

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN
UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK
MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR: 320/PDT.G/2023/PN Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

EKO NURRAHMAT PRAYITNO

2006200060



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia ujian sarjana strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 06 Oktober 2023 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : EKO NURRAHMAT PRAYITNO
NPM : 2006200060
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 320/PDT.G/2023/PN MDN)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.H
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI :

1. Dr. RAHMAT RAMADHANI, SH., M.H.
2. Dr. ISNINA S.H., M.H
3. RIZKA SYAFRIANA S.H., M.Kn.

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU mengabdikan ilmu pengetahuan dan teknologi untuk masyarakat

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [u umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsu.medan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari kamis, tanggal 6 Oktober 2024. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menyatakan bahwa:

Nama : Eko Nurrahmat Prayitno
NPM : 2006200060
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Utang Piutang Dengan Jamina Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 320/Pdt.g/2023/Pn Mdn)
Penguji : 1. Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H (0111088002)
2. Dr. Isnina S.H., M.H. (0116077202)
3. Rizka Syafriana S.H., M.Kn.(8830690019)

Lulus, dengan nilai 83, predikat A-

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan
Tanggal 6 Oktober 2024

PANITIA UJIAN

KETUA

Assoc. Prof. Dr. Faisal S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

SEKRETARIS

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UIN MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
Jalan Bina Bangsa No. 1 Medan 20132 Telp. (061) 6622400 - 6622457 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f](#) [u](#) [m](#) [s](#) [u](#) [m](#) [e](#) [d](#) [a](#) [n](#)

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PT SAJ MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 6622457 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f](#) [u](#) [m](#) [s](#) [u](#) [m](#) [e](#) [d](#) [a](#) [n](#)

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Utang Piutang Dengan
Jaminan Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor
320/Pdt.g/2023/PnMdn)

Nama : Eko Nurrahmat Prayitno

NPM : 2006200060

Prodi/Bagian : Hukum/Hukum perdata

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 18 Oktober 2024**

Dosen Penguji

		
Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H. (0111088002)	Dr. Isnina S.H., M.H. (0116077202)	Rizka Syafriana S.H., M.Kn (8830690019)

**Disahkan Oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU**



**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Di menandatangani di atas dusta, hari ini tanggal 05 Agustus 2024

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : Eko Nurrahmat Prayitno
NPM : 2006200060
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pada Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (studi Putusan Nomor 320/Pdt.g/2023/Pn Mdn)
Dosen Pembimbing : Rizka Syafriana S.H., M.Kn. (8830690019)
Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 5 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

KETUA

SEKRETARIS

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 59/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : EKO NURRAHMAT PRAYITNO
NPM : 2006200060
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN
UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK
MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 320/PDT.G/2023 PN
MDN)

DI SETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 8 Oktober 2024

DOSEN PEMBIMBING

(Rizka Syafriana, S.H., M.Kn)

NIDN : 8830590019



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : EKO NURRAHMAT PRAYITNO
NPM : 2006200060
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR: 320/PDT.G/2023 PN MDN)
Pembimbing : RIZKA SYAFRIANA S.H., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
31-07-2024	Seminar proposal	t.
07-09-2024	Bimbingan skripsi	t.
24-09-2024	Revisi penulisan skripsi	t.
27-09-2024	Revisi substansi skripsi	t.
30-09-2024	Revisi BAB III	t.
02-10-2024	Revisi kesimpulan dan saran	t.
10-10-2024	ACC skripsi	t.

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, SH, M.Hum


RIZKA SYAFRIANA S.H., M.Kn

NIDN : 0122087502

NIDN : 8830590019



UMSU

Unikal | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : EKO NURRAHMAT PRAYITNO
NPM : 2006200060
Program : Strata 1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR: 320/PDT.G/2023/PN MDN)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang sudah dirujuk dan di sertakan sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 11 Oktober 2024

ya yang menyatakan



EKO NURRAHMAT PRAYITNO

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kepada Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmatnya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR: 320/PDT.G/2023/PN Mdn)**

Keberhasilan penyusunan Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. selanjutnya pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih kepada.

