

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG  
MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**



**NAMA : ANA FITRA ROZMI**

**NIM : 20302200167**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2024**

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG  
MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Penyusunan Tesis  
Program Magister Ilmu Hukum**

Oleh

**Nama : Ana Fitra Rozmi  
Nim : 20302200167  
Konsentrasi : Hukum Bisnis**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2024**

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG  
MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis  
Program Magister Hukum

Oleh:

Nama : **Ana Fitra Rozmi**  
NIM : 20302200167  
Konsentrasi : Hukum Pidana

Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal,

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui,

Dekan  
Fakultas Hukum  
UNISSULA

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 06-2004-6701

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG  
MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **31 Agustus 2024**  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,  
Tanggal,

  
**Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.**  
NIDN : 06-2005-8302

Anggota

Anggota,

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 06-2004-6701

  
**Dr. Arpani, S.H., M.H.**  
NIDN : 06-1100-6805

Mengetahui

  
Dekan  
Fakultas Hukum  
UNISSULA

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 06-2004-6701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ana Fitra Rozmi

NIM : 20302200167

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul: **Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 31 Agustus 2024



Ana Fitra Rozmi

NIM : 20302200167

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ana Fitra Rozmi

NIM : 20302200167

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul: **Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Ilak Tanggungan** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 31 Agustus 2024



Ana Fitra Rozmi

NIM : 20302200167

## MOTTO

“Tidak ada pemberian orangtua yang paling berharga kepada anaknya dari pada Pendidikan akhlak mulia.”

(HR. Bukhari)



## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya peneliti dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan"** Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pascasarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA) yang telah memberikan bimbingan akademik;
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang selaku dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan;
4. Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

6. Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis;
7. Staf administrasi, tata usaha, perpustakaan pada Fakultas Hukum Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini;
8. Kedua orang tua penulis, semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya;
9. Suami dan anak penulis yang selalu memberikan support;
10. Rekan-rekan angkatan Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun peneliti harapkan demi penyempurnaan tesis ini. Akhirnya peneliti berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, Agustus 2024  
Peneliti

**Ana Fitra Rozmi**  
**NIM : 20302200167**

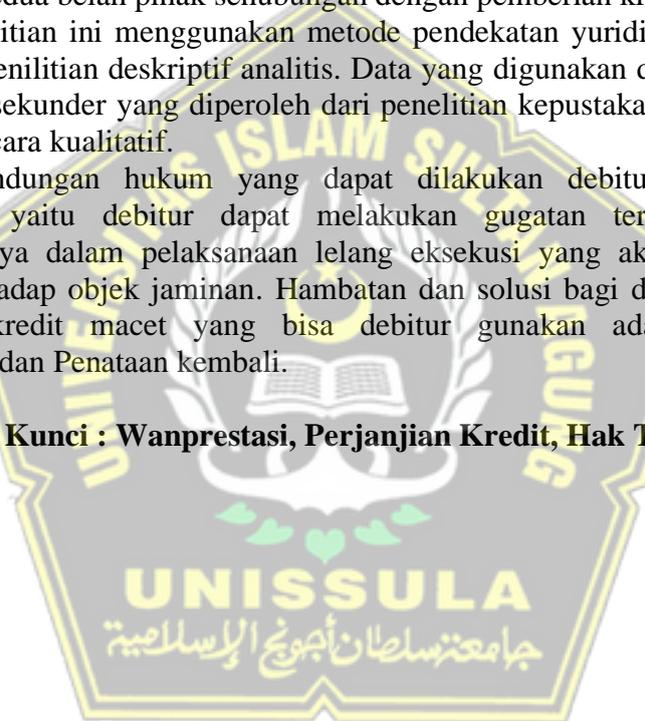
## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Pemberian kredit oleh bank diberikan kepada siapa saja yang memiliki kemampuan untuk membayar kembali dengan syarat melalui suatu perjanjian utang piutang di antara kreditur dan debitur. Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank kepada debitur merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara kreditur dan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian kredit.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Perlindungan hukum yang dapat dilakukan debitur jika melakukan wanprestasi yaitu debitur dapat melakukan gugatan terhadap objek hak tanggungannya dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh kreditur terhadap objek jaminan. Hambatan dan solusi bagi debitur, maka untuk mengatasi kredit macet yang bisa debitur gunakan adalah Penjadwalan, Persyaratan, dan Penataan kembali.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan.**



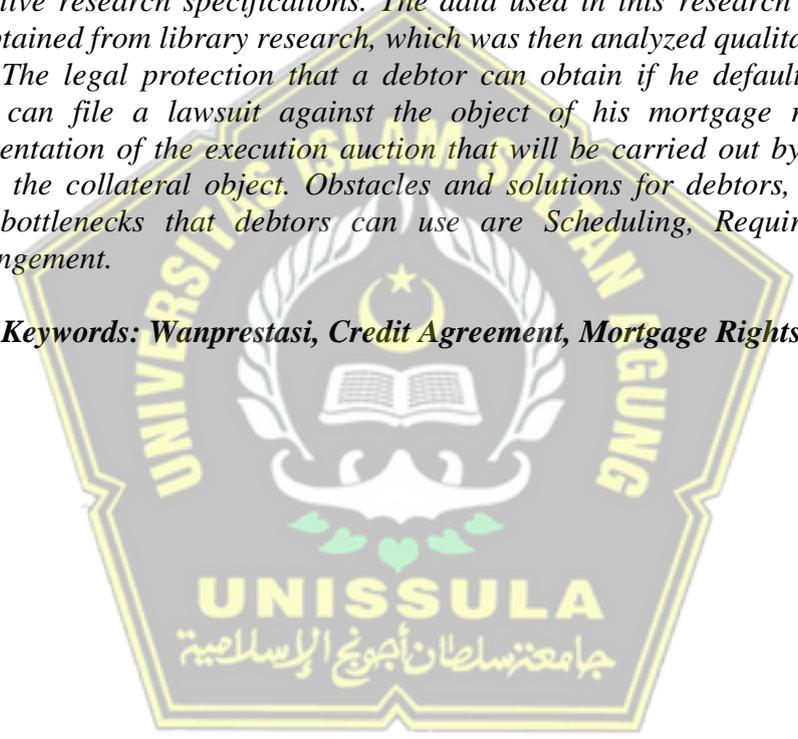
## **ABSTRACT**

*The aim of this research is to examine and analyze legal protection for debtors who default on credit agreements with collateral rights. Credit by banks is given to anyone who has the ability to repay the terms through a credit agreement between the creditor and debtor. The credit agreement made by the bank to the debtor is a very important aspect in providing credit. Every credit that has been approved and agreed upon between the credit provider and the credit recipient must be stated in the form of a credit agreement. A credit agreement is a bond between a creditor and a debtor whose contents determine and regulate the rights and obligations of both parties in connection with the provision of credit.*

*This research uses a normative juridical approach method, with analytical descriptive research specifications. The data used in this research is secondary data obtained from library research, which was then analyzed qualitatively.*

*The legal protection that a debtor can obtain if he defaults is that the debtor can file a lawsuit against the object of his mortgage rights in the implementation of the execution auction that will be carried out by the creditor against the collateral object. Obstacles and solutions for debtors, to overcome credit bottlenecks that debtors can use are Scheduling, Requirements, and Rearrangement.*

**Keywords:** *Wanprestasi, Credit Agreement, Mortgage Rights.*



## DAFTAR ISI

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                                 | <b>ii</b>                           |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ....</b>                 | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>                             | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>                     | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| <b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b> | <b>Error!</b>                       |
| Bookmark not defined.                                      |                                     |
| <b>MOTTO .....</b>   | <b>iii</b>                          |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                 | <b>viii</b>                         |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                       | <b>x</b>                            |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                      | <b>xi</b>                           |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                     | <b>xii</b>                          |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                             | <b>1</b>                            |
| A. Latar Belakang Masalah.....                             | 1                                   |
| B. Rumusan Masalah.....                                    | 6                                   |
| C. Tujuan Penelitian .....                                 | 6                                   |
| D. Manfaat Penelitian .....                                | 7                                   |
| E. Kerangka Konseptual.....                                | 7                                   |
| F. Kerangka Teori.....                                     | 11                                  |
| G. Metode Penelitian.....                                  | 14                                  |
| H. Sistematika Penulisan .....                             | 18                                  |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                        | <b>19</b>                           |

|  |           |
|--|-----------|
| A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....  | 19        |
| B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....   | 37        |
| C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....  | 42        |
| D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Menurut Hukum Islam .....   | 50        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>63</b> |
| A. Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan<br>Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....    | 63        |
| B. Hambatan Dan Solusi Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan<br>Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan..... | 76        |
| <b>BAB VI PENUTUP .....</b>  | <b>89</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>92</b> |



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada hakekatnya manusia adalah makhluk sosial dan ekonomi yang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Sebagai makhluk ekonomi manusia tidak dapat hidup tanpa melakukan kegiatan ekonomi, baik itu berupa produksi, konsumsi, atau distribusi. Untuk memenuhi semua kebutuhannya manusia membutuhkan uang, dengan uang itu kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhannya. Uang selalu dibutuhkan dalam kegiatan sehari-hari untuk membeli atau membayar berbagai keperluan. Terkadang yang menjadi persoalan ialah kebutuhan yang ingin kita beli tidak dapat dicukupi dengan uang yang kita miliki. Jika sudah demikian, maka mau tidak mau kita mengurangi hasrat untuk membeli berbagai keperluan yang dianggap kurang penting tentu harus dipenuhi dengan berbagai cara seperti meminjam dari berbagai sumber dana yang ada.

Pembangunan di bidang ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alenia ke 2. Dalam memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum dibutuhkan dana yang sangat besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah perbankan. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi

orang perseorangan, badan- badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana miliknya. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Pada masa sekarang ini globalisasi bukan hal baru bagi suatu negara khususnya Indonesia, masyarakat dihadapkan pada perkembangan dunia yang semakin cepat, teknologi yang semakin canggih dan juga telah banyak merubah sikap, perilaku, dan pola berfikir masyarakat. Dampak globalisasi pada masyarakat Indonesia terdapat dampak positif maupun negatif. Salah satu dampak negatif dari adanya globalisasi adalah pola perilaku masyarakat yang konsumtif. Manusia sering dihadapkan pada persoalan untuk memenuhi kebutuhannya dan mempertahankan kehidupannya. Oleh karena itu, manusia harus melengkapi kebutuhannya tersebut. Sehingga banyak masyarakat yang melakukan berhutang atau kredit pada bank.

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan. Aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan.<sup>1</sup> Sehingga, pemerintah dapat menugaskan dunia perbankan untuk melaksanakan suatu program yang bertujuan untuk mengembangkan sektor-sektor perekonomian tertentu, atau memberikan

---

<sup>1</sup> Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 23.

perhatian yang lebih besar pada koperasi dan golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>2</sup>

Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit juga merupakan salah satu kegiatan usaha bagi bank, berkaitan dengan tugas dan fungsi bank sebagai lembaga *intermediary* atau lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Pemberian kredit ini adalah fungsi utama bank.<sup>3</sup> Jika dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang ditawarkan, pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada masyarakat. Oleh karena itu, pemberian kredit tersebut secara terus-menerus dilakukan oleh bank dalam rangka menjaga kesinambungan operasionalnya.

