disebut dengan Debitur.

PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) selaku kreditor telah melayangkan gugatan kepada Vera Purwanti sebagai debitor dengan dasar gugatan bahwa Debitur telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dengan tidak membayar angsuran yang telah disepakati didalam akta perjanjian kredit No 56 Tanggal 28 Juni 2019, dimana tergugat hanya membayar satu kali angsuran hutangnya kepada penggugat yaitu untuk bulan juli 2019 dan setelahnya tidak pernah melakukan pembayaran lagi kepada penggugat, berdasarkan hal tersebut maka Tergugat telah terbukti melakukan cidera janji (*wanprestasi*) sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara, akibat dari perbuatan tersebut kreditor mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 921.580.000,00 dan kerugian Imateril sebesar Rp. 100.000.000.

Dalam gugatan dari Kreditor tersebut Kreditor meminta Debitur untuk melunasi hutangnya beserta bunganya yang belum dibayar oleh Debitur setelah jangka waktu yang telah ditentukan, dan meminta Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Semarang untuk melakukan lelang atas jaminan kredit untuk kemudian hasil dari penjualan lelang tersebut digunakan untuk membayar hutang Debitur.⁶

Di cermati dari surat gugatan yang dilayangkan oleh kreditor kepada debitor ini pun ada beberap hal yang menarik perhatian penulis yaitu yang pertama bahwa Debitur telah wanprestasi karena telah menunggak atau tidak melakukan pembayaran angsuran atau cicilan sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam Surat Perjanjian Kredit. Fakta yang kedua yaitu bahwa jaminan yang telah dijaminan Debitur atas hutangnya dengan Kreditur tidak dapat dilelang karena tidak ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT).

Berdasarkan uraian latarbelakng masalah diatas, penulis melalui karya tulis skripsi ini akan mengkaji lebih lanjut masalah tersebut dalam bentuk penelitian hukum yang berjudul “ **TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM SENGKETA WANPRESTASI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN HAK TANGGUNGAN (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang dipaparkan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Apa akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak

⁶Berkas Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/PN Smg Mengenai Wanpretasi di Pengadilan Negeri Semarang.

tanggungan berdasarkan analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg?

2. Bagaimana upaya penyelesaian hukum yang dilakukan kreditur atas jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, maka dapat disimpulkan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan berdasarkan analisis putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum yang dilakukan oleh kreditur atas jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis:

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Penulisan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman bagi penulis dan pembaca mengenai tinjauan hukum terhadap sengketa wanprestasi hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah.
 - b. Memberikan literatur atau referensi terhadap pembaca

- c. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata I di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

2. Manfaat Praktis:

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang akibat adanya sengketa wanprestasi hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum di daftarkan hak tanggungan baik dari akibat serta perlindungan hukumnya, sehingga nantinya hasil dari penulisan ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam mengenai hal tersebut.

E. Terminologi

1. Pengertian Tinjauan

Tinjauan adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.⁷

2. Pengertian Yuridis

Pengertian yuridis adalah hukum baik secara tertulis maupun secara lisan. Yuridis yang tertulis diantaranya adalah undang-undang sedangkan yuridis yang berupa lisan adalah hukum adat. Sekalipun dalam bentuk lisan namun adanya adat tersebut harus dipatuhi oleh masyarakat. Jika seseorang atau beberapa orang melanggar hukum lisan maka dia akan tetap mendapatkan sanksi. Yuridis adalah peraturan yang wajib dan dipatuhi oleh masyarakat dan jika mereka melanggarnya maka akan mendapatkan sanksi. Jika hukum tertulis maka sanksinya adalah dari pemerintah atau pihak yang berwenang. Namun jika hukum lisan maka sanksi pelanggaran bisa datang dari masyarakat sendiri.

3. Pengertian Tinjauan Yuridis

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).⁸ Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti

⁷https://elib.unikom.ac.id/files/disk1/610/jbptunikompp-gdl-dianindahp-30489-9-unikom_d-i.pdf, diakses pada 28 Maret 2022 pukul 22.18 WIB.

⁸Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (Edisi Keempat)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hal 1470.

mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.⁹

4. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu

5. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Indonesia sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut Rachamadi Usman¹⁰ suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

⁹M. Marwan Jimmy P, *Kamus Hukum dan Reality Publisher*, Surabaya, 1998, hal 23

¹⁰Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Hitra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal 10.

Dari pendapat di atas pengertian sengketa dalam penulisan ini merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut

6. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi atau cidera janji adalah kondisi dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban prestasinya yang ditentukan di dalam perikatan khususnya perjanjian. Sehingga tindakan wanprestasi tersebut bisa digolongkan sebagai pelanggaran kewajiban kontraktual.¹¹ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan¹².

Dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya dengan tidak menunaikan kewajiban yang telah disepakati sebelumnya didalam suatu perjanjian atau dengan kata kata lain lalai akan prestasinya.

7. Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “Persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹³

¹¹Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian*, Pustaka Hukum, Jakarta, 1998, hal 50.

¹²Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2008, hal 146.

¹³Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikthasar Indonesi Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2005, Hal 458.

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁴, sehingga dari hal tersebut dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

8. Pengertian Hutang Piutang

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, hutang piutang adalah uang yang dipinjam dari orang lain dan yang dipinjamkan kepada orang lain.¹⁵ Sedangkan piutang mempunyai arti yaitu uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).¹⁶ Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang suatu jumlah barang – barang tertentu dan habis karena dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.¹⁷

¹⁴Sudarsono, *Kamus Hukum Perjanjian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hal 363.

¹⁵Chairuman P. Dan Suhrawardi KL, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1998, hal 136.

¹⁶Poerdamito, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hal 1136.

¹⁷ R.Subekti dan R. Titrosudibyo, *Kitab Undang – Undang Hukum perdata*, Pradnya Paramita Pustaka, Jakarta, 1992, hal 451.

Melihat berdasarkan dari pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdata, dapat diketahui bahwa yang paling pokok dapat dipahami bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

9. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah pemberian kekayaan seseorang dalam bentuk barang/ penanggungan dalam hal pembayaran hutang yang ditanggung yang dituangkan dalam bentuk pernyataan kesanggupan menanggung. Hal ini berarti semua barang berharga milik debitur menjadi jamin yang dipergunakan untuk memenuhi tanggung jawab pada para kreditur dengan bersama-sama¹⁸

Kata jaminan disini dapat diartikan juga sebagai tanggungan yang pada pembahasan ini hal yang dimaksud ialah kewajiban atas semua perjanjian dari seorang layaknya seperti yang ada pada Pasal 1131 BW ataupun kewajiban atas suatu perjanjian tertentu dari seorang layaknya yang dibahas pada Pasal 1139 sampai 1149 BW mengenai hutang piutang.

10. Pengertian Sertifikat Tanah

¹⁸Mariam Darus, *Perkembangan Lembaga Lembaga Jaminan Dalam Teori & Praktek*, Sinar Merdeka, Bandung, 1991, hal 71.

Ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Menurut K. Wantjik Saleh menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.¹⁹ Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan memeroleh kekuatan yang mengikat bagi pemilik sertifikat tanah tersebut.

11. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

F. Metode Penelitian

¹⁹Rawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola senja, Surabaya, 1990, hal 86.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis Sosiologis*. *Yuridis* digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan – undangan yang terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian hutang Piutang dengan jaminan sertifikat tanah. Sedangkan *sosiologis* digunakan penulis untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan – undangan tentang wanprestasi dalam Hutang piutang lebih spesifik mengenai sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan.

Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini dipilih karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yang ada di lapangan. Maksudnya adalah obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang – undangan dan regulasi yang terkait, namun melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan fakta di lapangan berkaitan dengan wanprestasi dalam jamina Hutang Piutang dengan sertifikat tanah

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya. Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan akibat dari suatu perbuatan wanprestasi dari perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan dan terkait dengan bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap kreditor dalam situasi yang demikian.

Dengan menggunakan metode deskriptif analitis tersebut, pada akhirnya hasil metode ini diuraikan dalam bentuk kalimat agar dapat ditarik kesimpulan mengenai pembahasan atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode *wawancara*. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan dan jenis wawancara yang digunakan

dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin²⁰. Peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi pewawancara harus pandai mengarahkan jalannya wawancara jika ternyata yang menjadi responden dan narasumber menyimpang dari permasalahan. Narasumber dalam penelitian ini didapat dari:

- 1) Pengadilan Negeri Semarang, dalam hal ini adalah Hakim yang menangani kasus yang diteliti yaitu putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg
- 2) Direktur dan Legal Officer PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) Sebagai Kreditor dalam kasus yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:

- 1) Bahan Hukum Primer, meliputi peraturan perundang-undangan:

²⁰Burhan Ashosofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hal. 104

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- HIR atau RIB dan RBg
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.26/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Berkas Putusan Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menunjang dan melengkapi bahan hukum primer. Biasanya

bahan hukum sekunder ini berbentuk perundang-undangan, pendapat para ahli hukum berbentuk doktrin maupun literatur buku-buku, jurnal-jurnal, artikel, makalah dan karya-karya ilmiah yang lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang menjelaskan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini biasanya berbentuk kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris dan ensiklopedia yang berkaitan dengan apa yang sedang diteliti oleh penulis.

4. Teknik Pengumpulan data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan yang meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Untuk memperoleh data primer

tersebut penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada narasumber. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.²¹

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumen ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dan telah disusun secara sistematis, selanjutnya dianalisis. Dalam penelitian ini penulis memilih metode analisis data secara kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto, analisis kualitatif merupakan suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang

²¹Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal. 156.

dinyatakan responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

Pengumpulan data yang diperoleh yang berbentuk uraian secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh akan digambarkan sesuai keadaan yang sebenarnya dan berfungsi menetapkan fokus penelitian, memilih informasi sumber data, melakukan pengumpulan data, menganalisis dan menafsirkan data, kemudian membuat kesimpulan atas penelitiannya.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan karya ilmiah berbentuk skripsi ini akan disajikan dalam 4 bab, yaitu:

BAB I : Pendahuluan

Bab ini merupakan sebuah pengantar untuk menuju ke bab selanjutnya. Pada bab ini akan berisi latar belakang masalah yang menjadi alasan penulis mengangkat pokok pembahasan sebagai bentuk skripsi yang akan dibuat, juga sebagai dasar rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminology, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab ini merupakan tinjauan umum dimana penulis akan menjelaskan pengertian mengenai judul dari skripsi tersebut. Berisi penjabaran mengenai deskripsi-deskripsi poin yang dibahas meliputi tinjauan

umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian Hutang Piutang, tinjauan umum tentang wanprestasi, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan dan tinjauan umum tentang wanprestasi dalam perspektif islam.

BAB III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini akan menjelaskan serta menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis yaitu mengenai Bagaimana akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan berdasarkan analisis putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg dan Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur atas jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan.