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Dan Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Ibu Nurhilmiah S.H.,M.H, selaku Kepala bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Ibu Rizka Syafriana S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah memberikan bimbingan serta masukan hingga skripsi ini terselesaikan.
6. Ibu Dr. Isnina S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan saran dan masukan terhadap penulisan skripsi ini
7. Secara khusus dengan rasa hormat ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya dari penulis kepada kedua orang tua yang paling penulis cintai dan sayangi karena telah memberikan kekuatan moral dan psikis kepada penulis dalam menjalani pendidikan dan kehidupan.
8. Teman-teman seperjuangan angkatan 20 khususnya kelas A1 Perdata yang telah banyak membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Sahabat-sahabat penulis yang memberikan bantuan moral yang sangat berharga sehingga dapat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi

kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, 2 September 2024

EKO NURRAHMAT PRAYITNO
NPM: 2006200060

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK (studi putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Eko Nurrahmat Pravitno

Wanprestasi dalam konteks jaminan terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajiban yang disepakati dalam perjanjian jaminan, baik berupa tidak melaksanakan, terlambat, atau tidak tepatnya pelaksanaan kewajiban. Wanprestasi pada jaminan dapat berupa jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan, Gadai, atau Fidusia. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Bagaimana pengaturan sistem hukum jaminan di Indonesia, bagaimana pertanggungjawaban debitur apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian utang dengan (jaminan) hak tanggungan dan bagaimana analisis hukum pada putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu jenis penelitian hukum yang mengkaji studi dokumen dengan menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, serta teori hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian pendekatan undang-undang (statute approach) yaitu pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara “menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Pengaturan hukum jaminan di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi pinjaman atau utang. Sebelum menyetujui perjanjian yang melibatkan Hak Tanggungan, debitur harus memahami dengan baik semua ketentuan dan konsekuensinya. Pelajari kewajiban pembayaran dan hak kreditur secara rinci untuk menghindari kesalahpahaman. Selain itu hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak pernah memenuhi prestasinya yakni mengembalikan uang yang dipinjamnya dan motif penggugat untuk menjadikan Sertifikat Hak Milik sebagai objek hak tanggungan adalah kekeliruan karena hal tersebut tidak pernah diperjanjikan sebelumnya.

Kata Kunci: Perjanjian, Jaminan, Wanprestasi.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	9
2. Tujuan Penelitian.....	9
B. Manfaat Penelitian.....	10
C. Definisi Oprasional.....	11
D. Keaslian Penelitian.....	12
E. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian.....	15
2. Sifat Penelitian.....	15
3. Pendekatan Penelitian.....	15
4. Sumber Data Penelitian.....	15
5. Alat Pengumpulan Data.....	17
6. Analisis Data.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	24
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	28
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	29

A. Pengaturan Sistem Hukum Jaminan Di Indonesia.....	29
B. Pertanggungjawaban Debitur Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Perjanjian Utang Dengan (Jaminan) Hak Tanggungan.....	46
C. Analisis Hukum Pada Putusan Nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn).....	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak zaman dahulu kala manusia dalam kehidupan bermasyarakat tidak dapat memisahkan diri dari hubungan dengan manusia lainnya demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Hubungan tersebut akan berjalan baik jika terjadi keselarasan kemauan di antara pihak-pihak yang terlibat. Untuk mencapai keselarasan kemauan dalam hubungan tersebut muncul peristiwa dimana seseorang berjanji akan melakukan sesuatu kepada orang lainnya. Hal itu dapat berupa kebebasan untuk melakukan sesuatu, menginginkan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu, atau dapat berarti kewajiban untuk melepaskan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Hal ini berarti pihak-pihak tersebut melaksanakan suatu perjanjian sehingga antara para pihaknya memiliki hubungan hukum yang disebut perikatan.