Pada dasarnya, pemberian kredit oleh bank diberikan kepada siapa saja yang memiliki kemampuan untuk membayar kembali dengan syarat melalui suatu perjanjian utang piutang di antara kreditur dan debitur.<sup>4</sup> Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank kepada debitur merupakan salah satu aspek yang sangat penting

---

<sup>2</sup> Mohammad Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Adtya, Bandung, h. 66.

<sup>3</sup> M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 75.

<sup>4</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 1.

dalam pemberian kredit. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara kreditur dan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian kredit.

Pada prinsipnya hak yang lahir dari perjanjian kredit adalah bersifat perorangan dan bersifat relatif yang berarti bahwa dengan lahirnya perikatan yang dibuat maka selain dirinya sebagai subjek hukum menjadi terikat kepada pihak lawan, benda miliknya pun juga ikut terikat. Dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Jaminan yang diberikan pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat umum dalam arti jaminan itu memposisikan harta debitur dan jaminan itu diberikan kepada semua yang berkedudukan sebagai kreditur.<sup>5</sup> Namun dalam perjanjian kredit bank selaku kreditur mensyaratkan disediakannya jaminan kebendaan misalnya Hak Tanggungan Atas Tanah karena jaminan ini dinilai paling aman oleh bank dan memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, hal ini disebutkan dalam Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Undang- Undang Hak Tanggungan menentukan

---

<sup>5</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Hukum Jaminan*, Buku Referensi Hukum Perbankan, Revka Petra Media, Surabaya, h. 6.

bahwa jika debitor wanprestasi maka kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. memberikan pemahaman bahwa, apabila debitor cidera janji, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan memberikan tiga macam alternatif pemenuhan piutang kreditor, yaitu (i) mempergunakan hak menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempergunakan hak menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, (ii) melakukan eksekusi penjualan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh kekuatan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, (iii) atas kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor melalui penjualan dibawah tangan.<sup>6</sup>

Perikatan apabila debitor wanprestasi sehingga kreditor dapat mewujudkan sendiri prestasi yang dijanjikan dengan biaya dari debitor berdasarkan kuasa yang diberikan Hakim, apabila debitor enggan melaksanakan prestasi itu.<sup>7</sup> Sebagaimana diketahui, untuk melaksanakan eksekusi itu harus dipenuhi satu syarat yaitu izin dari hakim ini adalah, sebagai akibat berlakunya suatu asas hukum yaitu orang tidak diperbolehkan menjadi hakim sendiri. Seorang kreditor yang menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian dari debitor yang tidak memenuhi kewajibannya, harus minta bantuan pengadilan tetapi sering terjadi debitor sendiri dari semula

---

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembaga jaminan.

<sup>7</sup> Sugiyono, Heru, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati -Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan*. Jurnal Yuridis Vol. 4 No. 1. h. 98-109.

sudah memberikan persetujuan bahwa apabila Ia sampai lalai kreditor berhak melaksanakan sendiri hak-haknya menurut perjanjian dengan tidak usah meminta perantara hakim.

Berdasarkan uraian latar belakang pemilihan materi hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, untuk itu Peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul: **Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Apa hambatan dan solusi perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang hambatan dan solusi perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penyusunan penelitian tesis ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan sebagai penambah khasanah keilmuan bagi para akademisi dalam pengembangan ilmu hukum perdata terkait mengenai perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

##### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi kepada masyarakat ataupun bagi penegak hukum mengenai mengenai perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

#### **E. Kerangka Konseptual**

##### **1. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>8</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, h.180.

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 74.

Seorang debitur dikatakan lalai atau wanprestasi, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>10</sup>

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan 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.

## **2. Perjanjian Kredit**

Menurut pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Perbankan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian Kredit sebagai salah satu jenis perjanjian, tunduk pada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan debitur lazim disebut

---

<sup>10</sup> Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, h, 146.

perjanjian kredit, surat perjanjian kredit, akad kredit, dan sebutan lain yang hampir sejenis. Perjanjian kredit yang berlaku (antara lain memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata) merupakan undang-undang bagi bank dan debitur. Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang berjanji.

### 3. Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur kepada kreditornya.

Istilah “*zekerheid*” atau “*cautie*” mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin kalau tagihan itu dapat terpenuhi, disamping itu juga memuat pertanggung jawaban debitur. Sedangkan istilah “*zakerheidsrecht*” digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada hak kebendaan.<sup>11</sup>

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menetapkan bahwa “segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak

---

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung, h. 12.

maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”.

Hartono Hadisaputro menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>12</sup>

#### 4. Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini bahwa hak tanggungan memberikan definisi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan atas hak tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan 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.<sup>13</sup>

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud

---

<sup>12</sup> Frieda Husni Hasbullah, 2008, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2*, Ind-Hil Co, Jakarta, h. 6.

<sup>13</sup> Sutan Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, Surabaya, h. 3.

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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.<sup>14</sup>

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum.<sup>15</sup> Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>16</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, yakni:

---

<sup>14</sup> Maria. S.W. Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 67.

<sup>15</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, h. 54.

<sup>16</sup> C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 102.

- 1) Perlindungan hukum preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban, dan
- 2) Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

## **2. Teori Keadilan**

Aristoteles mengatakan bahwa tujuan dari hukum adalah menghendaki semata-mata dan isi dari hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka teori ini hukum harus membuat apa yang dinamakan "*Algemeene Regels*" (peraturan/ketentuan umum). Pada teori keadilan kata keadilan juga berarti tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan juga sedikit yang

dapat diartikan ialah memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan memberi apa yang menjadi haknya.

Aristoteles mengemukakan bahwa ada 5 (lima) jenis perbuatan yang tergolong dalam adil. Lima jenis tersebut adalah :<sup>17</sup>

- 1) Keadilan Komutatif Keadilan komutatif adalah suatu perlakuan kepada seseorang dengan tanpa melihat jasa-jasa yang telah diberikan.
- 2) Keadilan distributif Keadilan distributif ialah suatu perlakuan terhadap seseorang yang sesuai dengan jasa-jasa yang telah diberikan
- 3) Keadilan kodrat Alam Keadilan kodrat alam ialah memberi sesuatu sesuai dengan apa yang diberikan orang lain kepada kita sendiri.
- 4) Keadilan Konvensional Keadilan konvensional ialah suatu kondisi dimana jika seseorang warga negara telah menanti segala peraturan perundang-undangan yang telah dikeluarkan.
- 5) Keadilan Perbaikan Keadilan perbaikan adalah jika seseorang telah berusaha memulihkan nama baik seseorang yang telah tercemar.

Prinsip keadilan merupakan patokan dari apa yang benar, baik, dan tepat dalam hidup dan karenanya mengikat semua orang baik masyarakat maupun penguasa. Bahwa keadilan dapat dipandang dari nilai merupakan keadilan yang tergolong sebagai nilai sosial, dimana pada suatu segi menyangkut aneka perserikatan manusia dalam suatu kelompok apapun (keluarga, masyarakat, adat, bangsa, atau persekutuan internasional).

---

<sup>17</sup> L.J. Van Alperdorn, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke- 29, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 34.

## G. Metode Penelitian

Terdapat beberapa cara atau metode yang digunakan penulis dalam menyusun tesis ini, sebelumnya perlu diketahui arti dari “metode” itu sendiri. Metode adalah teknik-teknik yang digeneralisasikan dengan baik agar dapat diterima atau digunakan secara sama dalam satu disiplin, praktek, atau bidang disiplin dan praktek.

Dalam menyusun tesis ini harus didahului oleh sebuah riset atau penelitian, sebab dengan adanya sebuah penelitian diharapkan bisa mencapai sasaran yang ingin dicapai. Dengan metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian, memberikan gambaran mengenai pokok-pokok yang sangat cermat dan syarat-syarat yang sangat ketat pula, sehingga metode penelitian tersebut dapat menjaga agar pengetahuan yang didapat dari hasil penelitian tersebut mempunyai nilai ilmiah yang tinggi. Dengan demikian agar tesis ini dapat dipertanggungjawabkan nilai-nilai ilmiahnya. Metode penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif atau pendekatan hukum tertulis (perundang-undangan/*statute approach*).<sup>18</sup> Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang - undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

---

<sup>18</sup> Johny Ibrahim, 2006, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, h. 295.

Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang - undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>19</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analisis atau yang bersifat pemaparan objek penelitian. Tujuan dari spesifikasi penelitian deskriptif yaitu untuk memperoleh gambaran yang lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada waktu tertentu. Peristiwa hukum yang berlaku pada saat tertentu tersebut sangat bergantung pada situasi dan dinamika masyarakat yang berkembang terkait adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

## **3. Sumber Data**

Data yang digunakan untuk penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer terdiri dari :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 10.

d) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

2) Bahan hukum sekunder yaitu terdiri dari:

- a) Buku-buku;
- b) Rancangan Undang-Undang;
- c) Hasil penelitian ahli hukum;
- d) Tesis dan Disertasi.

3) Bahan hukum tersier yaitu terdiri dari :

- a) Kamus Hukum;
- b) Kamus besar bahasa Indonesia;
- c) Pedoman ejaan yang disempurnakan;
- d) Ensiklopedia.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini, digunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

Studi Pustaka atau Studi Dokumen

Metode pengumpulan data yang utama digunakan dalam studi pustaka adalah data sekunder yang diperoleh dari buku-buku kepustakaan, peraturan perundang-undangan, maupun pendapat-pendapat para ahli hukum.

#### **5. Metode Analisis Data**

Data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan analisa kualitatif, yaitu analisa data dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi data yang diperoleh melalui penelitian. Analisa data secara kualitatif dilakukan dengan

cara menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, menguji data dengan konsep, teori Undang-Undang yang terkait serta jawaban yang diperoleh dari responden, dimana dengan metode ini diharapkan akan diperoleh data yang jelas mengenai pokok permasalahannya.



## **H. Sistematika Penulisan**

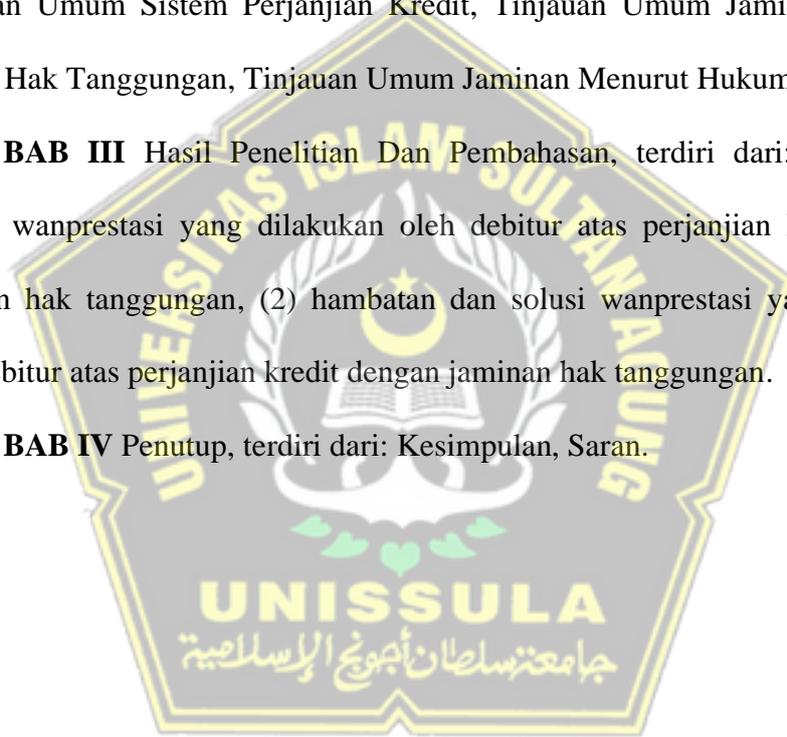
Sistematika penulisan ini terbagi dalam 4 (empat) bab yaitu sebagai berikut:

**BAB I**, Pendahuluan, meliputi: Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

**BAB II**, Tinjauan Pustaka terdiri dari: Tinjauan Umum Wanprestasi, Tinjauan Umum Sistem Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum Jaminan, Tinjauan Umum Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Jaminan Menurut Hukum Islam.