BAB IV: Penutup

Di dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai hasil-hasil dari penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis, dan jawaban dari penelitian mengenai rumusan masalah yang telah dibahas di bab sebelumnya, serta berisi saran-saran yang dianggap perlu disampaikan didalam karya tulis yang berbentuk skripsi ini, yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSATAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."²² Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut dirasa kurang lengkap dan mengandung beberapa kelemahan, adapun kelemahan-kelemahan dari definisi di atas adalah seperti diuraikan berikut ini

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Kata kerja "mengikatkan" sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu "saling mengikatkan diri", jadi ada konsensus antara pihak-pihak. Seperti misalnya pada perjanjian jual-beli, sewa-menyewa.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus dalam pengertian "perbuatan" termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwarming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata persetujuan.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki Buku III KUHPerdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan bukan perjanjian yang bersifat personal.

²²Subekti, R., Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, 1992, hal 282

- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan perjanjian tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak- pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.²³

Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan 'perbuatan' tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu:

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
- b. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam pasal 1313 KUHPerdara.

Jadi, menurut Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih²⁴.

Definisi yang masing kurang lengkap dan mengandung beberapa kelemahan ini membuat beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

- a. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁵

²³Ibid Hal 282.

²⁴R.Setiawa, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT Bima Cipta, Surabaya, 2008, hal 14.

²⁵ Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hal 84.

- b. Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.²⁶
- c. Menurut Wirjono Prodjodikoro perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁷

Dari beberapa pengertian dan juga pendapat para ahli Penulis berpendapat bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikat diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan.

2. Asas dalam Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan yang dimiliki oleh para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan kepada siapa ia berjanji, dan menentukan bentuk perjanjian tertulis atau tidak

²⁶Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial,, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal 43.

²⁷Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, PT. Bale, Bandung, 1986, hal. 9

tertulis, menerima/menyimpangi hukum perjanjian yang bersifat pelengkap. “Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.²⁸ Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- 4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Perkataan ini berasal dari perkataan Latin consensus yang berarti sepakat. “Asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak

c. Pacta Sunt Servanda (asas kepastian)

²⁸Sunarda, Hukum Perjanjian dan Bisnis, Intermedia, Jakarta, 2001, hal 13.

Asas Pacta Sunt Servanda tersimpul dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Akibat dari asas Pacta Sunt Servanda telah tertuang dalam Pasal 1338 ayat (2) yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.²⁹

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menyatakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dibagi menjadi dua pengertian, yaitu:³⁰

- 1) Dalam arti subyektif, yaitu sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum yang berupa pikiran bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi.
- 2) Dalam arti obyektif, yaitu itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, artinya ditujukan untuk menilai pelaksanaan suatu perjanjian. Dalam rangka

²⁹Ibid hal 15.

³⁰ Ibid hal 15.

pelaksanaan suatu perjanjian tersebut harus tetap berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta harus berjalan diatas rel yang benar. Asas itikad baik dalam arti obyektif inilah yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

3. Unsur Unsur Perjanjian

Perjanjian tidak terlepas dari hukum perjanjian yang diatur dalam buku III BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang memiliki sifat terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat atau individu untuk mengadakan perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal tersebut didasarkan oleh asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung arti, bahwa "para pihak bebas untuk membuat menentukan bentuk macam dan isi dari perjanjian asalkan tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 BW, tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan hukum."³¹

Dalam suatu perikatan terdapat suatu hubungan hukum yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal kepada pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur atau si berpiutang sedangkan yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.

³¹ Hetty Hassanah, Hukum Perdata, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008, hal. 34

Menurut Asser, unsur Perjanjian terdiri dari bagian inti/pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok disebut dinamakan *naturalia* serta *aksidentalia*.³²

a. Unsur *Esensialia*

Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek

b. Unsur *Naturalia*

Adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undangundang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *Accidentalia*

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undangundang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

4. Syarat Syarat sahnya Perjanjian

³²Asser dalam buku Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012, hal.75.

Dalam pasal 1320 KUHPerdara diatur mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah kesepakatan para pihak. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu , juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tidak sah apabila terjadi karena keterpaksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu

terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Menurut pasal 1329 KUHPerdara kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Ada beberapa golongan yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu:

1) Orang-orang yang belum dewasa

Pada Pasal 330 KUHPerdara, belum dewasa adalah mereka yang belum genap berusia 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu bubar sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.

2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan

Orang yang ditaruh dibawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada dibawah pengawasan pengampuan kedudukannya sama dengan anak yang belum dewasa. Jika

seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada dibawah pengampuan harus di wakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUHPerdara, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus dibawah pengampuan jika ia kadangkadang cakap menggunakan pikiranya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosanya.

- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembanganya istri dapat melakukan perbuatan hukum sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 Juncto SEMA No.3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap Burgerlijk Wetboek Tidak Sebagai Undang-Undang.

c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian apabila yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut pasal 1322 KUHPerdara, hanya barang barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok pokok perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paing sedikit dapat ditentukan

jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung

d. Adanya sebab yang halal

Di dalam undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab. Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dari uraian diatas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta surat perjanjian itu dibatalkan. Namun apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu undang-undang

5. Macam Macam Perjanjian

Macam-macam perjanjian, dalam hal ini banyak perjanjian-perjanjian sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul aneka perjanjian yaitu:³³

³³Subekti, Op.Cit., Hal 23.

- a. Perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang sedangkan, pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas perolehan hak milik atas benda tersebut.
- b. Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan barang secara timbal balik sebagai gantinya.
- c. Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.
- d. Perjanjian untuk melakukan pekerjaan, dibagi dalam tiga hal yaitu perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu, perjanjian kerja dan pemborongan kerja.
- e. Perjanjian pengangkutan adalah perjanjian dimana satu pihak menyanggupi untuk dengan aman membawa orang atau barang dari satu tempat ketempat lain sedangkan pihak lain menyanggupi akan membayar ongkosnya.
- f. Perjanjian persekutuan adalah perjanjian antara dua orang atau lebih untuk bersama-sama mencari keuntungan yang akan dicapai dengan jalan masing-masing memasukkan sesuatu dalam kekayaan bersama.

- g. Perjanjian penghibahan adalah perjanjian dimana si penghibah dimasa hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan hibah tersebut.
- h. Perjanjian penitipan adalah perjanjian dimana seseorang menerima suatu barang dari orang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikan sesuai dengan wujud sahnya.
- i. Pinjam pakai adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain untuk dipakai dengan cumacuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu pinjaman akan mengembalikannya.
- j. Pinjam meminjam adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sejumlah barang yang dapat habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan barang tersebut dengan jumlah, jenis, dan mutu yang sama.
- k. Perjanjian untung-untungan adalah perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak bergantung kepada semua kejadian yang belum tentu.
- l. Pemberian kuasa adalah perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan pada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya

menyelenggarakan suatu urusan dalam kegiatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa.

6. Akibat Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.³⁴

a. Berlaku sebagai undang-undang

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak wajib mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati undang-undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat di tuntutan dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan didalam undang-undang (perjanjian)

b. Tidak dapat dibatalkan sepihak

Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-

³⁴Abdulkadir Muhammad, Op.cit., hal. 305-307

undang dinyatakan cukup untuk itu. 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. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

c. Pelaksanaan dengan iktikad baik

Yang dimaksud dengan iktikad baik dalam Pasal 1338 KUH Perdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan di atas rel yang benar sesuai dengan kata sepakat antara kedua belah pihak.

7. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Ada beberapa hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian yaitu:

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Suatu perjanjian berakhir pada saat yang telah ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian
- b. Batas berlakunya suatu perjanjian ditentukan oleh undang-undang, misalnya dalam pasal 1066 KUHPerdara bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk tidak melakukan pemecahan harta selama jangka waktu tertentu, yaitu hanya mengikat selama lima tahun
- c. Perjanjian menjadi hapus dengan terjadinya suatu peristiwa baik yang ditentukan oleh para pihak maupun undang-undang, contohnya :
 - 1) Pasal 1603 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh.
 - 2) Pasal 1646 KUHPerdara menentukan salah satu sebab berakhirnya suatu persekutuan adalah
 - Dengan musnahnya barang atau diselesaikanya perbuatan yang menjadi pokok persekutuan.
 - Jika salah seorang sekutu meninggal atau ditaruh dibawah pengampuan, atau dinyatakan pailit.

d. Pernyataan menghentikan perjanjian baik oleh kedua belah pihak maupun oleh salah satu pihak (opzeging). Hanya dapat dilakukan pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya dalam pasal 1603 ayat (1) ditentukan bahwa para pihak dapat mengakhiri perjanjian kerja jika diperjanjikan suatu waktu percobaan, dalam keadaan yang demikian maka perjanjian dapat dihentikan baik oleh kedua belah pihak maupun oleh satu pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Hutang Piutang

1. Pengertian Perjanjian Hutang Piutang

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang secara jelas menyebutkan bahwa, *“Perjanjian 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”*³⁵

Berdasarkan dari pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara, dapat diketahui bahwa yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-

³⁵Gatot Supramono, Perjanjian Utang Piutang, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, Hal 9

undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan Piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.³⁶

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian hutang piutang adalah suatu **perjanjian** tertentu yang dilakukan antara pihak kreditur selaku pemberi pinjaman **utang** dengan pihak debitur selaku penerima pinjaman **utang**, dimana yang menjadi objeknya berupa uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta mewajibkan kepada pihak debitur untuk mengembalikan pinjaman tersebut dalam jangka waktu yang sudah ditentukan didalam perjanjian, untuk itu Perjanjian utang-piutang dikatakan sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik.

Sehingga dapat disimpulkan Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan³⁷

2. Pihak Pihak dalam Perjanjian Hutang Piutang

³⁶Ibid hal 9.

³⁷Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Skripsi Tidak Diterbitkan)*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2010, Hal 1.

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang yaitu sebagai berikut:

a. Kreditur

Pihak kreditur atau yang sering juga disebut dengan pihak yang memberi pinjaman utang (pihak yang berpiutang). Dalam Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 2 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

b. Debitur

Pihak debitur atau yang sering disebut dengan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang). Dalam Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 3 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

3. Hubungann Para Pihak dalam Perjanjian Hutang Piutang

Berdasarkan pengertian dari perjanjian utang-piutang yaitu suatu perjanjian tertentu yang dilakukan antara pihak kreditur selaku pemberi pinjaman utang dengan pihak debitur selaku penerima pinjaman utang, dimana yang menjadi objeknya berupa uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta

mewajibkan kepada pihak debitur untuk mengembalikan utang tersebut disertai dengan bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan/disepakati bersama.

Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur tersebut, maka berdasarkan asas pacta sunt servanda yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadi kesepakatan dan setelah ditanda tangannya perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut, sehingga harus mentaati aturan-aturan yang berlaku serta beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

4. Hak Dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Utang-Piutang

Dalam perjanjian yang bertimbang balik seperti perjanjian utang piutang ini, hak dan kewajiban kreditur bertimbang balik dengan hak dan kewajiban debitur. Hak kreditur di satu pihak, merupakan kewajiban debitur di lain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditur merupakan hak debitur. Uraian di bawah ini membahas tentang kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian utang-piutang³⁸

a. Kewajiban Kreditur

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUHPerdara kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur

³⁸Gatot Supramono, Op.Cit., Hal 29-31.

setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, pasal 1759 hingga pasal 1761 KUHPerdara, menentukan sebagai berikut:

- 1) Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
- 2) Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
- 3) Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (pasal 1761 KUHPerdara).

b. Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitur adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdara.