Hukum perjanjian sangat diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat karena erat kaitannya dengan kerja sama dalam segala interaksi antara orang perseorangan, perseorangan dan badan hukum, serta badan hukum. Kerjasama merupakan salah satu contoh hubungan hukum atau perbuatan hukum yang berisikan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban biasanya dituangkan dalam suatu akta atau surat perjanjian. Surat perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi; “para pihak dalam membuat kontrak bebas untuk membuat suatu perjanjian, apapun isi dan bagaimana bentuknya.” Meskipun demikian, adanya asas kebebasan

berkontrak tetap tidak boleh melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sah perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1320 – Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau beberapa pihak dimana salah satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain wajib memenuhi tuntutan itu.¹ Menurut hukum perdata perikatan ialah hubungan harta benda antara dua orang atau lebih dimana salah satu pihak mempunyai hak atas sesuatu dan pihak lain memiliki kewajiban atas sesuatu.

Menurut Prof. Subekti yang dimaksud perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, yang atas dasar itu pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dan pihak yang lain wajib memenuhi tuntutan itu. Didalam sebuah perjanjian terdapat perjanjian untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu. Yang dimaksud dengan perjanjian untuk berbuat sesuatu adalah melakukan kegiatan atau perbuatan yang bersifat positif, halal, tidak melanggar undang-undang dan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu ialah untuk tidak melakukan sesuatu perbuatan atau kegiatan tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Menurut pasal 1320 KUH Perdata, agar suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi empat syarat berikut:

1. Sepakat untuk mengikatkan diri. Sepakat artinya ialah bahwa para pihak yang membuat perjanjian itu harus bersepakat, setuju terhadap hal-hal yang

¹ Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, halaman 1.

diperjanjikan. Kesepakatan para pihak juga harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh di pihak ketiga dan tidak ada gangguan.

2. Kecakapan untuk mengadakan suatu perjanjian. Kecakapan untuk mengadakan suatu perjanjian berarti memiliki wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap individu yang sudah dewasa dan berakal sehat adalah cakap menurut hukum.
3. Suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu adalah pokok perjanjian. Syarat ini dibutuhkan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.
4. Sebab yang halal Sebab ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUHPerduta, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerduta, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

Perikatan dapat muncul dari perjanjian atau undang-undang seperti yang disebutkan dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Perikatan yang muncul baik dari perjanjian maupun undang-undang akan melahirkan hak dan tanggung jawab yang dapat dituntut serta wajib untuk dipenuhi oleh para pihak. Namun dasar lahirnya perikatan tersebut memiliki akibat yang berbeda bagi para pihak. Dalam perikatan yang lahir dari perjanjian akibat

yang timbul dikehendaki oleh para pihak sedangkan dalam perikatan yang lahir dari undang-undang, akibat hukum yang timbul ditentukan oleh undang-undang yang mungkin saja tidak dikehendaki oleh para pihak.² Dengan adanya sumber perikatan tersebut berpengaruh pada bentuk gugatan jika salah satu pihak nantinya tidak memenuhi hak dan kewajibannya.

Perikatan yang muncul dari Perjanjian timbul karena antara para pihaknya sepakat mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian. Pada perikatan ini, jika salah satu pihak merasa bahwa pihak lain tidak melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang ada pada perjanjian, maka pihak tersebut dapat menuntut pemenuhan hak-haknya dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan.

Suatu perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak yang membuatnya haruslah dilaksanakan sesuai dengan isi yang ada pada perjanjian atau memenuhi prestasi perjanjian tersebut. Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perikatan. Pihak debitur dalam suatu perjanjian memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi disertai dengan tanggung jawab. Prestasi adalah inti dari suatu perikatan, artinya apabila prestasi dipenuhi oleh pihak debitur maka perikatan itu berakhir.