**BAB III** Hasil Penelitian Dan Pembahasan, terdiri dari: (1) tinjauan hukum wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, (2) hambatan dan solusi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

**BAB IV** Penutup, terdiri dari: Kesimpulan, Saran.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. 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.<sup>20</sup>

Dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sumber dari perikatan itu sendiri yakni dari perjanjian dan undang-undang. Dalam hal perikatan bersumber dari undang-undang maka sudah jelas bahwa perikatan tersebut lahir karena adanya undang-undang yang mengaturnya. Perikatan yang bersumber dari perjanjian inilah yang kemudian menjadi hal penting yang harus diperhatikan. Melalui perjanjian para pihak dapat melakukan atau membuat segala macam perikatan.<sup>21</sup>

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya

---

<sup>20</sup> Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, h. 60.

<sup>21</sup> Ines Age Santika, Riftqathin Ulya, Zahhrul Mar'atus Sholikah, Edisi 07 Januari - Juni 2015, *Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT. Metro Batavia Dengan PT. Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia*, Privat Law, h. 59.

atau dilakukan tidak memenuhi selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.<sup>22</sup> Adapun wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>23</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>24</sup>

Seorang debitur lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya, tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>25</sup> 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 janji untuk wanprestasi”.<sup>26</sup>

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.<sup>27</sup>

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi

---

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Salim HS, Op.cit, h. 180.

<sup>24</sup> Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 74.

<sup>25</sup> R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, h. 146.

<sup>26</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, h. 17

<sup>27</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, h. 59.

ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara para pihak. Baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1431 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti yang diatur dalam Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmad Miru, adalah wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- a) Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c) Terlambat memenuhi prestasi;
- d) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala, wanprestasi itu dapat berupa :

- 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 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.

Abdul Kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

- a) Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);
- b) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

*Overmacht* adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* dibagi 2 (dua), yaitu:

- a) *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun;
- b) *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengorbanan dari debitur.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari “ingerbrekestelling”. Somasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi, yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut somasi.<sup>28</sup>

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru Sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilan yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.<sup>29</sup>

Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Juru Sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada

---

<sup>28</sup> Salim HS, *Op.Cit*, h. 98.

<sup>29</sup> Ibid.

debitur disertai berita acara penyampaiannya. Dan dapat juga secara tidak resmi, misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.

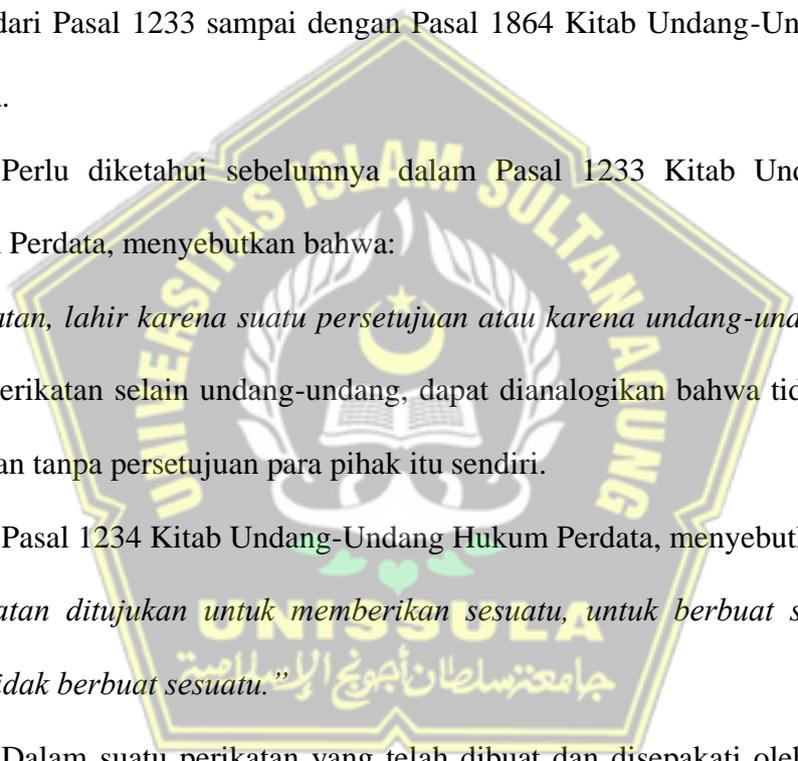
## 2. Dasar Hukum Wanprestasi

Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Buku Ketiga Tentang Perikatan (Verbintenissen) pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana terdapat 632 Pasal, dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perlu diketahui sebelumnya dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

*“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”* Dalam suatu perikatan selain undang-undang, dapat dianalogikan bahwa tidak ada suatu perikatan tanpa persetujuan para pihak itu sendiri.

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa :

*“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”* 

Dalam suatu perikatan yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak, maka akan timbul suatu kewajiban sebagaimana tertuang didalam perjanjian tersebut. Timbul suatu prestasi, apa yang seharusnya dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa :

*“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai*

*memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.*

Wanprestasi timbul karena adanya ketidaksesuaian dalam pemenuhan prestasi oleh suatu pihak pada suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa :

*“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”*

Dengan dibuatnya sebuah perjanjian, maka secara otomatis para pihak yang menyepakatinya terikat secara perdata, dimana timbul hak dan kewajiban untuk dilaksanakan sebagaimana yang telah tertuang dan disepakati dalam perjanjian tersebut. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa :

- 1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- 2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan keduabelah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang
- 3) Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terkait adanya penggantian biaya, kerugian dan bunga. Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa “kosten, schaden en interessen” diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan seterusnya.

Didalam Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya.” Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya- biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.<sup>30</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merincikan kerugian (kerugian yang harus diganti) dalam 3 (tiga) komponen sebagai berikut :<sup>31</sup>

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak;
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
- c. Bunga (*interessen*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain

---

<sup>30</sup> Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 223.

<sup>31</sup> Ibid.

pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Selanjutnya dalam literatur dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :<sup>32</sup>

- a) Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditandatangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi
- b) Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya;
- c) Penggantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah

---

<sup>32</sup> Ibid, h. 224.

dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi;

d) Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

e) *Quantum meruit* merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang dikembalikan dalam ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan, maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan;

- f) Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

### 3. Upaya Penyelesaian Wanprestasi

Upaya penyelesaian terkait adanya perbuatan wanprestasi termasuk dalam perkara perdata. Adapun cara menyelesaikan perkara tersebut adalah dengan 2 cara, yaitu:

- 1) Penyelesaian melalui non litigasi, atau
- 2) Penyelesaian melalui litigasi

Pertama, yaitu penyelesaian melalui non litigasi atau biasa disebut penyelesaian di luar pengadilan. Litigation (bahasa Inggris) artinya pengadilan. Sebagai bahan perbandingan, *litigation* (pengadilan), sebagian besar tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan (*constitutive*), misalnya menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa dengan menjatuhkan dengan penetapan pengadilan (*declaratoir*), misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat, dan lain-lain.<sup>33</sup>

Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan kepada penyelesaian yang berkualitas tinggi, karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam. Dengan demikian, penyelesaian sengketa secara non

---

<sup>33</sup> I Wayan Wiryawan & I Ketut Artadi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, h. 3.

litigasi adalah penyelesaian masalah hukum secara hukum dan nurani, sehingga hukum dapat dimenangkan dan nurani orang juga tunduk untuk mentaati kesepakatan/perdamaian secara sukarela tanpa ada yang merasa kalah.

Penyelesaian sengketa melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. Satu-satunya kelebihan proses non litigasi ini sifat kerahasiaannya, karena proses persidangan dan bahkan hasil keputusannya pun tidak dipublikasikan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini umumnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Ada yang mengatakan kalau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) ini merupakan siklus gelombang ketiga penyelesaian sengketa bisnis. Penyelesaian sengketa bisnis pada era globalisasi dengan ciri “*moving quickly*”, menuntut cara- cara yang “*informal procedure and be put in motion quickly*”.

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya *Alternative Dispute Resolution* (ADR)

dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.<sup>34</sup>

Adapun yang menjadi dasar hukum penyelesaian sengketa diluar pengadilan, diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menyebutkan bahwa:

*“Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”*

Pihak-pihak yang bersengketa dalam praktik dapat melakukan beberapa pendekatan dalam mengelola sengketa yang dihadapi. Secara umum ada beberapa pendekatan pengelolaan konflik atau sengketa yang terjadi, yaitu :<sup>35</sup>

a) *Power Based*

*Power Based* merupakan pendekatan pengelolaan sengketa dengan mendasarkan pada kekuatan atau kekuasaan untuk memaksa seseorang untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Misalnya dengan cara mengancam, menakut-nakuti, blokade, boikot dan sebagainya. Pendekatan ini umumnya dilakukan apabila satu pihak memiliki posisi dan akses yang lebih kuat dari pihak yang lain.

b) *Right Based*

---

<sup>34</sup> Mas Achmad Santoso, 1995, *Alternative Dispute Resolution (ADR) Di Bidang Lingkungan Hidup*, Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan The Asia Foundation, Jakarta, hal. 1.

<sup>35</sup> Bambang Sutyoso, 2008, *Hukum Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta, hal. 9.

*Right Based* adalah pendekatan pengelolaan sengketa dengan mendasarkan konsep hak (hukum), yaitu konsep benar dan salah berdasarkan parameter yuridis melalui prosedur adjudikasi, baik di pengadilan maupun arbitrase. Dengan demikian pencari keadilan yang ingin menyelesaikan sengketanya harus terlebih dahulu mengajukan perkaranya ke pengadilan yang berwenang atau melalui arbitrase. Pendekatan seperti ini umumnya mengarah pada keadaan *win-lose solution*, di mana ada pihak yang dimenangkan dan ada pula pihak yang dikalahkan di sisi lainnya.

c) *Interest Based*

*Interest Based* merupakan pendekatan pengelolaan sengketa dengan mendasarkan pada kepentingan atau kebutuhan pihak-pihak yang bersengketa, bukan melihat pada posisi masing-masing. Solusi diupayakan mencerminkan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa secara mutual (*win-win solution*). Termasuk pendekatan *interest based* diantaranya negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.

Lebih spesifik alternatif penyelesaian ini meliputi negosiasi, konsiliasi, mediasi dan arbitrase, dengan penjelasan sebagai berikut :<sup>36</sup>

a) Negosiasi

Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui tawar menawar atau langsung kepada pihak-pihak yang bersengketa.