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian .³⁹

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁴⁰

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur⁴¹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja⁴².

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan⁴³.

³⁹Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60

⁴⁰ Ibid Hal 60.

⁴¹ Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 180.

⁴² Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm 74

⁴³ R. Subekti, Op.Cit, Hal 160..

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.⁴⁴

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.⁴⁵

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1431 KUHPerduta maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1380 KUHPerduta⁴⁶.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan: (1) sama sekali tidak memenuhi prestasi, (2) prestasi yang dilakukan tidak sempurna, (3) terlambat memenuhi prestasi, dan (4) melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan⁴⁷. Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁴⁸

⁴⁴ Ibid hal 146.

⁴⁵ Ibid

⁴⁶ Ibid

⁴⁷ Ahmadi Miru, op.cit, hlm. 74.

⁴⁸ A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2010, hal 26.

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali..
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

2. Kriteria Kriteria Waprestasi

Kriteria dari wanprestasi terdiri dari:

- a. Perbuatan yang dilakukan debitur dapat disesalkan.
- b. Debitur dapat menduga akibatnya yaitu:
 - 1) Secara subyektif yaitu sebagai seorang ahli dapat menduga akibatnya.
 - 2) Secara obyektif yaitu sebagai manusia normal pada umumnya dapat menduga akibatnya.
- c. Debitur dapat dipertanggung jawabkan artinya debitur dalam keadaan cakap.

Kesalahan dapat terjadi karena kesengajaan dan kelalaian. Kesengajaan terjadi pada debitur apabila perbuatan yang dilakukannya memang diketahui dan dikehendaki (Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUH Perdata). Sedangkan kelalaian terjadi pada debitur jika tidak menghendaki tetapi hanya mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat akan terjadi.

3. Bentuk Bentuk Wanprestasi

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi⁴⁹

⁴⁹ Munir Fuady, "Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001. Hal. 89.

Sedangkan menurut Mariam Darus dalam bukunya kompilasi perikatan memberitahukan beberapa bentuk tidak dipenuhinya perikatan, wujud dari tidak dipenuhinya perikatan itu ada 3 (tiga) yaitu :

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.⁵⁰

Didalam kenyataanya sangat sulit untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan didalam perjanjian/perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, ingkar janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan.

Subekti mengemukakan bahwa: Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan
- c. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.⁵¹

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman Op Cit Hal. 18

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material.

Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap perjanjian yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

4. Akibat Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan

⁵¹ R. Subekti, I, Op.Cit., Hal. 23.

Pada Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan akibat wanprestasi: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melakukannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukum atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntu pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat 2).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.⁵²

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

⁵² Ibid hal 26.

Pada umumnya, artinya adalah pemberian kekayaan seseorang dalam bentuk barang / penanggungan dalam hal pembayaran hutang yang ditanggung yang dituangkan dalam bentuk pernyataan kesanggupan menanggung. Hal ini berarti semua barang berharga milik debitur menjadi jamin yang dipergunakan untuk memenuhi tanggung jawab pada para kreditur dengan bersama sama. Hukum jaminan dalam ketentuan KUH Perdata terdapat pada Buku II yang mengatur tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan (gadai dan hypotek), dan pada buku ini yang mengatur tentang penanggungan hutang.

Beberapa sarjana mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian Hukum Jaminan, antara lain :

- a. Mariam Darus Badruzaman merumuskan Jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan juga.⁵³
- b. Hartono Hadisaputro Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁵⁴
- c. Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan mengemukakan pengertian jaminan adalah pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda

⁵³ BadrulZaman, MariamDarus. *Sistem Hukum Perdata Nasional. Makalah dalam kursus Hukum perikatan*, kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia proyek Hukum Perdata; Jakarta, 1987 Hal 12

⁵⁴ Hadisoepaoto Hartono, *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984 Halaman 50

yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian⁵⁵

- d. M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat.

Kata jaminan disini dapat diartikan juga sebagai tanggungan yang pada pembahasan ini hal yang dimaksud ialah kewajiban atas semua perjanjian dari seorang layaknya seperti yang ada pada Pasal 1131 BW ataupun kewajiban atas suatu perjanjian tertentu dari seorang layaknya yang dibahas pada Pasal 1139 sampai 1149 BW mengenai piutang yang di istimewa , Pasal 1150 sampai 1160 BW mengenai gadai dan Pasal 1820 sampai 1850 BW tentang penanggungan hutang, hak tanggungan ataupun fidusia.⁵⁶

2. Asas Asas dalam Jaminan

Dalam hukum jaminan dikenal beberapa asas yaitu antara lain sebagai berikut:

- a. Azas Publiciteit yakni asas yang mengartikan segala hak, termasuk hak tanggungan, hipotek sea hak fidusia wajib di daftarkan. Tujuan dari adanya pendaftaran ini adalah agar pihak ke-3 bisa mengetahui jika benda yang dijaminan itu masih diberikan pembebanan jaminan.
- b. Azas Specialiteet, yakni asas yang berarti jika hak fidusia, hak tanggungan, serta hipotik hanyalah bisa diberikan beban atas benda benda yang telah di daftrkan atas nama seseorang.

⁵⁵Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1980, hlm. 25

⁵⁶Mariam Darus, Op.Cit., Hal. 71.

- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, merupakan asas yang berarti bahwa dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas inbezitsteliing, yakni asas bahwa yaitu barang yang digunakan sebagai jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai.
- e. Asas Horizontal, yakni asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah bukanlah satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat pada penggunaan hak pakai, baik tanah Negara.

3. Prinsip Prinsip dalam Jaminan

Beberapa prinsip dalam hukum jaminan sebagaimana yang diatur oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdara adalah sebagai berikut:⁵⁷

a. Kedudukan Harta Pihak Peminjam

Pasal 1131 KUHPerdara mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam, yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas utangnya. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bila dikaitkan dengan suatu perjanjian pinjaman uang, akan lebih baik ketentuan tersebut dimasukkan sebagai klausul dalam perjanjian peminjaman uang, termasuk dalam perjanjian kredit.

b. Kedudukan Pihak Pemberi Pinjaman

⁵⁷ M Bahsan, Op. Cit., hlm. 9-12

Berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa kedudukan pihak pemberi pinjaman dapat dibedakan atas dua golongan, yaitu:

- Yang mempunyai kedudukan berimbang sesuai dengan piutang masing-masing.
- Yang mempunyai kedudukan didahulukan dari pihak pemberi pinjaman yang lain berdasarkan suatu peraturan perundang undangan.

c. Larangan Memperjanjikan Pemilikan Obyek Jaminan Utang oleh Pihak Pemberi Pinjaman.

Pihak pemberi pinjaman dilarang memperjanjikan akan memiliki obyek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji (wanprestasi). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1154 KUHPerdara tentang Gadai, Pasal 1178 KUHPerdara tentang Hipotik.

4. Jenis Jenis Jaminan

Pada umumnya jenis-jenis jaminan sebagaimana dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, menurut kesewenangan menguasainya dan lain-lain sebagai berikut:⁵⁸

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian

⁵⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Op.,Cit, Hal 43- 57.

- 1) Jaminan yang ditentukan oleh undang-undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh Undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak yaitu misalnya adanya ketentuan Undang-undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangnya. Hal ini bisa dilihat dalam Pasal 1131 KUHPerdota.
 - 2) Jaminan yang lahir karena perjanjian yaitu jaminan yang adanya harus diperjanjikan terlebih dahulu antara para pihak. Tergolong jenis ini ialah: Hipotik, Gadai, Credietverband, Fidusia, Penanggungan (borgtocht), perjanjian garansi, perutusan tanggungan-menanggung, dll.
- b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
- 1) Jaminan Umum

Definisi dari jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur yang menyangkut semua harta kekayaan debitur⁵⁹. Dari definisi tersebut dapat dilihat bahwa benda-benda jaminan tidak hanya diperuntukkan untuk kreditur tertentu, akan tetapi hasil dari penjualan benda yang menjadi jaminan akan dibagi secara seimbang untuk seluruh kreditur sesuai dengan jumlah hutang yang dimiliki oleh debitur.

⁵⁹Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan* (jilid 2), Indo Hill-Co, Jakarta, 2005, hal 8.

Dalam jaminan umum ini tidak akan terjadi masalah jika hasil penjualan benda jaminan mencukupi seluruh hutang debitur kepada kreditur, akan tetapi jika hasil penjualan benda jaminan tidak mencukupi hutang debitur kepada kreditur maka hasil penjualan benda jaminan akan dibagi berdasarkan presentase piutang yang dimiliki oleh kreditur kepada debitur. Hal ini akan tetap menjadi masalah, karena hutang debitur tetap tidak dapat dibayar secara lunas sehingga akan menimbulkan kerugian terhadap kreditur. Jadi jaminan umum masih belum memberikan keamanan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya secara penuh. Untuk memberikan keamanan terhadap pelunasan hutang kepada debitur dibutuhkan suatu bentuk jaminan yang memberikan hak kepada kreditur untuk menjadi kreditur preferent yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayaran diantara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi. Adapun ciri-ciri dari jaminan umum adalah:

- ✓ Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.
- ✓ Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.

- ✓ Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

2) Jaminan Khusus

Bentuk jaminan khusus muncul sebagai usaha untuk mengatasi kelemahan yang ada pada bentuk jaminan umum. Dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat kalimat yang berbunyi “kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dengan adanya kalimat tersebut dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat kemungkinan diadakan perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Yang termasuk dalam jaminan khusus ini untuk jenis benda tidak bergerak yaitu jaminan Hak Tanggungan dan Hipotek. Sedangkan untuk benda bergerak ada lembaga Gadai, Fidusia, Cessie dan yang terbaru ada Resi Gudang.⁶⁰

c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.

1) Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Dalam jaminan

⁶⁰Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Cetakan Kedua, Djambatan, Jakarta, 1996, hal 78.

kebendaan ini, benda milik debitur yang dapat dijamin dapat berupa benda bergerak maupun benda tak bergerak. Untuk benda bergerak, dapat dijamin dengan gadai dan fidusia. Sedangkan untuk benda yang tidak bergerak, dapat dijamin dengan hak tanggungan, adapun ciri-ciri dari jaminan kebendaan adalah:

- ✓ Merupakan hak mutlak atas suatu benda.
- ✓ Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur.
- ✓ Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
- ✓ Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite/Zakaaksqevolg*).
- ✓ Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de prefernce*).
- ✓ Dapat diperalihkan secara hipotik bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

2) Jaminan Perseorangan

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang yang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.⁶¹ Jaminan perorangan ini tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu,

⁶¹Subekti, Op.Cit., hal 15

karena harta kekayaan pihak ketiga hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu perikatan seperti borgtocht.

d. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak.