Salah satu akibat dari dibuatnya sebuah perjanjian adalah timbulnya jaminan. Jaminan didefinisikan sebagai sesuatu yang diberikan kepada pemberi pinjaman (kreditur) untuk menimbulkan keyakinan bahwa penerima pinjaman (debitur) akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur secara umum tentang jaminan. Jaminan dalam istilah BW adalah sesuatu yang diberikan

² *Ibid.*

kepada pemberi pinjaman (kreditur) untuk menimbulkan keyakinan bahwa penerima pinjaman (debitur) akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian. Hak jaminan adalah hak kreditur atas benda atau harta kekayaan milik debitur yang dijaminakan bagi pemenuhan perikatan-perikatannya. Artinya jika debitur wanprestasi maka kreditur berkuasa untuk mengeksekusi benda jaminan tersebut untuk memenuhi piutangnya atau dengan kata lain kreditur dapat menjual benda jaminan guna pelunasan utang debitur. Dalam praktek pemberian pinjaman, lembaga keuangan meminta kepada nasabah untuk memberikan suatu benda/ harta kekayaannya sebagai jaminan pelunasan atas perikatan utangnya. Pemberian jaminan oleh nasabah/ peminjam atau debitor merupakan perbuatan hukum yang penting dalam rangka memberikan jaminan akan terbayarnya kembali pinjaman/ piutang jika debitor wanprestasi. Oleh karena itu jaminan atau *collateral* merupakan salah satu syarat dalam pemberian kredit.

Jaminan secara yuridis dalam digolongkan yaitu sebagai berikut:

- a. Menurut cara terjadinya yaitu jaminan yang lahir karena UU dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Menurut sifatnya yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.
- c. Menurut sifat haknya yaitu bersifat hak kebendaan dan hak perorangan.
- d. Menurut obyeknya : jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak.
- e. Menurut kewenangan menguasai : jaminan menguasai bendanya dan jaminan tidak menguasai bendanya.

Dalam sebuah perjanjian jaminan, jika debitur tidak bisa memenuhi prestasinya maka pihak debitur telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana pihak debitur tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya sebagaimana yang ditentukan dalam suatu perjanjian, baik itu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.³

Wanprestasi menurut Subekti adalah apabila pihak yang berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikan, maka ia dikatakan melakukan wanprestasi atau jika ia melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.⁴

Agama Islam sendiri melarang seorang muslim untuk ingkar janji (wanprestasi) yang terkandung pada Q.S. An-Nahl ayat 91 yang berbunyi:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ
 جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

*wa aufû bi'ahdillâhi idzâ 'âhattum wa lâ tangqudlul-aimâna ba'da
 taukidihâ wa qad ja'altumullâha 'alaikum kafilâ, innallâha ya'lamu mâ
 taf'alûn*

Artinya: “Tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji. Janganlah kamu melanggar sumpah(-mu) setelah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S. An-Nahl ayat 91).

³ Hasim Purba, 2022, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 9.

⁴ Subekti, *Op. Cit.*, halaman 45.

Tindakan wanprestasi memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satupun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Wanprestasi dapat terjadi dikarenakan:⁵

1. Kesengajaan;
2. Kelalaian;
3. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian) Adapun bentuk-bentuk bagi pihak-pihak yang tidak memenuhi prestasi yang disepakati sebelumnya.

Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:⁶

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi
4. Wanprestasi keliru memenuhi prestasi
5. Wanprestasi melakukan yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa wanprestasi terjadi karena adanya pelanggaran terhadap perikatan yang lahir karena perjanjian atau kontrak.

Dalam kasus dengan nomor putusan 320/Pdt.G/2023/PN Mdn telah terjadi wanprestasi antara Johana Br. Tarigan dengan Yeremia Rumapea. Hal tersebut terjadi pada tahun 2023 saat Johana Br. Tarigan selaku tergugat mendatangi Yeremia Rumapea selaku penggugat untuk meminta bantuan agar penggugat dapat meminjamkan uang sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)

⁵ Ahmad Arif Zulfikar, dkk. 2024, *Hukum Kontrak Bisnis*, Padang: CV Gita Lentera, halaman 114.