---

<sup>36</sup> Bambang Sugeng dkk, 2011, *Hukum Acara Perdata Dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Kencana, Jakarta, h. 13.

b) Konsiliasi

Konsiliasi adalah suatu penyelesaian dimana para pihak berupaya aktif mencari penyelesaian dengan bantuan pihak ketiga. Konsiliasi diperlukan apabila para pihak yang bersengketa tidak mampu untuk menyelesaikan sendiri perselisihannya. Hal ini menyebabkan istilah konsiliasi sering kali di artikan sama dengan mediasi, padahal penyelesaian melalui konsiliasi lebih mengacu kepada penyelesaian sengketa melalui konsensus para pihak, sedangkan pihak ketiga hanya bertindak netral berperan secara aktif maupun tidak aktif.

c) Mediasi

Mediasi adalah proses negosiasi penyelesaian masalah dimana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan dengan memutuskan.

d) Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar perjanjian umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum).

Ruang lingkup penyelesaian sengketa non litigasi adalah seluas ruang lingkup cara penyelesaian sengketa hukum kecuali hukum-hukum yang bersifat

memaksa dan hukum publik.<sup>37</sup> Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ruang lingkup dari penyelesaian sengketa non litigasi adalah meliputi perbuatan hukum atau tindakan hukum yang dapat mendorong orang untuk memilih penyelesaian persoalan hukumnya secara damai, karena para pihak menyadari bahwa pilihan cara nonlitigasi adalah yang paling efektif, efisien dan aman bagi penuntasan sengketanya.

Untuk mencapai perdamaian tersebut, pilihan nonlitigasi dengan mempertimbangkan pada bahan-bahan penjelasan pasal-pasal hukum, biaya-biaya litigasi, pentingnya penyelesaian sengketa secara tuntas, tidak menyisakan dendam, dengan menyentuh nurani, dan tidak melukainya dengan debat.

Kedua, yaitu penyelesaian melalui litigasi atau biasa disebut penyelesaian di pengadilan. Namun perlu diketahui bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mewajibkan semua sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama terlebih dahulu harus diupayakan penyelesaiannya melalui perdamaian dengan mendapatkan bantuan mediator, juga mengatur berkenaan dengan jenis perkara yang wajib dimediasi dalam konteks mediasi di pengadilan, yaitu semua perkara perdata terkecuali perkara perkara perdata yang diselesaikan melalui Pengadilan Niaga, Pengadilan Hubungan Industrial, keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dan keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU).

---

<sup>37</sup> Ibid. h. 52

Oleh Karena itu, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, semua perkara/sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama terlebih dahulu wajib diupayakan penyelesaiannya melalui perdamaian atau perundingan dengan bantuan mediator.

Untuk selanjutnya secara menyeluruh proses atau tahapan-tahapan penyelesaian sengketa di pengadilan adalah sebagai berikut :

- a) Proses diawali dengan mendaftarkan gugatan oleh penggugat pada Pengadilan Negeri yang berwenang dengan membayar terlebih dahulu panjar biaya perkara, kemudian oleh Panitera akan diberi Nomor Register Perkara;
- b) Gugatan yang didaftarkan kemudian dilimpahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Ketua Pengadilan Negeri akan menunjuk Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara tersebut. Majelis Hakim yang ditunjuk akan menentukan hari dan tanggal Sidang I dan memerintahkan pemanggilan para pihak dalam Sidang I;
- c) Pada saat Sidang I, apabila para pihak (Penggugat dan Tergugat) hadir, maka Majelis Hakim akan memerintahkan para pihak menempuh proses mediasi;
- d) Para pihak yang berperkara menempuh proses mediasi dengan difasilitasi oleh seorang mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri yang bersangkutan dalam jangka waktu tentu;

- e) Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan para pihak tidak mencapai kesepakatan dalam mediasi, maka para pihak kembali masuk ke dalam persidangan dan dimulailah proses jawab menjawab. Jawab menjawab diawali dengan Jawaban Tergugat. Jawaban tergugat akan disanggah dengan Replik dari Penggugat, yang kemudian dibantah dengan Duplik dari Tergugat;
- f) Tahap berikutnya adalah pembuktian. Pada tahap ini para pihak diberikan kesempatan untuk mengajukan alat bukti masing-masing untuk memperkuat dalil-dalil mereka, baik bukti tertulis maupun keterangan saksi;
- g) Setelah tidak ada lagi alat bukti yang diajukan dan diperiksa, Hakim akan menutup proses pembuktian dan mempersilahkan para pihak menyusun kesimpulan. Kesimpulan ini merupakan pendapat para pihak yang memperkuat dalil-dalil mereka berdasarkan hasil pembuktian;
- h) Setelah para pihak menyampaikan kesimpulannya, Majelis Hakim akan menjatuhkan putusannya;
- i) Apabila terdapat pihak yang berkeberatan atas putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim, dalam jangka waktu yang ditentukan, pihak yang berkeberatan dapat mengajukan upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan kembali);
- j) Apabila putusan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan oleh putusan tersebut dapat memohonkan pelaksanaan putusan (eksekusi)

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, yang mana perjanjian uang ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan- hubungan hukum diantara keduanya. Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan atau persetujuan antara kreditor dan debitor dalam hal penyediaan uang atau tagihan, yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan pihak lain (khususnya debitor) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga kepada kreditor (sesuai kesepakatan). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, yang mana perjanjian uang ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan- hubungan hukum diantara keduanya.<sup>38</sup> Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan atau persetujuan antara kreditor dan debitor dalam hal penyediaan uang atau tagihan, yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan pihak lain (khususnya debitor) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga kepada kreditor (sesuai kesepakatan) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdota yang menyatakan bahwa :<sup>39</sup>

“Perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian di mana satu pihak memberikan kepada pihak lain sejumlah tertentu barang yang dibelanjakan

---

<sup>38</sup> Handri Raharjo, 2010, *Cara Pintar Memilih Dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yudisia, Yogyakarta, h. 6.

<sup>39</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 451.

karena konsumsi dengan syarat pihak lain itu mau mengembalikan dalam jumlah yang sama dengan jenis dan kondisi yang sama.”

Sebagaimana diketahui bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :<sup>40</sup>

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk men kan kan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun ke atas, namun sebaliknya seseorang dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.
- c) Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>40</sup> Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 13.

- d) Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa ini kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Suatu asas hukum yang penting berkaitan dengan perjanjian adalah kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya, dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketetapan umum, dan kesusilaan.<sup>41</sup>

Apabila keempat syarat sahnya perjanjian terpenuhi, maka perjanjian itu sah dan mengikat bagi para pihak, dan pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan orang-orang yang tidak berwenang membuat perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa (belum mencapai usia 21 tahun)
- 2) Orang yang berada dibawah masa pengampuan (*curatele*)
- 3) Orang-orang perempuan yang telah kawin

## **2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit**

Ruang lingkup pengaturan perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam meminjam uang.
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi :
  - a. Pasal 1 angka 11 tentang Pengertian Perkreditan.

---

<sup>41</sup> Sanusi Bintang dan Dahlan, 2000, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 16.

- b. Perjanjian faktor piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihanserta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam negeri atau luar negeri.

### 3. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh Bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :

- 1) Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh Bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka (kreditor dan debitor) tanpa adanya peran pejabat yang berwenang. Lazimnya dalam penandatanganan membubuhkan akta perjanjian kredit, saksi turut serta tandatangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata
- 2) Perjanjian kredit notariil (*autentik*), yaitu perjanjian pemberian kredit oleh Bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris.

### 4. Fungsi Perjanjian Kredit

Menurut H. Budi Untung, bahwa perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu :<sup>42</sup>

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau

---

<sup>42</sup> H. Budi Untung, 2005, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, h. 3.

tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan batasan hak dan kewajiban antara kreditor maupun debitor.
- 3) Perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

## 5. Kredit Macet

Kredit Macet Kredit macet merupakan suatu keadaan dimana seorang nasabah atau debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian dalam hukum perdata dinamakan wanprestasi atau ingkar janji. Suatu keadaan dapat digolongkan wanprestasi apabila memiliki criteria sebagai berikut :<sup>43</sup>

- a) Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan
- b) Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan
- c) Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan
- d) Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan
- e) Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya atau menyalahgunakan isi perjanjian.

Apabila dihubungkan dengan kredit macet , maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi , yaitu :

- a) Debitur sama sekali tidak membayar angsuran kredit

---

<sup>43</sup> Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, h. 131.

- b) Debitur membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya), akan tetapi yang digolongkan sebagai kredit macet dalam hal ini adalah jika debitur kurang membayar satu kali angsuran
- c) Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

### C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

#### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. hak tanggungan memberikan hak *preference* kepada kreditor pemegang sertipikat hak tanggungan, artinya dalam hal debitur wanprestasi maka kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan untuk mengeksekusi jaminan terlebih dahulu dibandingkan kreditor kreditor lainnya. Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lain”.

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> H. Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 98.

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*
- b) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindah tangankan haknya kepada pihak lain kreditor pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji
- c) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan
- d) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi Kreditor dalam pelaksanaan eksekusi

Hak tanggungan merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian hak tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi keberadaan hak tanggungan adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin itu, jadi apabila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian hak tanggungan juga berakhir.

## **2. Dasar Hukum Hak Tanggungan**

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotik, dan

*Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaiannya ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotik dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

### **3. Asas-asas Hak Tanggungan**

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah :

- 1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) UUHT);
- 2) Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UUHT);
- 3) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UUHT)

- 4) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UUHT);
- 5) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- 6) Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (acceseoir), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UUHT);
- 7) Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) UUHT);
- 8) Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UUHT);
- 9) Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 UUHT);
- 10) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- 11) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UUHT);
- 12) Wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT);
- 13) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- 14) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT)

#### **4. Subjek dan Obyek Hak Tanggungan**

##### **a) Subjek Hak Tanggungan**

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan

perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :<sup>45</sup>

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjamin objek hak tanggungan (debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Dalam pasal 8 dan pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>46</sup>

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- 2) Mempunyai usaha di Indonesia;

---

<sup>45</sup> Adrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 54.

<sup>46</sup> Ibid. h. 51.

- 3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia,

**b) Objek Hak Tanggungan**

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :<sup>47</sup>

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a. Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27

---

<sup>47</sup> Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 146.

jo Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

## **5. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai 14 UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :<sup>48</sup>

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- 2) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- 3) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);
- 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.
- 7) Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang

---

<sup>48</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit, h.179-184.

sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

## D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Menurut Hukum Islam

### 1. Pengertian Jaminan Menurut Hukum Islam

Secara umum jaminan dalam hukum Islam (*fiqih*) dibagi menjadi 2 (dua) :

- a) Jaminan yang berupa orang (*Personal Guaranty*), jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah dlanan atau kafalah.

Secara etimologis, *Kafalah* berarti *al-dhamanah*, *hamalah*, dan *za'amah*, ketiga istilah tersebut mempunyai makna yang sama, yakni menjamin atau menanggung.<sup>49</sup> Sedangkan menurut terminologi *Kafalah* didefinisikan sebagai : “Jaminan yang diberikan oleh *Kafil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban/prestasi yang harus ditunaikan pihak kedua (tertanggung) “. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Yusuf (12) : 66 yang artinya :

“Ya’qub berkata, “ aku sekali-kali tidak akan melepaskannya (pergi) bersama -sama kamu, sebelum kamu memberikan kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kembali kepadaku, kecuali jika kamu dikepung musuh“.  
Tatkala mereka memberikan janji mereka, maka Ya’qub berkata, “Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan (ini)“. QS. Yusuf 66.