1) Jaminan atas benda bergerak dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau fidusia.

2) Jaminan atas benda tidak bergerak (benda tetap), maka sebagai lembaga jaminan dapat dipasang hipotik atau credietverband.

e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.

1) Jaminan yang diberikan dengan menguasai bendanya misalnya pada gadai (pand, pledge), hak retensi.

2) Jaminan yang diberikan tanpa menguasai bendanya maksudnya kreditur tidak menguasai benda jaminan secara nyata tetapi hanya menguasai dokumen atau kepemilikan yuridisnya saja misalnya pada hipotik (mortgage), credietverband (ikatan kredit), fidusia, privileg, hak tanggungan

5. Fungsi Adanya Jaminan

Adanya jaminan mempunyai fungsi sebagai berikut:

a. Memberikan jaminan supaya debitur membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya semakin kecil.

- b. Mendorong debitur agar melaksanakan prestasinya, terkhusus tentang dengan membaya hutang kembali sesuai pada syarat-syarat yang sudah disepakati agar debitur serta pihak ke-3 yang turut menjamin tak kehilangan hartanya yang telah menjadi jaminan ke bank.
- c. Lembaga keuangan akan mendapatkan kepastian hukum mengenai kreditnya, yang bakal tetap dibayar dengan cara dilakukannya eksekusi atas suatu yang telah dijamin.
- d. Memberi hak & kekuasaan pada lembaga keuangan agar piutangnya dibayar dengan beraasal dari angunan jika debitur tidak membayar.

Sesuai dengan tujuan dan fungsinya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditor, karena perjanjian utang-piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara sebagaimana peraturan yang berlaku, yaitu barang jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi utang, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitor sehingga Setiap kali ada perjanjian jaminan, pasti ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang-piutang yang disebut perjanjian pokok Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak bisa berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya selesai, maka perjanjian jaminannya juga selesai.

6. Jaminan Sertifikat Tanah

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur.⁶²

Berbicara mengenai kegunaan sertifikat tanah ini sangat luas yaitu Memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, Memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah dll, namun tidak hanya itu saja namun sertifikat tanah juga dapat dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian Hutang piutang yang dilakukan oleh debitor kepada kreditor dengan tujuan untuk mengantisipasi jika nanti dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor.

Kekuatan pembuktian dari adanya sertifikat tanah ini dilihat dari ketentuan Menurut Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut

⁶²Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tanah tersebut⁶³.

Dari ketentuan pasal tersebut disebutkan bahwa sertifikat tanah menjadi alat bukti hak yang kuat dalam hubungan hukum yang timbul. berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah :

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lain.

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya

⁶³Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal 27.

berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria⁶⁴

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah:

a. Pemberi hak tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

b. Pemegang hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan : “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.

⁶⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafik, Jakarta, 2010, hal 38.

- c. Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang undangan karena memenuhi asas publisitas.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang⁶⁵

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal

27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu:

- a. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - Hak Milik
 - Hak Guna Usaha
 - Hak Guna Bangunan
- b. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c. Pasal 27 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan

⁶⁵Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta 2008, hal. 419.

tanah tersebut, dan merupakan milik pemeganghak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.⁶⁶

3. Asas Hak Tanggungan

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

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;
- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan obyek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada obyek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.⁶⁷
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak

⁶⁶ Ibid Halaman 420.

⁶⁷ Sutan Remy Sjahdani, Op.,Cit, Hal 383.

Tanggung. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti⁶⁸.

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan.

4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh kepada penerima kuasa.

Prosedur pemberian hak tanggungan yaitu:⁶⁹

- a. didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.

⁶⁸ Ibid Hal 384

⁶⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal 89.

- b. dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang bersal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

- a. wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan 14 Undang-undang No.4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani akta pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- c. Kantor pertanahan menyiapkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan
- d. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.
- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-undang No.4 Tahun 1996).
- f. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertipikat hak tanggungan

diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

6. Sertifikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen⁷⁰ Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya⁷¹.

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indoensia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura) (Stb. 1927-227) sepanjang

⁷⁰ Boedi Harsono, Op.cit, hlm. 450.

⁷¹ Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, hal 3.

mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*).
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan
- d. hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

8. Peralihan Hak Tanggungan

Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dalam hal terjadinya peralihan hak tanggungan menentukan bahwa “Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab

lain, hak tanggungan itu ikut beralih karena hukum kepada kreditor baru”, terhadap peralihan tersebut Pasal 16 ayat (2) kemudian mensyaratkan suatu kewajiban, yaitu “Beralihkan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan⁷².

9. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan merupakan sarana atau cara untuk melakukan likuidasi atau menjual jaminan yang dipasang hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara :

- a. Melakukan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut
- b. Melaksanakan eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan, dalam hal ini objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.⁷³.

F. Tinjauan Umum Tentang Wanpretasi dalam Persektif Hukum Islam

Dalam asas hukum perdata dikenal dengan istilah asas pacta sunt servanda yaitu asas hukum yang menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian, oleh karena itu berdasar dengan asas ini, maka suatu perjanjian itu harus ditepati (aggrements must be

⁷²Ibid Hal 4.

⁷³Ibid Hal 4.

kept). Sebagaimana asas tersebut, hukum Islam juga memiliki asas yang serupa yaitu asas amanah/ menepati janji. Dari asas ini dapat dilihat bahwa pelaksanaan akad merupakan hal yang diwajibkan dalam akad. Hal ini berdasarkan hadis sebagai berikut:

Dari Abu Hurairah Ra, Nabi Muhammad SAW bersabda: “Tanda orang munafik itu tiga apabila ia berucap berdusta, jika membuat janji berdusta, dan jika dipercayai mengkhianati” (HR. Bukhari- Muslim).

Meskipun demikian, pada kenyataan terdapat pihak yang melakukan tindakan melanggar perjanjian ini. Dalam hukum perdata Islam, istilah yang digunakan untuk menggambarkan perilaku ingkar janji (wanprestasi) ini adalah *mas`uliyah ta`aqudiyah/ dhamân al-`aqd*, sedangkan dalam bahasa Inggrisnya sering disebut dengan istilah *breach of contract*.

Dalam hukum Islam, wanprestasi dan PMH dimasukkan ke dalam pembahasan bab *dhamân/ mas`uliyah*. Meskipun begitu, penggunaan istilah *dhamân* dalam konteks pertanggungjawaban hukum ini, berbeda dengan pemaknaan *dhamân* dalam artian penanggungan hutang (jaminan) yang merupakan salah satu jenis akad yang ada dalam kitab fikih.

Ibnu Mandzur mengatakan bahwa *dhamân* (ضمن) memiliki padanan kata dengan *kafala* (كف) yang berarti menjamin sebagaimana dalam hadis nabi: dalam hadis nabi:

جَنَّةٌ نَّ يُدْخِلُهُ الْهُوَ ضَامِنٌ عَلَى هَلَّا أَلْ هَلَّا فَبِي مَن مَاتَ فِي سَ

Artinya: *Barangsiapa yang mati di jalan Allah maka dia terjamin oleh Allah akan masuk surga.*⁷⁴

Khatib Syirbini (Syafi'iyah) mengatakan bahwa dhamân secara bahasa bermakna iltizam (mewajibkan sesuatu atas dirinya sendiri yang pada dasarnya tidak wajib), dan secara istilah adalah mewajibkan terhadap dirinya sendiri suatu hal yang dasarnya tidak wajib berkaitan dengan hutang orang lain, atau dengan menghadirkan orang yang berhutang atau membayarkan hutang itu sendiri.⁷⁵

Ulama dari kalangan Hanabilah berpendapat bahwa dhamân berarti menggabungkan tanggungan pihak yang menjamin kepada tanggungan pihak yang dijamin di dalam kewajiban menunaikan hak (hutang). Maksudnya adalah hutang yang ada menjaditanggungan kedua belah pihak, yaitu yang menjamin dan yang dijamin.

Berbeda dengan pengertian dhamân dalam artian diatas yang lebih berarti penanggungan hutang, pengertian dhamân yang digunakan dalam penelitian ini memiliki arti yang lain. Setidaknya ada tiga pengertian yang bisa dikatakan mendekati artian dhamân dalam penelitian ini, yang pertama adalah:

شغل الذمة بحق أو بتعويض عن ضرر

Artinya: terisinya dzimmah dengan kewajiban atau ganti rugi atas kerusakan.⁷⁶

⁷⁴Ibnu Mandzur, *Lisanul Arab*, Cetakan Ketiga Beirut: Dar Ash-Shadir, 1414 H, Hal 257, Muntazir, *Tinjauan hukum islam dalam terhadap wanprestasi dalam praktik jual beli*, program studi sarjana fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Sunan Klaijaga, 2018.

⁷⁵Ibid

⁷⁶Muhammad Fauzi Faidhullah, *Nazariyah adh-Dhamân fî Fiqh al-Islâmy al-`Âm*, Kuwait: Dar at-Turâts, Nur Jannah Jalil, *Tinjauan Hukum ekonomi syariah terhadap wanprestasi oleh nasabah pada koperasi simpan pinjam*, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2017.

Pengertian diatas memiliki maksud dan batasan yang bisa dijabarkan dengan lebih detail. Maksud (الذمة شغل) terisinya dzimmah) dalam pengertian tersebut mencakup kewajiban dari syariat yang disebabkan menyelisihi hukum dan akad. Kata (حق)hak) dalam pengertian ini mencakup hak syariat (misalnya kafarat/qadha`) dan juga hak manusia, misalnya hak pembayaran hutang. Kata terakhir dalam definisi tersebut, yaitu (الضرر عن تعويض) ganti rugi atas kerusakan) mencakup tiga kategori:

- a. Ganti rugi atas dharar (kerusakan) yang terjadi pada badan dan jiwa manusia yang kemudian diganti dengan diyat.
- b. Ganti rugi atas dharar pada harta benda yang terjadi karena adanya tanggungan dari akad yang kemudian masuk ke dalam pembahasan wanprestasi.
- c. Ganti rugi atas dharar yang terjadi pada harta benda diluar yang berkaitan dengan akad, seperti ghasab (menguasai paksa hak orang lain) dan pengrusakan barang, yang kemudian masuk kedalam pembahasan PMH.

Pengertian kedua, Wahbah Zuhaliy mengartikan dhamân di sini sebagai:

التزام بتعويض الغير عما لحقه من تلف المال أو ضياع المنافع أو ضرر الجزئ أو ك بالنفس

الإنساني

Artinya: Perikatan yang terjadi dalam hal (kewajiban) ganti rugi kepada pihak lain yang terjadi karena adanya kerusakan harta, hilangnya manfaat, dan kerusakan yang terjadi terhadap diri manusia baik sebagian atau seluruhnya⁷⁷.