⁶ *Ibid*, halaman 115

kepada tergugat guna menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) milik tergugat yang dijadikan jaminan utang pada Bank (Bank Rakyat Indonesia) Cabang S.M. Raja, Kota Medan. Bahwa karena prihatin dengan masalah keuangan tergugat, penggugat bersedia membantu tergugat perihal permasalahan keuangannya. Kemudian pada tanggal 21 juni 2021 penggugat bersama-sama dengan tergugat mendatangi Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang S.M. Raja untuk melakukan pelunasan atas utang tergugat. Setelah dilakukannya pelunasan utang tergugat pada Bank (Bank Rakyat Indonesia), Sertifikat Hak Milik (SHM) milik tergugat disimpan penggugat sesuai kesepakatan dan tergugat berjanji untuk mengembalikan uang yang dipinjam tergugat kepada penggugat.

Kemudian pada tanggal 29 juni 2021, penggugat mendatangi rumah tergugat untuk membicarakan waktu/tempo pengembalian uang yang sudah dipakai tergugat untuk menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) pada Bank BRI cabang S.M Raja. Bahwa karena karena belum tersedianya uang dari tergugat maka penggugat dan tergugat sepakat untuk membuat suatu kwitansi yang selanjutnya ditandatangani tergugat tertanggal 23 juni 2021 yang isi keterangannya berupa penitipan uang sebesar Rp.690.700.000,- (enam ratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) dan tergugat berjanji untuk melunasi utang-utangnya dalam waktu 1 (satu) minggu.

Kemudian sejak bulan juni 2021, telah berulang kali diadakan pertemuan antara penggugat dengan tergugat, dimana dalam pertemuan tersebut penggugat memohon agar uang pinjaman milik penggugat dikembalikan, namun tergugat terus menerus mengelak serta membuat janji-janji manis lainnya untuk tidak membayar

utangnya. Bahwa akibat sikap dan cara tergugat yang tidak menunjukkan itikad baiknya sama sekali guna mengembalikan uang milik penggugat, akhirnya penggugat menggugat tergugat pada Pengadilan Negeri Medan dan dalam gugatannya penggugat meminta tergugat untuk melunasi utangnya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) milik tergugat dijadikan objek jaminan oleh penggugat. Dikarenakan dalam kasus tersebut telah terjadi tindakan wanprestasi yang melibatkan objek jaminan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) penulis tertarik untuk meneliti mengenai wanprestasi serta status dari Sertifikat Hak Milik (SHM) milik tergugat yang dijadikan objek jaminan oleh penggugat dalam kasus pada putusan 320/Pdt.G/2023/PN di atas.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menyusun skripsi hukum dengan judul **“Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (studi putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn)”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan pada latar belakang, maka ada beberapa permasalahan yang menjadi inti dari pembahasan skripsi ini. Adapun permasalahannya sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan sistem hukum jaminan di Indonesia?
- b. Bagaimana pertanggungjawaban debitur apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian utang dengan (jaminan) hak tanggungan?
- c. Bagaimana analisis hukum pada putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn)?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengaturan sistem hukum jaminan di indonesia.
- b. Untuk mengetahui pertanggungjawaban debitur apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian utang dengan (jaminan) hak tanggungan.
- c. Untuk mengetahui analisis hukum pada putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn).

B. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan diatas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat terhadap penulisan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan, memperluas cakrawala, khususnya mengenai wanprestasi dan jaminan serta berguna dalam pengembangan ilmu hukum secara luas.