---

<sup>49</sup> <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/29419/3/Chapter%2011>. Diakses tanggal 9 Agustus 2024, pukul 10.06 WIB.

Selain itu *Kafalah* berarti *hamalah* (beban) dan *Za'amah* (tanggung). Disebut *Dhamman* apabila dikaitkan dengan *Diyat* (denda dalam hukum *qishash*), *Z'amah* jika berkaitan dengan harta (barang modal), dan *Kafalah* apabila penjaminan itu dikaitkan dengan jiwa.

Sedangkan secara terminologi, sebagaimana yang dinyatakan oleh para ulama fikih, *Kafalah* dapat didefinisikan sebagai berikut :<sup>50</sup>

- 1) Mazhab Hanafi, *Kafalah* adalah, “menggabungkan tanggungan dalam permintaan dan hutang“.
- 2) Mazhab Maliki, *Kafalah* adalah orang yang mempunyai hak mengerjakan tanggungan pemberi beban serta bebannya sendiri yang disatukan, baik menanggung pekerjaan yang sesuai (sama) maupun pekerjaan yang berbeda”.
- 3) Mazhab Syafi’i, *Kafalah* adalah “akad yang menentukan *iltizam* hak yang tetap pada tanggungan (beban) yang lain atau menghadirkan zat benda yang dibebankan atau menghadirkan badan oleh orang yang berhak menghadirkannya”.
- 4) Mazhab Hambali, *kafalah* adalah “*Iltizam* sesuatu yang diwajibkan kepada orang lain serta kekekalan benda tersebut yang *Iltizam* orang yang mempunyai hak

---

<sup>50</sup> M.Syafi’i Antonio, 2001, *Bank Syari’ah Teori Dan Praktek*, Tazkia Cendekia, Jakarta, h. 123.

dibebankan atau menghadirkan 2 harta (pemiliknya) kepada orang yang dua mempunyai hak“.

#### Rukun dan Syarat *Kafalah*

1) Pihak penjamin/penanggung (*kafil*), dengan syarat baligh (dewasa), berakal, sehat, berhak penuh melakukan tindakan hukum dengan urusan hartanya , dan rela (*ridha*) dengan tanggungan *Kafalah* tersebut

2) Pihak yang berhutang (*makhful anhu' ashil*), dengan syarat sanggup menyerahkan tanggungannya (piutang) kepada penjamin dan dikenal oleh penjamin.

3) Pihak yang berpiutang (*makful lahu*), merupakan tanggungan pihak/orang yang berhutang (*ashil*), baik berupa uang, benda, maupun pekerjaan, bisa dilaksanakan oleh penjamin, harus merupakan piutang mengikat (*luzim*) yang tidak mungkin hapus keuali setelah dibayar atau dibebaskan, harus jelas nilai, jumlah, dan spesifikasinya, tidak bertentangan dengan syari'ah (diharamkan)“.

b) Jaminan yang berupa harta benda, jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *ar-rahn*.

Dalam *fiqih* muamalah dikenal dengan kata pinjaman dengan jaminan yang disebut *ar-rahn*, yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan utang. Pengertian *ar-rahn* dalam bahasa arab adalah *as subut wa ad-dawam*, yang berarti “tetap“ dan “ kekal“. Pengertian

tetap dan kekal dimaksud merupakan makna yang tercakup dalam kata *al hubsu*, yang berarti menahan. Kata ini merupakan makna yang bersifat materiil. Karena itu secara bahasa kata *ar-rahn* berarti“ menjadikan sesuatu barang yang bersifat materi sebagai pengikat utang”.<sup>51</sup> Sedangkan dalam pengertian istilah adalah menyandera sejumlah hak, dan dapat diambil kembali sejumlah harta yang dimaksud sesudah dilunasi piutangnya.

Berdasarkan pengertian ar rahn yang dikemukakan diatas, adapun pengertian *ar-rahn* yang diberikan oleh para ahli Hukum Islam sebagai berikut :<sup>52</sup>

- a) Ulama Syafi'iyah mendefinisikan sebagai berikut : Ar-rahn adalah menjadikan suatu barang yang bisa dijual sebagai jaminan utang dipenuhi dari harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya.
- b) Ulama Hanabilah mengungkapkan sebagai berikut : Ar-Rahn adalah suatu benda yang dijadikan kepercayaan suatu utang , untuk dipenuhi dari harganya, bila yang berharga tidak sanggup membayar utangnya.
- c) Ulama Malikiyah mendefinisikan sebagi berikut : *Ar-Rahn* adalah suatu sesuatu yang bernilai harta (*mutamawwal*) yang diambil dari pemiliknya untuk dijadikan pengikat atas utang yang tetap (mengikat).

---

<sup>51</sup> Zainuddin Ali, 2016, *Hukum Gadai Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 1.

<sup>52</sup> Adrian Sutedi, 2011, *Hukum Gadai Syariah*, Alfabeta, Bandung, h. 21-22.

d) Ahmad Azhar Basyir

*Rahn* adalah perjanjian menahan sesuatu barang sebagai tanggungan utang atau menjadikan sesuatu benda bernilai menurut pandangan *syara'* sebagai tanggungan *marhun bih*. sehingga dengan adanya tanggungan utang ini seluruh atau sebagian utang dapat diterima .

e) Muhammad Syafi'i Antonio Gadai Syari'ah (*rahn*) adalah menahan salah satu harta milik nasabah (*rahin*) sebagai barang jaminan (*marhan*) atas utang / pinjaman (*marhun bih*) yang diterimanya . Marhun tersebut memiliki nilai ekonomis . Dengan demikian, pihak yang menahan atau penerima gadai (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.<sup>53</sup>

Berdasarkan pengertian *rahn* yang dikemukakan oleh para ahli hukum Islam diatas, dapat diketahui bahwa *rahn* adalah menahan barang jaminan yang bersifat materi milik si peminjam atau debitor (*rahin*) sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimannya. Dan barang yang diterima itu bernilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian utangnya dari barang gadai dimaksud, bila pihak yang menggadaikan tidak dapat membayar utang pada waktu yang telah ditentukan.

---

<sup>53</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, h. 128.

## 2. Dasar Hukum *Rahn*

Dasar Hukum yang menjadi landasan *Rahn* adalah ayat -ayat Al Qur'an, as sunnah, Ijma' Ulama, dan Fatwa MUI, sebagai berikut :

- a) Al Qur'an Dalam QS Al Baqarah (2) 283 yang digunakan sebagai dasar untuk membangun konsep gadai adalah sebagai berikut :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ مِنْ أَمْنَتِهِ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya : “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah ia bertaqwa kepada Allah tuhaninya, dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya , dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan . “ (QS . Al-Baqarah (2) : 283)  
kerjakan . “ (QS . Al-Baqarah (2) : 283)

Adapun fungsi barang gadai (*marhun*) pada ayat diatas adalah mutlak untuk menjaga kepercayaan masing-masing pihak, sehingga penerima gadai (*murtahin*) meyakini bahwa pemberi gadai (*rahin*) beritikad baik untuk mengembalikan pinjamannya (*marhun bih*) dengan

cara menggadaikan barang atau benda yang dimilikinya (*marhun*), serta tidak melalaikan waktu pengembalian utangnya itu.

b) As-Sunnah Yang menjadi landasan atas dasar hukum daripada rahn adalah hadits Rasulullah SAW, yang antara lain :

- 1) Hadits Aisyah ra yang diriwayatkan oleh Imam Muslim, yang berbunyi : “Dari Ibrahim, dari Aswad, dari ‘Aisyah ra berkata : Rasulullah SAW membeli makanan dari seorang yahudi dengan menggadaikan baju besinya sebagai jaminan/agunan“. (HR. Bukhari dan Muslim No. 2513 dan No. 1603).
- 2) Hadits dari Abu Hurairah yang diriwayatkan oleh Imam Al Bukhari, yang berbunyi : “Diriwayatkan dari Abu Hurairah ra dia berkata : Rasulullah SAW pernah bersabda : Tanggungan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya, dengan menanggung biayanya, bagi yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan“. (HR . Bukhari No.2512)
- 3) Ijma‘ Ulama Pada Dasarnya para ulama telah bersepakat bahwa gadai itu boleh . Para ulama tidak pernah mempertentangkan kebolehanya demikian pula landasan hukumnya. Jumhur ulama berpendapat bahwa

gadai disyari'atkan pada waktu tidak bepergian maupun pada waktu bepergian.<sup>54</sup>

4) Fatwa Dewan Syariah Nasional Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN – MUI) menjadi salah satu rujukan yang berkenaan gadai syariah, diantaranya dikemukakan sebagai berikut :

5) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No : 25/DSN-MUI/III/ 2002 tentang Rahn, yang menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan uang dalam bentuk Rahn diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Ketentuan Umum

1) Murtahin (Penerima Barang) mempunyai hak untuk menahan marhun (barang) sampai semua utang rahin (yang menyerahkan barang) dilunasi.

2) Marhun dan manfaatnya tetap menjadi milik rahin, pada prinsipnya, marhun tidak boleh dimanfaatkan oleh murtahin kecuali seizin rahin dengan tidak mengurangi nilai marhun dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya saja.

3) Pemeliharaan dan penyimpanan marhun pada dasarnya menjadi kewajiban rahin, namun dapat dilakukan juga

---

<sup>54</sup> Muhammad Sholikhul Hadi, 2000, *Pegadaian Syari'ah*, Salemba Diniyah, Jakarta, h. 521.

oleh murtahin, sedangkan biaya pemeliharaan, penyimpanan tetap menjadi kewajiban rahin.

4) Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.

5) Penjualan marhun :

- Apabila jatuh tempo, murtahin harus memperingatkan rahin untuk segera melunasi utangnya .
- Apabila rahin tidak dapat melunasi utangnya, maka marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- Hasil penjualan marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
- Kelebihan hasil penjualan menjadi milik rahin dan kekurangannya menjadi milik rahin.

b. Ketentuan Penutup

1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata ada

kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

### 3. Rukun dan Syarat Rahn

Melaksanakan akad *Rahn* agar dipandang sah dan benar dalam syariat Islam maka harus memenuhi rukun dan syarat rahn berdasarkan hukum Islam.

a) Rukun *Rahn* Menurut Juhur Ulama, rukun *rahn* itu ada 4 (empat), yaitu :<sup>55</sup>

1) *Shighat* (Lafadz ijab dan qabul).

2) *Ar-Rahin* (orang yang memberikan barang jaminan) dan *Al Murtahin* (orang yang menerima barang jaminan). Orang yang memberikan barang jaminan haruslah orang yang telah dewasa, berakal, bisa dipercaya, dan memiliki barang yang akan digadaikan. Sedangkan orang yang menerima barang jaminan adalah orang, bank, atau lembaga yang dipercaya oleh rahin untuk mendapatkan modal dengan jaminan barang *rahn*.

a. *Al-Marhun* (barang jaminan)

Barang yang digunakan rahin untuk dijadikan jaminan dalam mendapatkan utang. Barang yang digadaikan harus ada wujud pada saat dilakukan perjanjian dan barang itu adalah barang milik rahin, barang gadaian itu kemudian berada dibawah pengawasan penerima gadai (*murtahin*).

b. *Al-Marhun bih* (utang)

---

<sup>55</sup> Adrian Sutedi, *Op Cit*, hlm 37

Utang (*marhun bih*) merupakan hak yang wajib diberikan kepada pemiliknya yang memungkinkan pemanfaatannya (artinya apabila barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan, maka tidak sah), dan dapat dihitung jumlahnya.