Dalam studi hukum Islam kontemporer, dhamân (kewajiban ganti rugi) terbagi menjadi dua sebagaimana yang ada dalam hukum barat/ nasional, yaitu:

- a. Dhamân fi mas`uliyah jinâiyyah (ganti rugi dalam pertanggungjawaban hukum pidana).
- b. Dhamân fi mas`uliyah madaniyah (ganti rugi dalam pertanggungjawaban hukum perdata). Pertanggungjawaban dalam hukum perdata, kemudian terbagi ke dalam dua, yaitu wanprestasi (mas`uliyah ta`âqudiyah/ dhamân al-`aqd) dan perbuatan melawan hukum (mas`uliyah taqsîriyah/ dhamân al-`udwân/ fi'l adh-dhâr).

Sebagai catatan, wanprestasi baru bisa terjadi ketika sebuah akad sudah memenuhi rukun hingga syarat-syaratnya. Maka dengan hal ini, wanprestasi yang dilakukan oleh anak kecil, gila, idiot, dll tidak dapat dihukum wanprestasi karena pada dasarnya akad yang mereka buat adalah akad yang tidak sah secara hukum. Maka akad yang terbentuk dari golongan ini akan menjadi batal dengan sendirinya. Sehingga jika akad sudah dianggap batal, maka wanprestasi tidak mungkin terjadi.

⁷⁷Wahbah Zuhaily, *Mausû'ah al-Fiqh al-Islâmi wa al-Qadâya al-Mu`âshirah*, Cetakan Ketiga, Damaskus: Dâr al-Fikr, 2012, Hal 664, Ratnasari Fajariyah Abdidin, *Tinjauan hukum islam terhadap penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pinjaman*, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010.

Pada dasarnya, sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam teori dhamân (pertanggungjawaban), dalam fikih Islam, agar suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi, maka hal tersebut harus memenuhi tiga rukun, yaitu adanya kesalahan, adanya kerugian, dan juga adanya kausalitas antara kesalahan dan kerugian, dimana dijelaskan sebagai berikut:

a. Adanya Kesalahan Akad

Kesalahan akad dalam bahasa Arab sering disebut sebagai khatha` al-`aqdy (kesalahan akad). Dalam beberapa literatur juga kadang disebut sebagai al-i`tidâ`/ at-ta`addy. Meskipun begitu, i`tidâ`/ ta`addy secara harfiah lebih tepat jika digunakan dalam hal kesalahan yang kaitannya dengan PMH, maksud dari kesalahan akad disini adalah ketika debitur tidak mampu memenuhi apa yang menjadi objek dari perikatan baik hal itu terjadi karena perbuatan debitur yang berupa kesengajaan (tidak melakukan akad), lalai, atau disebabkan karena konsekwensi dari perbuatannya (secara tidak langsung).

b. Adanya Kerugian

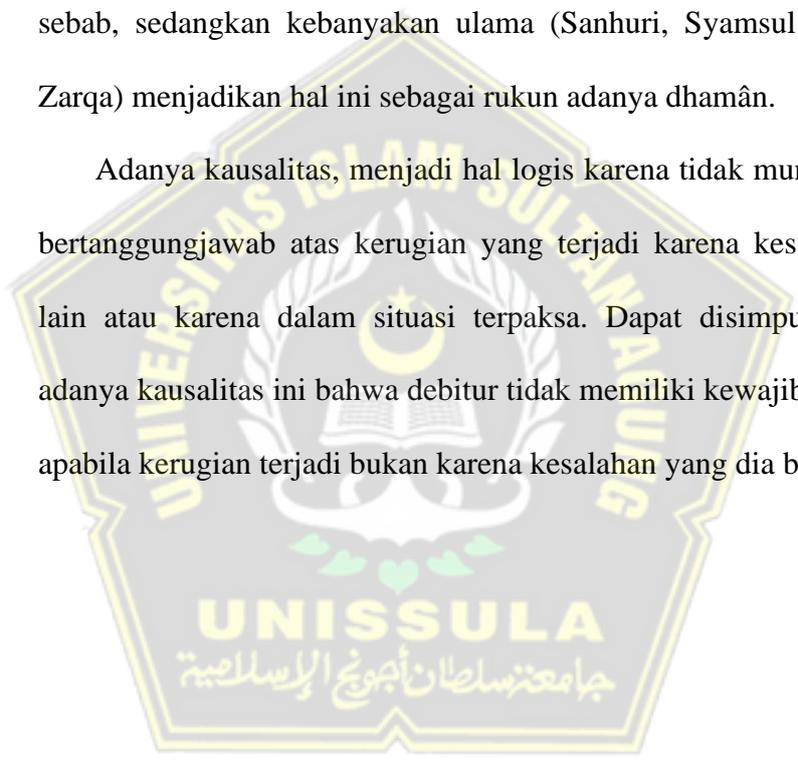
Selain kesalahan yang telah terbukti, rukun kedua yang harus dipenuhi agar wanprestasi ini mendapatkan ganti rugi adalah adanya kerugian. Adanya kerugian ini, pada dasarnya merupakan inti dari ganti rugi dalam hal wanprestasi maupun PMH. Artinya meskipun terjadi kesalahan, akan tetapi jika tidak ada kerugian, maka pelaku tidak bisa

disebut wanprestasi atau juga debitur, dan tentunya tidak ada ganti rugi. Kerugian (الضرر) (dibaca: dharar) secara bahasa memiliki arti lawan kata dari manfaat.

c. Adanya kausalitas antara kesalahan akad dan kerugian

Wahbah Zuhaily mengatakan bahwa aspek ketiga ini bukan termasuk ke dalam rukun, melainkan penghalang (al-mâni`) dalam sebab, sedangkan kebanyakan ulama (Sanhuri, Syamsul Anwar, dan Zarqa) menjadikan hal ini sebagai rukun adanya dhamân.

Adanya kausalitas, menjadi hal logis karena tidak mungkin debitur bertanggungjawab atas kerugian yang terjadi karena kesalahan orang lain atau karena dalam situasi terpaksa. Dapat disimpulkan dengan adanya kausalitas ini bahwa debitur tidak memiliki kewajiban ganti rugi apabila kerugian terjadi bukan karena kesalahan yang dia buat.



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan berdasarkan analisis putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg.

Suatu perjanjian akan terlaksana dengan baik apabila para pihak bekerjasama dalam pemenuhan prestasinya masing – masing seperti yang sudah disepakati tanpa ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Namun ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya kelalaian yang disengaja maupun tidak disengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak atau biasa disebut dengan wanprestasi. Tindakan wanprestasi membawa esensi terhadap timbulnya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi, begitu juga dengan perjanjian kredit yang diberikan bank kepada para debitur. Dalam setiap pemberian kredit selalu mengandung risiko bahwa kredit sewaktu-waktu dapat macet dan debitur dapat melakukan wanprestasi, Kondisi ini tidak pernah dikehendaki, namun risiko terjadinya kredit macet akan selalu ada. Wanprestasi tersebut dapat disebabkan karena beberapa hal antara lain sebagai berikut:

- a. Debitur menyalahgunakan kredit yang diberikan oleh kreditur untuk keperluan yang tidak semestinya dilakukan sehingga mengalami kesulitan dalam membayar angsuran yang menjadi tunggakan angsuran.

- b. Kondisi ekonomi debitur.
- c. Sejak awal debitur mempunyai karakter atau niat yang tidak baik.
- d. Debitur meninggal dunia dan tidak ada barang jaminan.
- e. Adanya keadaan atau kejadian di luar dugaan dan tidak disengaja terhadap usaha debitur sehingga tidak dapat menepati janji yang telah disepakati.⁷⁸

Wanprestasi ini pun terjadi seperti halnya didalam putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 373/Pdt.G/2020/PN Smg tentang gugatan wanprestasi hutang piutang (Perjanjian Kredit) dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan dengan posisi kasus sebagai berikut:

1. Tentang pihak yang bersengketa

PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) merupakan lembaga keuangan yang bertindak sebagai kreditur (Penggugat), yang beralamat di Jalan Abdurahman Saleh No 199, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah (Dahulu beralamat di jalan indraprasta No 76 Kota semarang). Sedangkan Vera Purwanti adalah nasabah PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) yang bertindak dalam hal ini sebagai debitur (Tergugat), yang beralamat di Candi Penataran Utara IV, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dan saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya atau domisilinya di seluruh wilayah Indonesia.

⁷⁸Wawancara dengan Legal Officer PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) Pada Tanggal 28 Juli 2022.

2. Tentang perjanjian Kredit

Pada tanggal 28 Juni 2019 Tergugat telah menerima fasilitas kredit dari PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian kredit No 56 tanggal 28 Juni 2019 dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan notaris Dewi Wikaningsih, S.H, MKn dengan rincian sebagai berikut:

- Jenis Fasilitas Kredit: Kredit Umum paket serba bisa/Multi guna
- Plafond: Rp. 750.000.000,00 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- Jangka Waktu:120 bulan (terhitung sejak tanggal 28 juni 2019 sampai dengan 28 juni 2029)
- Pembayaran: Tanggal 28 setiap bulannya.

3. Tentang jaminannya

Perjanjian hutang piutang tersebut diberikannya jaminan berupa tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

- Sertifikat: Hak milik Nomor 1432
- Letak: Kelurahan pedurungan kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah
- Luas: 172 M
- Atas Nama: SUBEKHAN

Terhadap objek jaminan tersebut diatas selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat di hadapan notaris Dewi Wikaningsih, S.H, MKn, di Kota Semarang. Dan karena jaminan tersebut telah berhasil dibalik

nama atas nama Tergugat, maka Penggugat dalam hal ini PT. Bank Prekreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) bermaksud untuk membebaskan hak tanggungan terhadap objek jaminan kredit tergugat tersebut sebagaimana telah diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit. Namun dalam proses pemasangan hak tanggungan terhadap objek jaminan kredit tersebut yang dilakukan oleh Notaris Dewi Wikaningsih, S.H, MKn, di Kota Semarang yang pada saat ini wajib dilaksanakan secara online tidak dapat didaftarkan, dengan alasan Nomor Induk Kependudukan (NIK) Tergugat sedang diblokir Dinas Kependudukan dan pencatatan Sipil Kabupaten Tulangagung karena tergugat belum melaksanakan perekaman KTP elektronik sebagaimana Surat keterangan Nomor 105/NOT-PPAT/DW/VII/2020 tertanggal 23 Juli 2020, dari hal tersebut oleh karenanya terhadap objek jaminan kredit tersebut tidak dapat dibebaskan hak tanggungan, oleh karenanya Penggugat berusaha mencari keberadaan Tergugat untuk meminta konfirmasi Tergugat mengenai tidak aktifnya/tidak dapat digunakannya NIK Tergugat tersebut, namun dalam hal ini penggguat tidak menemukan keberadaan dari Tergugat.