- b. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi salah satu sumber informasi bagi mahasiswa dan masyarakat mengenai perjanjian, wanprestasi serta jaminan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah kerangka yang berhubungan antara definisi-definisi atau kalimat-kalimat yang disusun sesuai arah dan tujuan yang akan

diteliti.⁷ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (studi putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn), maka selanjutnya dapat diterangkan definisi operasional sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis

Pengertian tinjauan yuridis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tinjauan menurut Kamus Besar bahasa Indonesia yaitu, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengelola, analisa, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objek untuk memecahkan suatu permasalahan sedangkan pengertian yuridis yaitu memiliki arti hukum atau peraturan yang telah disahkan oleh pemerintah. Jadi tinjauan yuridis yaitu suatu kegiatan meneliti, menyelidiki, kegiatan pengumpulan data, pengelola, analisa dan menyajikan data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu permasalahan yang berkaitan dengan hukum atau kaidah.

2. Perjanjian

Perjanjian merupakan istilah yang menunjuk pada kesepakatan, tertulis (*written agreement*) ataupun tidak tertulis (*oral agreement*) yang dibuat oleh dua orang atau lebih untuk menentukan ikatan dan materi ikatan perjanjian diantara mereka yang membuatnya.⁸

3. Wanprestasi

⁷ Faisal, et. al. 2023, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, halaman 5.

⁸ Ida Bagus Wyasa Putra, 2017, *Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman 1.

Wanprestasi adalah ketiadaan atau tidak terpenuhinya suatu prestasi, dan prestasi dalam suatu perjanjian berarti suatu hal yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian.

4. Utang Piutang

Utang piutang adalah perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan pada umumnya yang menjadi objeknya adalah uang, kedudukan dalam perjanjian utang piutang ialah satu pihak sebagai pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) sedangkan pihak yang lain menerima pinjaman uang (debitur). uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak

5. Jaminan

Jaminan adalah sesuatu objek yang diberikan kepada pemberi pinjaman (kreditur) untuk menimbulkan keyakinan bahwa penerima pinjaman (debitur) akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian.

6. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik merupakan dokumen legalitas yang membuktikan kepemilikan seseorang atas tanah dan/atau bangunan secara penuh. Merujuk pada pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Sertifikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan tertinggi dan terkuat atas tanah dan/atau bangunan.

D. Keaslian Penelitian

Permasalahan mengenai wanprestasi pada perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik khususnya di Indonesia bukanlah hal yang baru. Oleh karena itu, penulis meyakini sudah banyak peneliti-peneliti yang sudah melakukan penelitian terkait wanprestasi pada perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik ini. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui pencarian melalui internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan rumusan masalah yang ingin penulis teliti.

Dari beberapa judul penelitian yang telah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada beberapa judul yang sedikit mendekati dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ayu Priciliya, Universitas Jember, Tahun 2018 yang berjudul: Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Usaha Mikro. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan hasil penelitian bahwa proses penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian Kredit Usaha Mikro (KUM) di lembaga perbankan yaitu upaya Represif bertujuan untuk melakukan penyelamatan kredit. Adapula penyelesaian melalui lembaga hukum atau pengadilan dengan langkah somasi, kemudian gugatan kepada debitur dan yang terakhir eksekusi putusan pengadilan. Perbedaannya adalah pada penelitian sebelumnya berfokus pada wanprestasi perjanjian kredit usaha mikro serta

akibatnya sedangkan penulis berfokus tindakan wanprestasi yang menjadi penyebab suatu permasalahan

2. Farra Aulia, Universitas Medan Area, Tahun 2020 yang berjudul: Pertanggungjawaban Hukum Bagi Debitur Yang Wanprestasi Dalam Kontrak Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan No. 409/PDT.6/2016 PN Medan). Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan hasil penelitian bahwa pertanggungjawaban hukum bagi debitur yang wanprestasi dalam kontrak hutang piutang adalah debitur yang telah melakukan dapat meminta pemenuhan prestasi, menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur, dapat menuntut dan meminta ganti rugi. Perbedaannya terletak pada fokus penelitian, yang mana penelitian sebelumnya meneliti pertanggungjawaban wanprestasi sedangkan penulis berfokus pada penyebab wanprestasi tersebut.
3. Novita Listyaningsih, Universitas Islam Sultan Agung Semarang., Tahun 2023 yang berjudul: Tinjauan Yuridis Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Hutang Piutang Di Pengadilan Negeri Semarang, Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis dengan hasil penelitian bahwa dalam proses penyelesaian wanprestasi pada perjanjian hutang piutang dilakukan penagihan kepada debitur terlebih dahulu, apabila tidak berhasil maka dilakukan surat peringatan atau somasi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis teliti ialah metode yang digunakan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis sedangkan penelitian yang akan penulis teliti menggunakan metode yuridis normatif.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah penelitian, baik itu untuk menyelesaikan suatu masalah maupun menemukan solusi yang tepat. Agar nantinya memperoleh hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif (*normative legal research*). Yuridis normatif yaitu jenis penelitian hukum yang mengkaji studi dokumen dengan menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, serta teori hukum.⁹