#### Syarat-syarat *Rahn*

Menurut jumhur ulama, ada beberapa syarat sahnya akad *Rahn* yaitu :<sup>56</sup>

1) *Rahin dan murtahin*

Keduanya disyaratkan cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak dalam Islam ditandai dengan telah baligh dan berakal. Oleh karena itu rahn tidak sah dilakukan oleh orang gila atau anak kecil yang belum mumayiz, mumayiz adalah keadaan dimana seseorang belum memasuki usia baligh, akan tetapi sudah mampumembedakan antara yang baik dan yang buruk.

2) *Sighat (lafadz)*

Ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan hanabilah, mengatakan apabila syarat itu adalah syarat yang mendukung kelancaran akad itu, maka syarat itu diperbolehkan, namun apabila syarat itu bertentangan dengan tabiat akad rahn, maka syaratnya batal.

3) *Marhun bih* (utang)

Dalam hal ini syaratnya, pertama, merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang tempat berutang, kedua, utang itu

---

<sup>56</sup> <http://repository.radenintan.ac.id/SKRIPSI OKTAFIAN.pdf>. Diakses pada tanggal 09 Agustus 2024 Pukul 11.30 WIB.

dapat dilunasi dengan marhun (barang jaminan), dan ketiga, utang itu pasti dan jelas, baik zat, sifat, maupun kadarnya.

#### 4) Marhun (barang jaminan)

Dalam hal ini disyaratkan dapat diperjual belikan, bermanfaat, jelas milik rahin, bisa diserahkan, tidak bersatu dengan harta marhun seperti persyaratan dari jual beli. Adapun syarat-syarat marhun adalah :

- Barang jaminan (marhun) itu dapat dijual dan nilainya seimbang dengan utang.
- Barang jaminan itu bernilai harta, merupakan mal muta'awwim (boleh dimanfaatkan menurut syariat).
- Barang jaminan itu jelas dan tertentu.
- Barang jaminan itu adalah milik sah dari yang berutang dan berada dalam kekuasaannya.
- Barang jaminan harus dipilih, artinya tidak terikat dengan hak orang lain.
- Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran di beberapa tempat serta tidak terpisah dari pokoknya.
- Barang jaminan itu dapat diserahkan, baik materinya maupun manfaatnya.

#### 5) Syarat penyerahan *marhun* (agunan)

Apabila agunan telah diterima oleh murtahin kemudian utang sudah diterima oleh rahn, maka akad rahn bersifat mengikat bagi kedua belah pihak (*luzum*). Syarat terakhir yang merupakan kesempurnaan rahn, yakni penyerahan barang jaminan (*qobadh al murhun*), artinya barang jaminan dikuasai secara hukum oleh murtahin.

#### 4. Macam-macam *Rahn*

Adapun macam-macam rahn dapat diketahui sebagai berikut :

a) *Rahn 'Iqar/Rasmi (Rahn Takmini / Rahn Tasjily)*

Merupakan bentuk gadai, dimana barang yang digadaikan dipindahkan kepemilikannya, namun bnarangnya sendiri masih tetap dikuasai dan dipergunakan oleh pemberi gadai.

b) *Rahn Hiyazi*

Bentuk Rahn Hiyazi inilah yang sangat mirip dengan konsep gadai baik dalam hukum adat maupun dalam hukum positif. Jadi berbeda dengan Rahn Tasjily yang hanya menyerahkan kepemilikannya atas pemberi gadai.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.**

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang

Perbankan. Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah<sup>57</sup>

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;
3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak- pihak terafiliasi;
6. Penyelesaian sengketa.

H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu :<sup>58</sup>

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau

---

<sup>57</sup> Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h. 23-24.

<sup>58</sup> H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Handbook*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 183.

- tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
  3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.<sup>59</sup> Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan

---

<sup>59</sup> Ibid.

kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri.

Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminkan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu

1. Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan.

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang

berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu.

Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur.

Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

- a) Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimbil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila

debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.

- b) Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit

## 2. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.<sup>60</sup> Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

- a) Pertama : yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam siding pengadilan,

---

<sup>60</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, Op.cit, h. 475.

seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.

- b) Kedua : akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “ di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta partij, seorang notaris membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.
- c) Ketiga : isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang- undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undang- undang atau perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
- d) Keempat : akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tentang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia

berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.<sup>61</sup>

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari (*wanprestasi*) untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Dasar hukum wanprestasi menurut dalam KUHPerdara di atur dalam Pasal 1338, persetujuan yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi mereka yang telah membuatnya, dan menurut dalam pasal 1238

---

<sup>61</sup> H.R. Daeng Naja, Op.cit, h. 186-187.

KUHPerdata wanprestasi debitur adalah dimana kondisi debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan sejenisnya itu, atau berdasarkan kekuatan dalam perjanjian perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan yang dalam perjanjian telah sepakat antara debitur dan kreditur.

Menurut R.Subekti wanprestasi adalah Apabila si berhutang (debitur), tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia telah melakukan “wanprestasi” Artinya debitur alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.<sup>62</sup>

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>63</sup> 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 pihak kreditur dengan pihak debitur yang telah membuat kesepakatan perjanjian.<sup>64</sup>

Adapun wujud atau bentuk-bentuk dari wanprestasi, yaitu :

---

<sup>62</sup> R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, h. 45.

<sup>63</sup> Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta, h. 578.

<sup>64</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 96.

1. Tidak melaksanakan Prestasi Sama Sekali, pihak debitur yang tidak melaksanakan prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan Prestasi Tetapi tidak Sebagaimana dijanjikan; Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Melaksanakan Prestasi Tetapi Tidak Sesuai Atau Keliru; Debitur yang melaksanakan prestasi tetapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Jika debitur tidak melaksanakan prestasi-prestasi tersebut yang merupakan kewajibannya, maka perjanjian itu dapat dikatakan cacat atau katakanlah prestasi yang buruk. Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. *Wanprestasi* dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. *Wanprestasi* yang dilakukan oleh nasabah pihak Debitur dalam kasus Perdata tersebut di atas adalah termasuk kategori *wanprestasi* tidak melaksanakan sesuai yang diperjanjikan.

Upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan debitur jika melakukan wanprestasi yaitu debitur dapat melakukan gugatan terhadap objek hak tanggungannya dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh kreditur terhadap objek jaminan, pihak debitur dapat mengajukan dan memohon Kepada Majelis Hakim agar supaya pelaksanaan lelang eksekusi dapat ditunda, karena pihak debitur merasa dirugikan atas objek hak tanggungan yang telah

dijaminkan/ diagunkannya kepada kreditur akan dilelang secara kesewenang-wenangan yang akan mengambil atau melunasi hutang debitur.

Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT senyatanya memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji dan memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan. apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan dapat menjualnya objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, tidak dapat melaksanakan lelang eksekusi, dengan demikian Objek Hak Tanggungan ditunda dalam pelaksanaannya, dengan adanya permohonan gugatan debitur yang ingin mendapatkan rasa keadilan, ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan seringkali kreditur mengabaikan hak dari pada debitur selaku pemilik objek jaminan, maka pihak debitur memohon penundaan dalam pelaksanaan lelang tersebut, sehingga debitur ingin benar-benar merasa tidak dirugikan dan telah terjamin kepastian hukum atas objek jaminan hak miliknya.

Pada Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 1 menyatakan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai suatu harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Pelelangan umum sebagai sarana untuk memperoleh harga nilai tinggi pasar yang objektif, sehingga antara debitur dan kreditur yang telah membuat kesepakatan dalam perjanjian kredit mendapatkan rasa keadilan sehingga apabila debitur

wanprestasi, lalai dalam kewajibannya maka objek hak tanggungan akan dilelang secara eksekusi ataupun secara sukarela akan mendapatkan kelebihan yang akan didapat oleh debitur dan juga merasa jatuh tempo belumlah habis jangka waktunya.

Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara (KPKNL) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek jaminan tersebut. Proses lelang yang dilakukan dengan cara penjualan di muka umum, sebagai perlindungan terhadap debitur yang wanprestasi.

Perlindungan Bagi Debitur Salah satu tujuan hukum adalah mencapai perlindungan dalam melaksanakan tujuan perlindungan hukum juga dilakukan dalam melaksanakan tujuan hukum hanya ada dua orang atau lebih *ubi societas, ubi ius* (dimana ada masyarakat disitu ada hukum).

Karena tujuan hukum adalah mencapai ketertiban dan keadilan maka hukum harus diupayakan dapat efektif mengatur hal-hal yang belum diatur dengan benar-benar memperhatikan asas hukum yang melekat pada rencana peraturan tersebut. Mengenai putusan hakim dalam memenuhi perlindungan bagi debitur tercapainya unsur perlindungan bagi debitur, sebab debitur harus memiliki rasa tanggung jawab sebagai orang yang berhutang namun pihak kreditur tidak memenuhi hak-hak debitur.

Perlindungan hukum bagi debitur adalah perlindungan hukum dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan kreditur mengajukan permohonan lelang, kantor lelang terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada debitur mengenai adanya

permohonan lelang dari kreditur agar debitur tahu bahwa objek hak tanggungan miliknya telah didaftarkan di kantor lelang.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tentang petunjuk pelaksanaan lelang, kreditur wajib mengumumkannya sebanyak 2 kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman kedua berselang 15 hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Kemudian pengumuman lelang kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Hak itu merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam lelang eksekusi karena pengumuman tersebut digunakan sebagai cara yang paling efektif agar halnya mengetahui bahwa akan diadakan pelelangan terhadap objek hak tanggungan milik debitur.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh pihak debitur, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu eksekusi pengosongan atau yang biasa disebut dengan eksekusi riil yang diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR. Eksekusi pengosongan merupakan satu kesatuan dengan pelelangan, sesuai asas eksekusi pengosongan dalam penjualan eksekusi lelang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam eksekusi objek hak tanggungan yang akan dilelang. Peraturan Perundang-undangan memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan untuk memerintahkan fiat pengadilan, berupa melakukan eksekusi hak tanggungan dan berupa perintah pengosongan sehingga perintah eksekusi pengosongan merupakan tindak lanjut yang tidak terpisah dari eksekusi untuk penjualan lelang. Eksekusi pengosongan dapat diajukan apabila tereksekusi atau pemberi jaminan hak tanggungan tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang, sehingga

dapat merugikan pemenang apabila dalam pelaksanaan lelang terjual ada pemenang lelang dan tidak dapat menguasai secara fisik objek yang dilelang nya. Dalam hal tersebut, tentunya pembeli objek lelang dirugikan karena tidak dapat menguasai barang yang telah dibeli olehnya.