4. Tentang Gugatan Wanprestasi

Sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak bahwa Tergugat (Debitur) berkewajiban mengangsur kreditnya setiap bulannya yang di bayarkan setiap tanggal 28, namun dalam faktanya Tergugat tidak membayar angsuran hutangnya kepada Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Dimana dalam

catatan Penggugat, Tergugat hanya membayar satu kali angsuran hutangnya kepada Penggugat yaitu untuk bulan Juli tahun 2019 dan setelahnya tidak pernah melakukan pembayaran lagi kepada Penggugat.

5. **Tentang Kerugian**

Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat ini mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 921.580.000,00 (Sembilan Ratus Dua Puluh Satu Juta Lima Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Outstanding	Tunggakan bunga	Denda
Rp. 749.750.000,00	Rp. 99.000.000,00	Rp. 72.830.000,00

6. **Tentang Upaya Hukum yang Dilakukan**

Oleh karena Tergugat telah menunggak tidak melakukan pembayaran angsuran/cicilan sesuai dengan surat perjanjian kredit, sehingga membuat Penggugat (Kreditur) mengirimkan surat peringatan (Somasi) kepada Tergugat sebagai berikut:

- Surat Nomor 109/SP1/KRD-SMS/2019, Tanggal 29 Agustus 2019, Perihal PERINGATAN I
- Surat Nomor 117/SP2/KRD-SMS/IX/2019, Tanggal 10 September 2019, Perihal PERINGATAN II
- Surat Nomor 132/SP3/KRD-SMS/IX/2019, Tanggal 29 September 2019, Perihal PERINGATAN III

Namun hingga jangka waktu surat peringatan tersebut diberikan ternyata Tergugat tidak melakukan pembayaran hutangnya kepada Penggugat. Tak hanya somasi atau peringatan yang dilakukan oleh Penggugat namun dalam hal ini Penggugat juga melakukan upaya upaya lainnya berupa: komunikasi lewat sambungan telepon tetapi nomor telepon Tergugat sudah tidak aktif, melakukan kunjungan ke objek jamina kredit, kunjungan ke alamat domisi (Alamat terakhir) tergugat, kunjungan ke lokasi usaha tergugat dan kunjungan ke alamat sesuai KTP Tergugat. Namun dari semua upaya yang dilakukan oleh penggugat, Tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut penggugat menggugat tergugat dengan pokok gugatan sebagai berikut:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah secara hukum Akta No 56 tanggal 28 Juni 2019 tentang perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat;
- c. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat telah wanprestasi yang merugikan Penggugat;
- d. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat uang sebesar Rp. 1.021.580.000,00 (Satu Miliar dua puluh satu juta lima ratys delapan puluh Rupiah) dengan rincian ganti rugi materil sebesar Rp. 921.580.000,00 (Sembilan Ratus Dua Puluh Satu Juta Lima Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah);

- e. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap benda tidak bergerak milik TERGUGAT yang telah diserahkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagai jaminan kredit yaitu sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam sertifikat Hak milik Nomor 1432, Luas 172m, terletak di Kelurahan Pedurungan Kidul, kecamatan Pedurungan, kota Semarang, Provinsi Jawa tengah, Tercatat atas nama vera Purwanti (TERGUGAT);
- f. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk tetap membayar uang kepada PENGGUGAT sebesar 6 % pertahun dari jumlah uang ganti rugi materiil yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana diputuskan oleh pengadilan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan dijalkannya isi putusan dalam perkara ini;
- g. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) dalam perkara ini;
- h. Membebaskan seluruh biaya yang timbul kemudian atas pelaksanaan lelang eksekusi putusan perkara ini terhadap objek sita jaminan yang telah disita pengadilan negeri semarang yang dijual oleh Pengadilan Negeri Semarang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) semarang kepada Tergugat yang dipotong dari hasil penjualan lelang objek sita jaminan/Objek Lelang eksekusi tersebut;
- i. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada upaya hukum Verzet, banding maupun kasasi;
- j. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT.

Sebelum Majelis Hakim memutuskan perkara dalam kasus ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petimbangan Hukum terlebih dahulu yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat pada pokoknya adalah untuk menyatakan tergugat telah wanprestasi karena Tergugat telah tidak membayar hutangnya kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 56 tanggal 28 Juni 2019 yang hingga kini berjumlah sebesar Rp921 580.000,00 (Sembilan ratus Dua puluh Satu juta Lima ratus Delapan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalikan. Tergugat telah menerima fasilitas kredit dan Penggugat sebesar Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 120 bulan (28-06-2019 s.d. 28-06-2029 dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1432 atas nama VERA PURWANTI;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 tentang Foto copy Akta Perjanjian Kredit No. 56, tanggal 28 Juni 2019 diperoleh fakta dan telah terbukti bahwa pada tanggal 28 Juni 2019 Tergugat telah menerima fasilitas kredit dari Penggugat dan untuk menjamin pelunasan utang tersebut Tergugat telah menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor 1432 atas nama SUBEKHAN yang telah dibalik nama atas nama Vera Purwanti (Tergugat) sebagaimana bukti P 2 dan P-3;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan total utang Tergugat kepada Penggugat pertanggal 24 Agustus 2020 adalah sebesar Rp921.580.000,00 (Sembilan ratus Dua puluh Satu juta Lima ratus Delapan puluh ribu rupiah) dengan rincian:

Outstanding----- Rp749.750.000,00

Tunggakan Bunga----- Rp 99.000.000,00

Denda-----Rp 72.830.000,00

Menimbang, bahwa terhadap utang Tergugat tersebut, TERGUGAT tidak membayar angsuran kreditnya kepada PENGGUGAT sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka PENGGUGAT telah mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) kepada TERGUGAT sebagai berikut:

- Surat Nomor 109/SP1/KRD-SMS/2019, tanggal 29 Agustus 2019, Perihal: PERINGATAN I;
- Surat Nomor 117/SP2/KRD-SMS/IX/2019, tanggal 10 September 2019, Perihal: SURAT PERINGATAN II;
- Surat Nomor 132/SP3/KRD-SMS/IX/2019, tanggal 26 September 2019, Perihal: SURAT PERINGATAN III.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, P5 dan P-6 tentang Surat Peringatan (somasi) 1. I dan III kepada Tergugat diperoleh fakta dan telah terbukti, bahwa Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat atas utangnya tersebut dan telah ternyata sampai gugatan ini diajukan Tergugat tidak melakukan pembayaran utang kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara berbunyi "Debitor dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwa dengan uraian dan pertimbangan bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas, maka petitum ke-2 (dua) untuk menyatakan sah secara hukum Akta No. 56 Tanggal 28 Juni 2019 tentang Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Dewi Wikaningsih, S.H., M.Kn., Notaris di Semarang dapat dikabulkan, demikian juga petitum ke-3 (tiga) Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah wanprestasi yang merugikan Penggugat juga dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa petitum ke-4 (empat) tentang ganti kerugian materil dialami oleh PENGGUGAT karena TERGUGAT tidak membayar utangnya kepada PENGGUGAT sebesar Rp921.580.000,00 (Sembilan ratus Dua puluh Satu juta Lima ratus Delapan puluh ribu rupiah) dapat dikabulkan dan untuk tuntutan ganti kerugian inmateril haruslah ditolak karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian inmateril tersebut,

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) dan 8 (delapan) haruslah ditolak, karena selama berlangsungnya persidangan terhadap perkara a quo, Majelis Hakim tidak melakukan sita jaminan terhadap obyek tersebut. Demikian juga petitum ke-6 (enam) haruslah ditolak karena bunga dan denda telah ditetapkan secara bersama-sama antara Penggugat dan Tergugat,

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 (tujuh) haruslah ditolak karena gugatan a quo adalah perbuatan wanprestasi yang menuntut untuk pembayaran sejumlah uang:

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 (Sembilan) yang menuntut putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dapat dikabulkan karena gugatan a quo didasarkan pada bukti-bukti otentik berupa akta sehingga memenuhi syarat 180 HIR dan SEMA No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan provisional serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini.

Dalam perkara Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan hukum bahwa Tergugat tidak pernah datang dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;

3. Menyatakan sah secara hukum akta No 56 tanggal 28 Juni 2019 tentang perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Dewi Wikaningsih, S.H, MKn, notaris semarang;
4. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp. 921.580.000,00 (Sembilan Ratus Dua Puluh Satu Juta Lima Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah);
6. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;
7. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000, 00 (Satu Juta Rupiah).

Berdasarkan wawancara dengan Yogi Arsono, S.H, Kn, M.H, Hakim Pengadilan Negeri Semarang didapatkan poin sebagai berikut:

- 1) Petimbangan hakim dalam memutuskan bahwa debitor telah wanprestasi adalah karena dalam hal ini debitor tidak menunaikan kewajiban prestasinya dengan membayar cicilan pinjaman utang piutang yang telah diperjanjikan didalam surat perjanjian hutang piutang, tak hanya itu debitor juga tidak ada itikad baik untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan.
- 2) Mengenai jaminan yaitu sebidang tanah yang belum dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan oleh kreditor ini juga menjadi dasar pertimbangan hakim untuk tidak meletakkan hak sita jaminan.
- 3) Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah: “Hak

jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”, jadi Hak Tanggungan merupakan “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

- 4) Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi yang telah dijelaskan diatas. Unsur-unsur pokok itu adalah:
- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
 - b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
 - c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
 - d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain

5) Selain itu ketika jaminan diletakan Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya akan diberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat memanfaatkan kekuatan eksekutorial tersebut untuk mengeksekusi Hak Tanggungan. Jadi kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan adalah sama dan setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap⁷⁹.

Pendaftaran hak tanggungan sangat penting terhadap kedudukan kreditur sebagai pemegang jaminan dalam perjanjian hutang piutang. Dengan didaftarkannya jaminan sebagai hak tanggungan sesuai dengan undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka akan terciptanya kepastian hukum bagi para pihak sehingga dengan lahirnya APHT dapat dipergunakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan perlu dilakukannya pengikatan atas jaminan tersebut sebagai jaminan dalam perjanjian kredit yaitu dengan melakukan pengikatan atau pembebanan berupa hak tanggungan untuk menjamin kepastian hukum para pihak yang berkepentingan terutama dalam hal kegiatan perkreditan, misalnya:

- a. Pihak pemegang hak tanggungan yakni kreditur mempunyai hak preference.

⁷⁹Hasil wawancara dengan Yogi Arsono, S.H, Kn, M.H, Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 1 Agustus 2022.

- b. Adanya kepastian bahwa obyek hak tanggungan mengikuti pemegang hak tanggungan (dalam hal ini apabila ternyata dikemudian hari ternyata krediturnya beralih pada kreditur lain).
- c. Terpenuhinya asas spesialisitas dan publisitas serta dapat mengikat pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum.
- d. Pemegang hak tanggungan dapat dengan mudah melaksanakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak preference dari kreditur pemegang hak tanggungan terhadap jaminan atas tanah yang diserahkan debitur sebagai jaminan pelunasan atas kredit yang diterimanya dari kreditur. Hak preference ini berlaku ketika debitur wanprestasi, jadi apabila debitur belum atau tidak wanprestasi maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak dapat serta merta melakukan eksekusi jaminan baik secara langsung ataupun melalui pelelangan, dengan demikian kedudukan jaminan yang dibebankan hak tanggungan ini sangatlah penting terlebih terhadap perjanjian hutang piutang dengan pihak bank.