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Penelitian deskriptif di maksudkan untuk memberikan data yang selengkap mungkin.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara

⁹ Willa Wahyuni. "Jenis Metodologi untuk Penelitian Skripsi Jurusan Hukum" melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a/tiga-jenis-metodologi-untuk-penelitian-skripsijurusan-hukum-lt6458efc23524f/> diakses pada tanggal 21 Mei 2024, pukul 17.51 WIB.

menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁰

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terdiri dari:

1. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Qur'an yang disebut data kewahyuan. Dalam penelitian ini data kewahyuan yang digunakan merujuk pada Q.S. An-Nahl ayat 91.
2. Sumber data sekunder, Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas suatu putusan pengadilan. Data skunder terdiri dari:
 - a. Bahan hukum primer adalah bahan utama yang dijadikan bahasan dalam penelitian ini, yaitu berupa berkas putusan perkara perdata, peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/2023/PN Mdn).
 - b. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua

¹⁰ Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: Qiara Media, halaman 58.

publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.

c. Bahan hukum tersier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, ensiklopedia atau kamus bahasa indonesia, internet dan lain sebagainya.¹¹

5. Alat Pengumpulan

Data Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder menggunakan alat pengumpul berupa studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:

a. Offline, yaitu dengan mengumpulkan data dari studi kepustakaan (library research) secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan yang ada didalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara serta toko-toko buku, guna memperoleh data sekunder yang diperlukan dalam proses penelitian ini.

b. Online, yaitu studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan cara mencari melalui media internet seperti e-book, e-journal, artikel, karya ilmiah dan hal-hal terkait tema penelitian dengan tujuan mengumpulkan data sekunder yang akan diperlukan pada proses penelitian ini.

¹¹ Faisal, et. al. *Op.cit.* halaman 8.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan peraturanperaturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul yang dibahas. Kemudian dianalisis secara kualitatif dan disusun secara sistematis serta rasional untuk menghasilkan jawaban atas masalah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Definisi Perjanjian

Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” adalah yang dimaksud dengan perjanjian yang termuat dalam pasal 1313 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal tersebut, pembuat undang-undang menggunakan kata “perjanjian” daripada “persetujuan”. Pertanyaan yang muncul adalah apakah izin dan perjanjian memiliki arti yang sama. Menurut ilmu pengetahuan perjanjian adalah hubungan hukum dalam hukum harta kekayaan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan prestasi.¹²

Menurut R. Subekti “Suatu persetujuan disebut juga perjanjian, karena dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dapat disimpulkan bahwa arti dari kedua istilah tersebut (persetujuan dan perjanjian) adalah sama. Dari beberapa definisi tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa aspek-aspek yang membentuk perjanjian ialah:

1. Terdapatnya pihak yang berjanji;
2. Perjanjian itu didasarkan kepada kata sepakat / kesesuaian hendak;
3. Perjanjian merupakan perbuatan hukum atau hubungan hukum;
4. Terletak dalam bidang harta kekayaan;
5. Adanya hak dan kewajiban para pihak;

¹² Supeno, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Jambi: Salim Media Indonesia, halaman 1.