### **B. Hambatan Dan Solusi Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.**

Perkembangan perekonomian mengedepankan peranan bank yang sangat penting karena bank selaku lembaga keuangan dengan tugas pokok yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat, pengusaha (*entrepreneur*) untuk membiayai sektor riil melalui pemberian kredit.<sup>65</sup>

Kegiatan usaha bank tersebut antara lain dalam bentuk pemberian kredit, penanaman dalam surat-surat berharga, kegiatan devisa, penempatan dana kepada bank-bank lain dan penyertaan modal usaha yang dilakukan oleh badan hukum lain yang kesemuanya tidak terlepas dari resiko yaitu tidak kembalinya sebagian atau bahkan seluruh dana yang disalurkan itu (kredit macet).

Bank sebagai sebagai penyalur dan penyedia dana kredit bagi masyarakat tidak selalu berjalan lancar, ada kalanya debitur tidak memenuhi kewajiban sesuai waktu yang disepakati (*wanprestasi*). *Wanprestasi* dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitur

---

<sup>65</sup> M. Bahsan, 2003, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, H. 1.

tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Apabila terjadi *wanprestasi*, kreditor dapat menuntut ganti rugi dan pembatalan. Ketentuan ganti rugi yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum dalam Pasal 1236 KUH Perdata yang menetapkan bahwa Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditor bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya. Sedangkan dalam Pasal 1239 KUH Perdata mengatur tentang perikatan- perikatan dimana tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.<sup>66</sup>

Sebagai upaya perlindungan hukum bagi debitur, maka untuk mengatasi kredit macet yang bisa debitur gunakan adalah dengan 3P yaitu 1. Penjadwalan, 2. Persyaratan, dan 3. Penataan kembali.

#### 1. Penjadwalan

Dalam lalu-litas keuangan dibidang perbankan dikenal istilah tenor. Tenor adalah jangka waktu pembayaran sebuah pinjaman atau kredit. Ini ditujukan bagi peminjam untuk melunasi hutang beserta bunga. Apabila terkena kredit macet, pihak debitur dapat mengajukan penjadwalan ulang tenor. Istilah ini juga dikenal dengan *rescheduling* atau restrukturisasi kredit. Pihak bank akan menyesuaikan tenor pinjaman agar debitur dapat kembali mencicil pembayaran cicilan. Bank melakukan hal ini agar angsuran atau cicilan yang

---

<sup>66</sup> Ibid, h. 2.

harus dibayarkan semakin ringan. Perpanjangan tenor akan disesuaikan dengan kemampuan bayar debitur.

Penjadwalan kembali (*Reschedule*) kredit adalah perubahan jadwal pembayaran kredit atau perubahan jangka waktu kredit. *Reschedule* kredit merupakan bagian dari fasilitas bank yang dinamakan restrukturisasi kredit. Restrukturisasi kredit sendiri adalah usaha perbaikan yang dilakukan oleh bank dalam aktivitas kredit untuk debitur yang mengalami kesulitan dalam menjalankan kewajiban kreditnya. Restrukturisasi kredit itu dapat dilakukan dengan cara *rescheduling* kredit, *restructuring* kredit (persyaratan kembali) dan *reconditioning* kredit (penataan kembali).

Dalam *reschedule* kredit, bank akan menawarkan penjadwalan ulang terhadap utang debitur, dimana tenor kredit yang debitur punyai bisa diperpanjang menurut kebijakan bank. Dengan perpanjangan tenor kredit, maka kewajiban angsuran kredit debitur setiap bulannya akan berkurang. Dengan adanya pengurangan angsuran ini, diharapkan dapat membantu debitur yang memiliki kesulitan finansial dalam memenuhi kewajiban membayar kreditnya. Tak jarang pula bank akan mengurangi jumlah angsuran kredit tiap bulan sesuai dengan kemampuan finansial debitur saat mengajukan *rescheduling* kredit. Sebagai contoh, A mengambil Kredit Tanpa Agunan (KTA) di suatu bank sebesar Rp 10.000.000 dengan tenor kredit 6 tahun. Namun, dalam melakukan kewajiban pembayaran kredit, A mengalami masalah finansial sehingga A tidak bisa membayar minimum angsuran KTA tiap bulannya yang telah ditentukan di awal. Sebagai solusi, A mengajukan

*reschedule* kredit ke bank yang bersangkutan untuk memperpanjang tenor kreditnya dari 6 bulan menjadi 1 tahun. Dengan *reschedule* kredit, A memiliki waktu yang lebih panjang untuk melunasi utang KTA dengan angsuran bulanan yang lebih kecil.

Adapun cara-cara dalam menanggulangi Kredit Macet sebagai berikut:

a) Bersifat Kooperatif

Sifat kooperatif mutlak diperlukan dalam pengajuan restrukturisasi kredit. Untuk mengajukan *reschedule* kredit, sebaiknya Debitur langsung pergi ke bank yang bersangkutan untuk langsung bertemu dengan bagian KTA atau Debt Collector yang mengurus kredit macet di bank. Selanjutnya Debitur harus menjelaskan alasan mengapa Debitur berniat mengajukan fasilitas *reschedule* kredit ini. Berikan alasan yang detail dan kuat sehingga pihak bank paham betul terhadap kesulitan finansial yang Debitur hadapi. Siapkan segala dokumen yang dibutuhkan, sesuai dengan permintaan bank. Cobalah untuk mengikuti prosedur dari bank dan tunjukkan sikap kooperatif. Mungkin ada kalanya, ada salah satu pegawai atau pihak bank yang langsung menolak permintaan *reschedule* kredit Debitur. Debitur tidak boleh patah semangat dan langsung mengurungkan niat Debitur. Caranya, Debitur bisa bertanya kepada pegawai bank bersangkutan untuk bisa langsung bertemu dengan manager-nya atau orang yang berkepentingan dalam memutuskan perkara kredit macet. Yang penting Debitur harus menunjukkan sikap yang kooperatif.

b) Tunjukkan Itikad Baik

Permohonan reschedule kredit Debitur disetujui. Dalam memberikan penjelasan tentang kesulitan keuangan yang Debitur hadapi, Debitur juga harus bisa menunjukkan niatan baik untuk bisa melunasi utang KTA Debitur. Pihak bank hanya akan menerima pengajuan restrukturisasi kredit bagi debitur yang punya niatan baik dan prospek bagus dalam melunasi utangnya. Coba jelaskan seberapa besar Debitur bisa menyicil utang KTA Debitur per bulannya, disertai alasan yang logis, sehingga bank akan melihat Debitur bisa membayar kewajiban cicilan KTA setelah dilakukan penambahan tenor kredit.

Bila Debitur pengusaha, coba yakinkan bank bahwa sebenarnya Debitur memiliki prospek usaha yang cukup baik dan mampu memenuhi kewajiban kredit KTA Debitur setelah kredit Debitur di jadwal ulang.

c) Bersikap Terbuka

Terbuka terhadap pihak bank menjadi hal yang tak kalah penting dalam pengajuan reschedule kredit. Debitur harus memberikan penjelasan yang utuh dan detail terhadap kondisi finansial Debitur. Debitur harus mampu memberikan alasan yang sesuai dan logis mengapa Debitur tidak bisa menjalani kewajiban kredit bank yang telah Debitur sepakati sebelumnya.

Cobalah untuk memberikan segala data yang diperlukan bank agar permohonan reschedule kredit Debitur diterima.<sup>67</sup>

## 2. Persyaratan Ulang

Ketika debitur mengalami kendala dalam membayarkan cicilan, ada syarat-syarat yang dapat diubah oleh pihak bank untuk membantu debitur. Dengan hanya perlu mengonfirmasikannya dengan bank bahwa debitur mengalami kendala dalam pembayaran. Perubahan syarat itu dapat mencakup perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, atau syarat lainnya. Persyaratan kembali bisa dilakukan jika tidak mengubah maksimum plafon kredit.

Persyaratan ulang ini tentunya diberikan pihak bank untuk menyelesaikan masalah kredit macet. Dengan program ini, diharapkan dapat membuat peminjam setidaknya melunasi pinjaman pokok.

## 3. Penataan Ulang Untuk Kredit Macet

Selain dua hal yang bisa dilakukan di atas, jika terjadi kredit macet, bank juga dapat mengubah kondisi kredit. Hal ini bisa disebut sebagai penataan ulang. Kondisi kredit diubah untuk meringankan tanggung jawab peminjam yang terkena kredit macet. Penataan ulang ini bisa dilakukan dengan menambah fasilitas kredit, mengonversi tunggakan menjadi pokok kredit baru, sampai penjadwalan, dan persyaratan kembali.

---

<sup>67</sup> [https://www.simulasikredit.com/tips-reschedule-kredit- macet-cta/](https://www.simulasikredit.com/tips-reschedule-kredit-macet-cta/) diakses pada tanggal 24 Agustus 2024, pukul 12.21 Wib.

Penataan ulang bisa membuat bank menurunkan bunga yang dibebankan kepada debitur. Hal ini dilakukan supaya debitur dapat melunasi hutang pokok saat terjadi kemalangan ini. Bahkan jika kondisi peminjam sudah kritis dan tidak mampu lepas dari kredit macet, bank bisa memberikan opsi pembebasan bunga. Sehingga peminjam hanya perlu membayar pinjaman pokok yang tersisa. Jika suatu hari debitur tidak dapat melanjutkan pembayaran cicilan, jangan panik dan menghindari pihak bank. Selesaikan masalah dengan musyawarah dan pikiran terbuka. Agar baik debitur sebagai peminjam ataupun bank dapat mencari jalan keluar yang sama-sama menguntungkan.<sup>68</sup>

Bank harus dapat mempertanggung jawabkan kepercayaan yang diberikan pada nasabah (penyimpan) kepadanya.<sup>13</sup> Setiap dana yang dikeluarkan sebagai pinjaman kredit memiliki tanggungjawab begitu besar jika sampai terjadi kredit bermasalah, salah satu dampak yang paling terasa jika terjadi kredit bermasalah bahkan sampai kredit macet adalah kerugian yang dialami pihak bank tidak jarang beberapa bank terancam bangkrut. Jika terjadi kredit macet maka lembaga perkreditan akan mencari upaya untuk menyelamatkan kredit dengan cara memberikan perpanjangan waktu pelunasan kepada debitur dengan maksud untuk memberikan kesempatan kepadanya agar dapat melunasi kredit dalam jangka waktu yang diperlukan. Jika setelah dilakukan tetapi upaya penyelamatan tersebut tidak berhasil juga, maka pihak bank

---

<sup>68</sup> <http://blog.billie.id/2017/04/28/kredit-macet-ini-cara-mengatasinya/>. Diakses tanggal 24 Agustus 2024 pukul 13.00 Wib.

terpaksa mengambil kebijakan akhir dengan menyerahkan permasalahan tersebut kepada pihak yang berwenang.

Pembahasan tentang Perlindungan Hukum Penyelesaian kredit macet menurut ketentuan hukum perdata, akan diuraikan terlebih dahulu tentang hubungan antara perjanjian kredit bank dengan perjanjian pinjam meminjam uang. Pengertian pinjam meminjam dalam KUH Perdata terdapat dalam pasal 1754 yang berbunyi:

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

Uang merupakan salah satu barang yang habis karena pemakaian. Sehingga jika melihat pengertian perjanjian pinjam meminjam diatas, maka dapat dinyatakan bahwa perjanjian pinjam meminjam uang adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sejumlah uang, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama pula.