Bank sebagai pihak kreditor tentu tidak semerta merta memberikan hutang atau pinjaman uang tanpa melihat bagaimana kondisi dan jenis jaminan yang dijanjikan oleh debitor, berdasarkan wawancara dengan dengan *legal Officer* PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS), menyatakan bahwa prosedur pemberian kredit oleh bank kepada debitor dilakukan melalui prosedur sebagai berikut:

- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit. Dokumen yang perlu dipersiapkan antara lain yaitu SIUP, Jaminan, TDP, Aktivitas Keuangan, NPWP (Untuk kredit dibawah 50 juta rupiah tidak harus memakai NPWP, tapi untuk kredit diatas 50 juta rupiah mutlak harus menggunakan NPWP)
- b. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali kepada bank.
- c. Setelah permohonan disampaikan kepada bank, maka dari pihak bank akan melakukan:
- Proses analisa sesuai dengan permohonan yang diajukan, apakah berbentuk kredit investasi atau modal kerja.
 - Pengecekan jaminan meliputi pengecekan tentang kebenaran/keberadaan jaminan ke lokasi dimana jaminan tersebut terletak dan Pengecekan keabsahan sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan. Dari proses analisa dan pengecekan jaminan ini bank bisa menentukan diterima atau tidaknya permohonan dari debitur tersebut. Apabila diterima bank bisa menentukan besarnya kredit yang akan diberikan sesuai dengan jaminan yang diberikan.

- d. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit, maka kemudian dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai maksimal kredit yang akan diberikan, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya
- e. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank
- f. Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur.⁸⁰

Pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam perjanjian kredit ini dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)/ Notaris-PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak tanggungan) adalah:

- a) Sertifikat asli hak atas tanah.
- b) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, apabila perorangan dapat berupa KTP Asli

⁸⁰Wawancara dengan Legal Officer PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) Pada Tanggal 28 Juli 2022.

suami/isteri, apabila berbentuk badan hukum harus ada surat kuasa yang diberikan kepada orang yang menjadi wakilnya.

Berdasarkan putusan pengadilan Negeri Semarang Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg, perjanjian hutang piutang antara debitor dan juga kreditor ini menggunakan jamanin sertifikat tanah sesuai dengan akta perjanjian kredit No 56 Tanggal 28 Juni 2019, namun yang menarik disini adalah jaminan yang digunakan ini belumlah didaftarkan hak tanggungan, hal ini dikarenakan pada saat proses pemasangan hak tanggungan terhadap objek jaminan kredit yang dilakukan oleh PPAT yang memang saat ini wajib dilaksanakan secara online (Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini tidak dapat didaftarkan) itu tidak bisa, dengan alasan bahwa Nomor Induk Kependudukan (NIK) TERGUGAT sedang diblokir oleh dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tulungagung Karena Tergugat belum melaksanakan perekaman KTP elektronik sehingga proses pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dilakukan mengingat syarat syarat yang telah dijelaskan diatas diantaranya adalah mengenai identitas dari para pemegang hak yang dibuktikan dengan KTP, dan karena terhadap objek jaminan kredit tersebut tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan, maka Penggugat berusaha mencari Tergugat untuk konfirmasi mengenai tidak aktifnya/tidak dapat digunakannya NIK Tergugat Tersebut, namun sampai saat ini tidak dapat ditemukan.

Akibatnya sampai adanya sengketa wanprestasi ini status sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang masih belum dibebankan hak tanggungan, dengan demikian hak tanggungan dianggap tidak pernah lahir hal ini dikarenakan Hak tanggungan baru lahir setelah dibuatnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat, sehingga akibatnya kreditur yang bersangkutan tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent yang dapat didahulukan dalam hal pelunasan piutangnya oleh debitur yang bersangkutan, melainkan kedudukan kreditor dalam hal ini adalah sebagai kreditor konkuren, yaitu kreditor yang tidak mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor lainnya dan piutang kreditor konkuren tidak dijamin dengan hak kebendaan, walaupun surat perjanjian hutang piutang antara kreditor dan debitur dibuat oleh dihadapan seorang notaris, namun dengan tidak mencantumkan irah irah hak eksekutorial (tidak didaftarkan hak tanggungan) kreditur terhadap benda jaminan, maka kreditur tidak memiliki hak untuk mengeksekusi benda jaminan tersebut hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui bahwa keistimewaan dari adanya pendaftaran hak tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat mudah dan pasti, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan Undang Undang Hak Tanggungan. Untuk

mendukung pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti dalam Hak Tanggungan maka pada Sertipikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal ini pula yang dijelaskan dalam ketentuan pasal Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Ayat (2) :”Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3) : “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Dalam penjelasan dari kedua ayat di atas diterangkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata

Kedudukan bank (Penggugat) sebagai kreditor konkuren dan bukanlah kreditor preference ini dapat dilihat dari putusan majelis hakim yang menolak poin gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu poin 5 dan 8, dimana Penggugat meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan poin sebagai berikut:

- a. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap benda tidak bergerak milik TERGUGAT yang telah diserahkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagai jaminan kredit yaitu sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1432, Luas 172 M.
- b. Membebaskan seluruh biaya yang timbul kemudian atas pelaksanaan lelang eksekusi putusan perkara ini terhadap objek sita jaminan yang telah disita pengadilan negeri semarang yang dijual oleh Pengadilan Negeri Semarang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) semarang kepada Tergugat yang dipotong dari hasil penjualan lelang objek sita jaminan/Objek Lelang eksekusi tersebut; Sehingga berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 tersebut, karena jaminan belum dilakukannya proses pendaftaran hak tanggungan, sehingga kreditur pemegang jaminan tidak dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan berupa SHM No. 1432. Namun sebagai gantinya pada saat debitur wanprestasi dan jaminan tersebut belum dibebani hak tanggungan, maka diperbolehkan kreditur untuk mengganti jaminan tersebut dengan jaminan lain asalkan nilai jaminannya setara atau bahkan lebih tinggi dari hutang debitur, tapi tetap dalam proses mengganti jaminan tersebut harus disertai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak, karena dalam hal ini debitur mempunyai hak untuk menolak penggantian jaminan tersebut hal ini.

B. Upaya Penyelesaian Hukum yang dilakukan kreditur atas jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan.

Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan yang mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang

proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Salah satu unsur yang penting dalam pemberian kredit adalah jaminan yang diberikan oleh debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Dalam dunia perbankan pertimbangan yang lazim digunakan untuk mengevaluasi calon nasabah sering disebut dengan prinsip 5C atau “the five C’s principles”. Prinsip-prinsip 5C tersebut antara lain:⁸¹

Character adalah data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. *Character* ini untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya. *Capacity* merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usaha (*business record*) nya, sejarah

⁸¹Sjahdaeni, Sutan Remi, Op. Cit, hal. 132

perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan).

Capacity ini merupakan ukuran dari ability to pay atau kemampuan dalam membayar. Capital adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti return on equity, return on investment. Dari kondisi di atas bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.

Collateral adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Collateral ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan.

Condition, pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan.

Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan suatu upaya perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditor agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Kepastian jaminan pelunasan utang termaksud di atas, kemudian diwujudkan dalam suatu hak jaminan (zekerheidsrechten), yaitu hak yang memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik dari pada kreditor-kreditor lainnya dalam suatu

hubungan utang piutang. Kedudukan lebih baik ini diperoleh kreditur dikarenakan dalam pemenuhan pelunasan piutangnya, kreditur tersebut lebih terjamin dibandingkan kreditur lainnya yang tidak mempunyai hak jaminan, terlebih dalam aktivitas pemberian kredit, baik kredit komersial maupun kredit konsumsi pasti terdapat kemungkinan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban kepada bank karena berbagai alasan, seperti kegagalan bisnis, karena karakter debitur yang tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban kepada bank maka tentu diperlukan suatu upaya perlindungan hukum bagi kreditur untuk menjamin haknya.

Bank sebagai pihak kreditur pun memiliki upaya ketika debitur wanprestasi atau ingkar janji, Adapun langkah-langkah yang diambil oleh Bank yaitu dengan cara pengamanan secara represif dan preventif. Pengamanan secara preventif dilakukan setelah melihat adanya tanda-tanda bahwa debitur akan wanprestasi, kemudian petugas akan melakukan pendekatan-pendekatan kepada debitur. Pendekatan tersebut dilakukan dengan cara memberikan pengarahan-pengarahan, bimbingan-bimbingan dan petunjuk-petunjuk tentang resiko yang harus ditanggung dan denda yang dikenakan jika sampai terjadi keterlambatan pembayaran angsuran atau penjelasan-penjelasan lainnya. Dengan usaha pendekatan-pendekatan ini diharapkan akan memancing debitur untuk berusaha secara maksimal agar dapat membayar angsuran tepat pada waktunya.

Sedangkan upaya represif dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang mengalami ketidاكلancaran karena debitur wanprestasi, untuk menanggulangi hal-

hal tersebut dilakukan teguran-teguran untuk menagih tunggakan pembayaran yaitu dengan tindakan-tindakan meliputi:

a. Surat Peringatan

Surat Peringatan ini diberikan kepada debitur bahwa jangka pengembalian sudah lewat dan debitur masih mempunyai tunggakan pinjaman selama tiga (3) bulan berturut-turut. Di dalam surat peringatan ini terdapat tiga (3) kali surat peringatan, yaitu surat peringatan I, surat peringatan II, dan surat peringatan III yang masing-masing memiliki jangka waktu yaitu 15 hari dan jarak antara surat peringatan I ke surat peringatan II selama 7 hari begitupun dari surat peringatan II ke surat peringatan III.

b. Surat Somasi

Jika sampai surat peringatan ke III tetapi debitur masih belum melakukan prestasinya maka sekitar tiga (3) minggu setelah surat peringatan ke III tersebut maka dari pihak BPR akan memberikan surat somasi kepada debitur yang isinya bahwa debitur harus segera melunasi hutangnya atau harus segera melakukan prestasi sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan di awal.

c. Penyitaan

Jika setelah diberikannya surat somasi kepada debitur tetapi debitur belum juga melakukan prestasinya, maka kredit dinyatakan macet dan debitur dinyatakan wanprestasi. Dan setelah usaha-usaha yang dilakukan oleh kreditur mengalami kegagalan maka kreditur akan

melaksanakan haknya dengan cara melelang barang jaminan untuk melunasi hutang debitur tentu setelah adanya putusan pengadilan.⁸²

Berdasarkan putusan pengadilan Negeri Semarang Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg, dimana jaminan dalam perjanjian tersebut belum didaftarkan hak tanggungan, maka dalam hal ini kreditur tidak dapat melakukan penjualan melalui pelelangan umum karena kreditur tidak memiliki hak atas itu. Penyelesaian hanya dapat dilakukan dengan dimusyawarahkan antara kreditur dengan debitur yang bersangkutan untuk mencari jalan keluar yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak (win-win solution), baru setelah tidak menemukan titik terang kreditur dapat mengajukan gugatan di Pengadilan.⁸³ Dan dalam hal ini Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dan upaya non litigasi pun sudah dilakukan.

Bentuk upaya non-litigasi yang dapat dilakukan oleh kreditur seperti mengirimkan surat peringatan/somatie. Surat peringatan/somatie merupakan salah satu bentuk teguran secara tertulis, dimana hal ini dilakukan sebagai langkah awal bagi kreditur dalam rangka mengatasi debitur yang melakukan wanprestasi. Surat peringatan dilakukan maksimal sebanyak 3 (tiga) kali setiap bulannya secara berturut-turut, dimulai sejak setelah jatuh tempo pembayaran cicilan namun debitur tidak membayar angsuran/cicilan hutangnya.

PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) sebagai Penggugat sudah mengirimkan surat peringatan (Somasi) kepada Tergugat

⁸² Hasil wawancara dengan Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) Pada Tanggal 28 Juli 2022.

⁸³ Hasil wawancara dengan Yogi Arsono, S.H, Kn, M.H, Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 2 Agustus 2022

sebanyak 3 kali, Tak hanya mengirimkan surat peringatan atau somasi, namun Penggugat juga telah melakukan upaya upaya lainnya berupa komunikasi lewat sambungan telepon tapi nomor telepon tidak aktif, melakukan kunjungan ke objek jaminan, kunjungan ke alamat domisili (alamat terakhir) Tergugat, kunjungan ke lokasi usaha Tergugat dan mengunjungi ke alamat sesuai KTP Penggugat, namun Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan Tergugat, dan tidak ada itikad baik pula dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Penggugat, dan karena upaya non litigasi tidak menemukan solusi sehingga Penggugat pun mengajukan ke pengadilan. Dan dari berjalannya kasus ini pun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan walaupun sudah di panggil secara patut oleh pihak pengadilan hal ini menunjukkan memang tidak ada itikad baik dari pihak Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini.

Dicermati lebih jauh bahwa dalam hal ini bank sebagai kreditur pun kurang menerapkan prinsip hati hati dalam proses pemberian pinjaman kepada Tergugat. Pasal 1 ayat 4 menjelaskan bahwa Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 telah dijelaskan bahwa Bank Perkreditan Rakyat (BPR), yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit.

Posisi BPR dalam Perbankan di Indonesia adalah sebagai pendorong kegiatan perekonomian nasional dengan sasaran menjangkau masyarakat kalangan menengah kebawah terutama pengusaha mikro kecil. Dalam rangka penyaluran kredit kepada perusahaan-perusahaan dan masyarakat untuk kepentingan pembiayaan, maka setiap bank diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kredit-kreditnya. Berdasarkan hal tersebut, maka didalam memberikan suatu kredit, bank mempunyai kewajiban untuk memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern dalam rangka menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan Bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian bank. Mengingat Bank terutama bekerja dengan adanya dana dari masyarakat yang disimpan pada Bank atas dasar kepercayaan.

Sesuai dengan SOP pemberian kredit jaminan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) yang telah dijelaskan diatas bahwa prosedur pemberian kredit diantaranya yaitu:

- (1) Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank.
- (2) Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur.

Berdasarkan ketentuan diatas yaitu mengenai prosedur pemberian kredit sudah dijelaskan bahwa pemberian kredit (pencairan kredit) akan diberikan setelah dilakukannya pengikatan jaminan hak tanggungan di PPAT, namun dalam

hal ini bank sudah mencairkan dana di tengah proses pengikatan hak tanggungan, tak hanya itu jaminan yang digunakan yaitu sebidang tanah ini pun ternyata harus melalui proses balik nama terlebih dahulu menjadi atas nama Tergugat. Di kondisi demikian bank sebagai kreditor perlu untuk menerapkan prinsip kehati hatian dan teliti dalam hal pemberian pinjaman kepada nasabah salah satunya dengan memberikan pinjaman proses pendaftaran APHT selesai dilakukan. Dan karena jaminan belum dilakukannya proses pendaftaran hak tanggungan, sehingga perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pemegang jaminan pun tidak terlalu besar, karena kreditor tidak dapat melakukan eksekusi atas objek jaminannya, namun dengan penyelesaian ini ke ranah litigasi sedikit memeberikan perlindungan hukum yang lebih kepada kreditor meskipun penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan ini diselesaikan dengan waktu yang lama tetapi upaya ini cukup memberikan hasil daripada diselesaikan secara internal antara kreditor dengan debitur. Mengingat adanya putusan pengadilan, maka debitur harus tunduk dan taat untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan dalam BAB III maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi perjanjian Hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan yaitu *pertama* Kreditur pemegang jaminan tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent, sehingga kreditur tidak dapat didahulukan/diutamakan dalam hal pelunasan piutangnya oleh debitur, *Kedua* dengan tidak didaftarkannya jaminan tersebut dengan hak tanggungan, maka jaminan dalam perjanjian kredit tersebut tidak memenuhi asas publisitas, *Ketiga* Jaminan dalam perjanjian kredit tersebut tidak memperoleh kekuatan hukum yang mengakibatkan objek jaminan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan kreditur tidak dapat melakukan eksekusi objek jaminan tersebut apabila debitur wanprestasi
2. Upaya Penyelesaian hukum yang dilakukan kreditur ketika debitur wanprestasi yaitu meskipun jaminan tidak dibebani hak tanggungan dan kreditur tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent, tetapi apabila debitur wanprestasi dan tidak dapat mengeksekusi objek jaminan, maka kreditur masih tetap berhak atas pelunasan hutang debitur dengan cara melakukan upaya : pertama, mengirimkan surat peringatan/somatie dengan harapan ada itikad baik dari debitur untuk membayar seluruh hutangnya. Kedua, mengajukan gugatan ke Pengadilan. Dengan dasar gugatan debitur dinyatakan telah melakukan perbuatan

wanprestasi. Dengan begitu kreditur dapat memperoleh kembali hak-haknya berupa pengembalian seluruh hutang dari debitur yang bersangkutan.

B. Saran

1. Kepada bank selaku kreditur dalam rangka menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, agar hendaknya dalam memberikan pinjaman dapat memberikan pencairan dana setelah proses pendaftaran APHT selesai dan sebelum memberikan kredit harus lebih hati-hati dan teliti dalam menilai dan memeriksa baik calon debitur maupun barang-barang yang dijadikan jaminan dengan menggunakan Hak Tanggungan tersebut tidak hanya berdasarkan pada laporan, tetapi juga hendaknya berdasarkan bukti dan / atau keadaan yang sebenarnya di lapangan.
2. Kepada pemerintah agar selalu memonitor kinerja perbankan agar kerugian pihak yang berkepentingan dalam perjanjian kredit dapat dihindari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

- A.Qirom Syamsudin Meliala. (2010). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberte
- Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Agus Yudha Hernoko. (2008) *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- Ahmadi Miru. (20007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Asser dalam buku Achmad Busro. (2008). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerduta Yogyakarta: Pohon Cahaya pusaka*
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia. (2008) *Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 2*. Jakarta: Djembatan.
- Burhan Ashosof. (2000). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Chairuman Suhrawardi KL. (1998). *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2004). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (Edisi Keempat)*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Edy Putra Tje' Aman. (1998). *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty.
- Frieda Husni Hasbullah.(2005). *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)*. Jakarta: Indo Hill-Co.
- Gatot Supramono. (1996). (2013). *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Perjanjian Utang Piutang Cetakan Kedua*. Jakarta: Djembatan, Kencana Prenada.
- Hadisoepaoto Hartono. (1984). *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Hetty Hassanah. (2008). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Fakultas Hukum UNIKOM.

- Ketut Rindjin. (2002). *Pengantar dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- M. Bahsan. (2007). *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: T. Raja Grafindo
- M. Marwan Jimmy.(1998). P, *Kamus Hukum dan Reality Publisher*. Surabaya: medika karya utama
- Mariam Darus. (1991). *Perkenbangan Lembaga Lembaga Jaminan Dalam Teori & Praktek*. Bandung: Sinar Merdeka.
- Mukti Fajar dan Yulianto. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja. (2004). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Munir Fuady. (2010) *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Poerdamito. (2003). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- R.Setiawa. (2008). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Surabaya: PT Bima Cipta.
- R.Subekti dan R. Titrosudibyo. (1992). *Kitab Undang – Undang Hukum perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita Pustaka.
- Rachmadi Usman. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Hitra Aditya Bakti.
- Rawan Soerodjo. (1990). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, surabya: Aekola senja.
- Salim H.S. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Sjahdaeni, Sutan Remi. (1993). *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. (1980). *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI.

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2008, hal 146.

Tunggal, Hadi Setia. (2005). *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Peraturan Pelaksanaannya*,. Jakarta: Harvarindo.

Usman,Rachmadi. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Yahya,Harahap. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnii.

B. Jurnal

Lilik Warsito. (2012) *Model Grosse Akta Pengakuan Hutang Dalam Perspektif Perlindungan Kreditur (Studi Kasus pada Lembaga Keuangan BUMN / BUMD di Kabupaten Klaten)*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

M. Anwar Effendi. (2009). *Aspek Hukum Eksekusi Hak Tanggungan, Makalah Seminar Nasional “Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan yang Menguntungkan Para Pihak”*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 29 Desember, Semarang.

Martha Noviaditya (2000). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Skripsi Tidak Diterbitkan)*: Universitas Sebelas Maret.

Prasetyawati, Niken, dan Hanoraga, Tony. (2015). *Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*, Jurnal Sosial Humaniora, Vol. 8 No.1, Edisi Juni 2015.

Pratama, Wahyu. (2015). *“Tinjauan hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 6, Volume 3.

Shendy Vianni Rangan. (2015). *Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang Dalam Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Perbankan*, Jurusan/Fakultas Magister Kenotariatan Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.4 No.1.

Sugitha, Putu Deviyanti. (2014). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terkait Adanya Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan, Tesis (Online)*. Universitas Udayana Denpasar.

Yusnani. 2007. Analisis Hukum Terhadap Akta Otentik yang Mengandung Keterangan Palsu (studi kasus di Kota Medan). Tesis Magister Kenotariatan. Universitas Sumatera Utara.

C. Situs Web

https://elib.unikom.ac.id/files/disk1/610/jbptunikompp-gdl-dianindahp-30489-9-unikom_d-i.pdf, diakses pada 28 Maret 2022 pukul 22.18 WIB

<http://www.pps.unud.ac.id-1093-127411192-pdf/>, (Diakses pada hari Senin tanggal 26 September 2017 pukul 17.40 WIB).

<http://media.neliti.com/media/publiczitions/152194-ID-none.pdf/>, (Diakses pada hari Jumat tanggal 9 Februari 2018, pukul 16.20 WIB).

D. Peraturan Perundang Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- HIR atau RIB dan RBg
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.26/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.