Pihak yang satu menyerahkan uang kepada pihak yang lain menunjukkan bahwa perjanjian pinjam meminjam uang merupakan perjanjian Riil, artinya perjanjian pinjam meminjam uang baru lahir dengan diserahkannya uang yang menjadi obyek perjanjian. Dengan kata lain, adanya kesepakatan antara para pihak tentang janji untuk menyerahkan uang belum mengakibatkan perjanjian pinjam meminjam

uang terjadi, yang terjadi baru perjanjian pendahuluan untuk mengadakan pinjam meminjam uang.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Suatu kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah ialah kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan di dunia internasional. Istilah dalam bahasa Inggris yang biasa dipakai juga bagi istilah kredit bermasalah adalah *non-performing loan*.

Menyelesaikan kredit bermasalah atau *non-performing loan* itu dapat ditempuh dua cara atau strategi yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dan nasabah peminjam sebagai debitor, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Yang dimaksud dengan lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui Badan Peradilan, dan melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian sengketa.

Dalam kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak, yakni kreditur, debitur serta pihak-pihak yang terkait, maka dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) kepentingan para pihak tersebut diperhatikan dan diberikan keseimbangan dalam perlindungan dan kepastian hukumnya.

UUHT dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Kedudukan istimewa kreditur tampak, antara lain, pada:

- 1) Adanya "*droit de preference*" atau hak mendahului yang dimiliki kreditur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).
- 2) Adanya "*droit de suite*" bagi obyek hak tanggungan (Pasal 7)
- 3) Keharusan pemenuhan asas spesialisasi berkenaan dengan identitas pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan, serta domisili masing-masing pihak, piutang yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan (Pasal 11 ayat (1), dan pemenuhan asas publisitas, yakni pendaftaran hak tanggungan (Pasal 13)
- 4) Pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti (Pasal 6 dan 26)
- 5) Ketentuan Pasal 21 bahwa kepailitan pemberi hak tanggungan tidak berpengaruh terhadap kelangsungan hak tanggungan
- 6) Sifat hak tanggungan yang tidak dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1))

7) Adanya kemungkinan untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan menurut tata cara tertentu (Pasal 20 ayat (2))

Disamping memberikan perlindungan kepada kreditur, UUHT juga memberikan perlindungan kepada debitur/pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga dalam hal ini sebagai berikut :

- 1) Adanya kemungkinan melakukan roya partial yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) sebagai penyimpangan dari asas tidak dapat di bagi dalam Pasal 2 ayat (1)
- 2) Pemenuhan asas spesialitas dan publisitas
- 3) Ketentuan tentang isi SKMHT dan APHT
- 4) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya dapat terlaksana apabila hal tersebut diperjanjikan (Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e)
- 5) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12)
- 6) Ketentuan tentang pencoretan (*roya*) hak tanggungan yang sudah bagus (Pasal 22) diadakan demi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan.
- 7) UUHT bertujuan untuk memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan

beberapa masalah tersebut memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan ini. Pemahaman yang obyektif terhadap prinsip prinsip hak tanggungan diikuti dengan kepatuhan untuk melaksanakan UUHT secara konsekuen sedikit banyak dapat mengurangi kemungkinan terjadinya kredit macet perbankan.<sup>69</sup>

Sebagai bagian dari tanggung-jawab kredit macet adalah prestasi yang merupakan lawan dari wanprestasi. Prestasi adalah obyek dari perikatan. Prestasi ditinjau dari sisi kreditur adalah hak yang dapat dituntut dari pihak debitur. sedangkan prestasi ditinjau dari sisi debitur adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur sesuai apa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Jadi, prestasi adalah obyek berikatan yang merupakan hak bagi pihak kreditur dan kewajiban bagi pihak debitur.

Dalam hal penyelesaian kredit bermasalah melalui cara penyelamatan kredit, bank dapat melakukan pembinaan secara rutin terhadap nasabah/debitur tersebut, dan bank juga dapat menyertakan/menyampaikan surat peringatan dan panggilan kepada nasabah serta melakukan pendekatan pada keluarga dan orang tua nasabah/debitur tersebut. Namun jika usaha ini tidak membuahkan hasil yang positif, tetapi justru bank mendapati masalah yang lebih serius karena kreditur sengaja menghilang yaitu dengan pergi keluar kota.

---

<sup>69</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Maka untuk mencegah kerugian, pihak bank dapat melakukan cara yang ke dua yaitu penyelesaian kredit melalui lembaga hukum.

Bank dapat melakukan eksekusi terhadap barang yang menjadi agunan melalui Balai Lelang. Dari hasil lelang tersebut digunakan untuk menutupi kredit macet tersebut dan apabila masih ada sisa, maka akan bank harus mengembalikan kepada debitur setelah dikeluarkan untuk seluruh kewajiban hutang dan bunga. Eksekusi dapat melalui pihak Kantor Lelang Negara atau pengadilan Negeri. Dalam melakukan eksekusi terhadap barang agunan milik debitur, pihak bank harus memperhatikan hak-hak dan kedudukan debitur yang terdapat dalam UUHT.

Berdasarkan uraian di atas, maka bank sebelum menyepakati suatu perjanjian kredit harus memiliki keyakinan mengenai kesanggupan, kemampuan, dan kemauan debitur untuk melunasi utangnya untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur, agar kasus kredit macet dapat diminimalisir.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang ada di bab 3 hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan :

- 1) Sebagai upaya perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya. Sehingga apabila debitur masih sanggup untuk memenuhi perikatannya, kreditur tidak dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan secara semena-mena. Begitu pula sebagaimana yang tercantum didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dibuat dalam 2 (dua) bentuk yakni berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik. Bentuk perlindungan hukum terhadap debitur menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam perjanjian kredit itu sendiri dimana debitur dapat menambah atau mengurangi isi perjanjian yang disodorkan oleh kreditur sebelum menandatangani sehingga ketika debitur dan kreditur membubuhkan tanda tangan pada perjanjian kredit, keduanya sudah benar-benar mencapai suatu kesepakatan tanpa memberatkan salah satu pihak. Atau jika perjanjian tersebut telah

dibekukan oleh pihak kreditur, debitur dapat memeriksa kembali klausul-klausul yang ada sehingga apabila tidak setuju debitur dapat mundur dengan tidak meneruskan membuat perjanjian kredit. Selain itu Upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan debitur jika melakukan wanprestasi yaitu debitur dapat melakukan gugatan terhadap objek hak tanggungannya dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh kreditur terhadap objek jaminan, pihak debitur dapat mengajukan dan memohon Kepada Majelis Hakim agar supaya pelaksanaan lelang eksekusi dapat ditunda, karena pihak debitur merasa dirugikan atas objek hak tanggungan yang telah dijaminan/ diagungkannya kepada kreditur akan dilelang secara kesewenang-wenangan yang akan mengambil atau melunasi hutang debitur.

- 2) Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT senyatanya memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji dan memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan dapat menjualnya objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan seringkali terjadi karena kreditur mengabaikan hak dari para debitur selaku pemilik objek jaminan. Solusinya, dengan adanya gugatan debitur yang ingin mendapatkan keadilan, maka pihak debitur memohon penundaan dalam pelaksanaan lelang tersebut, sehingga debitur benar-benar merasa tidak dirugikan dan telah terjamin

kepastian hukum atas objek jaminan hak miliknya. Selain itu, Undang-Undang harus diperbarui agar lebih menjamin kepastian hukum bagi debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

## **B. Saran**

- 1) Bagi masyarakat, guna lebih memperhatikan kebutuhan dan kemampuan dalam mengajukan pinjaman kredit, juga memperhatikan klausul perjanjian kredit yang ada agar dikemudian hari tidak terjadinya cidera janji atau wanprestasi yang dapat merugikan diri sendiri;
- 2) Bagi lembaga perbankan, harus adanya komunikasi yang baik dengan bermusyawarah antara pihak bank sebagai kreditur dengan debitur agar tidak semata-mata mencari keuntungan sendiri dalam penyelesaian permasalahan debitur yang melakukan cidera janji (wanprestasi). Kreditur harus memberikan kelonggaran kepada debitur ketika membuat klausul perjanjian kredit agar mencapai suatu kesepakatan bersama, bukan hanya sepihak;
- 3) Bagi pemerintah, selain memperhatikan kreditur juga hendaknya memperhatikan debitur. Pemerintah disarankan membuat regulasi atau kebijakan yang tidak memihak kepada kreditur saja. Hal tersebut dikarenakan perundang-undangan yang berlaku sekarang, bank dapat melakukan keputusan menjual obyek Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang tidak sesuai.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al Qur'an

### Buku

- Adrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta  
Adrian Sutedi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2011, *Hukum Gadai Syariah*, Alfabeta, Bandung.
- Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Bambang Sugeng dkk, 2011, *Hukum Acara Perdata Dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Kencana, Jakarta.
- Bambang Sutiyoso, 2008, *Hukum Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta.
- C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Frieda Husni Hasbullah, 2008, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2*, Ind-Hil Co, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- H. Budi Untung, 2005, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta.
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Handbook*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- H. Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Handri Raharjo, 2010, *Cara Pintar Memilih Dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yudisia, Yogyakarta.
- Ines Age Santika, Riftqathin Ulya, Zhahrul Mar'atus Sholikhah, Edisi 07 Januari - Juni 2015, *Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT. Metro Batavia Dengan PT. Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia*, Privat Law.
- I Wayan Wiryawan & I Ketut Artadi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali.
- Johny Ibrahim, 2006, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.
- Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- L.J. Van Alperdorn, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke- 29, Pradnya Paramita, Jakarta.

- M. Bahsan, 2003, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.
- M.Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah Teori Dan Praktek*, Tazkia Cendekia, Jakarta.
- Maria. S.W. Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung.
- Mas Achmad Santoso, 1995, *Alternative Dispute Resolution (ADR) Di Bidang Lingkungan Hidup*, Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan The Asia Foundation, Jakarta.
- Mohammad Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung.
- Muhammad Sholikhul Hadi, 2000, *Pegadaian Syariah*, Salemba Diniyah, Jakarta.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sanusi Bintang dan Dahlan, 2000, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, Surabaya.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Hukum Jaminan*, Buku Referensi Hukum Perbankan, Revka Petra Media, Surabaya.
- Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung.  
Zainuddin Ali, 2016, *Hukum Gadai Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta.

### **Jurnal**

Alvin Riza Subakti, 2015, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/Pt.Smg)*, Jurnal Verstek Vol.6 No.2  
Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4.  
Sugiyono, Heru, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati - Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan*. Jurnal Yuridis Vol. 4 No. 1.  
Yulia Risa, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Normative Volume 5 Nomor 2.

### **Peraturan Perundangan-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);  
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.  
Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

### **Website**

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/29419/3/Chapter%2011>. Diakses tanggal 9 Agustus 2024, pukul 10.06 WIB.  
[http://repository.radenintan.ac.id>SKRIPSI OKTAFIAN.pdf](http://repository.radenintan.ac.id>SKRIPSI_OKTAFIAN.pdf). Diakses pada tanggal 09 Agustus 2024 Pukul 11.30 WIB.  
<https://www.simulasikredit.com/tips-reschedule-kredit-macet-cta/> diakses pada tanggal 24 Agustus 2024, pukul 12.21 Wib.  
<http://blog.billie.id/2017/04/28/kredit-macet-ini-cara-mengatasinya/>. Diakses tanggal 24 Agustus 2024 pukul 13.00 Wib.