6. Menimbulkan akibat hukum yang mengikat.

Perjanjian didefinisikan sebagai “suatu peristiwa di mana dua orang saling berjanji, atau di mana mereka saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, atau di mana mereka saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu”.¹³ Hubungan yang dikenal sebagai perikatan berkembang di antara dua individu sebagai hasil dari kejadian ini. Perjanjian terdiri dari serangkaian janji atau kewajiban, baik yang diucapkan maupun yang tertulis. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian ialah Persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberi batasan mengenai pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 yaitu: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”.

2. Syarat Sah Perjanjian

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dituliskan 4 syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

¹³ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Pranadamedia Group, halaman 15

Dalam doktrin ilmu hukum keempat unsur tersebut berkembang dan dibagi menjadi unsur subjektif dan unsur objektif. Unsur subjektif melibatkan kesepakatan sukarela para pihak untuk melaksanakan perjanjian, serta kapasitas mereka untuk melakukannya. Sedangkan unsur obyektif dari suatu perjanjian mengacu pada pokok perjanjian dan prestasi yang disepakati, yang harus sah dan tidak dilarang oleh hukum. Perjanjian akan menjadi sah dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya apabila memenuhi syarat sah perjanjian.¹⁴ Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan maupun batal demi hukum sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan.¹⁵

Perjanjian adalah sebuah perbuatan hukum yang didasari pada kemauan para pihak untuk saling mengikatkan diri.¹⁶ Kesepakatan yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata diatas ialah kesesuaian kemauan dari para pihak, yaitu antara penawaran dan penerimaan Kesepakatan ini dapat dibuat dengan berbagai cara, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan, karena perjanjian dapat dilakukan dengan cara-cara yang tidak tertulis maupun lisan, seperti melalui penggunaan simbol-simbol atau dengan cara-cara nonverbal lainnya.

¹⁴ Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-Fatih, (2020), "Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi", Jurnal Ilmu Hukum Vol 5 Nomor 1, halaman 60.

¹⁵ A. Rahim, 2022, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, Makassar: Humanities Genius, halaman 18.

¹⁶ Lubis T.H., (2022), "Hukum Perjanjian di Indonesia ".Jurnal Sosek Vol 2 Nomor 3, halaman 188

Kecakapan, di sisi lain, mengacu pada kapasitas hukum untuk melakukan tindakan hukum (perjanjian). Meskipun usia belum mencapai 21 tahun, kecakapan ini ditunjukkan dengan menikah atau mencapai usia 21 tahun. Meskipun menikah atau mencapai usia 21 tahun adalah dasar untuk menentukan kecakapan, tidak semua orang yang mencapai kecakapan ini dapat dianggap kompeten secara hukum. Sebagai contoh, seseorang yang sudah menikah atau berusia 21 tahun mungkin masih berada di bawah perwalian karena alasan-alasan seperti ketidakmampuan, gila atau bahkan pemborosan.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga dari keabsahan perjanjian ini menjelaskan bahwa tujuan perjanjian harus jelas. Dengan kata lain, tanpa tujuan tertentu, perjanjian tidak dapat dicapai. Karena kata “sesuatu” tidak menunjuk pada suatu hal yang pasti, melainkan pada suatu hal yang belum pasti, maka seseorang tidak dapat menjual “sesuatu” (yang belum pasti) dengan harga seribu rupiah, misalnya.

Syarat keempat yang berkaitan dengan sebab yang halal juga merupakan syarat yang berkaitan dengan substansi perjanjian. Makna kata “halal” dalam konteks ini tidak berarti bertentangan dengan makna kata “haram” dalam hukum Islam, melainkan berarti bahwa ketentuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kaidah-kaidah kepatutan dan ketertiban umum.

3. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

Dalam melakukan sebuah perjanjian, para pihak harus memikirkan dan menerapkan asas-asas dalam hukum perjanjian. Asas-asas inilah yang menjadi dasar para pihak untuk menentukan suatu perjanjian hukum dalam kegiatan

sehari-hari. Dengan demikian, tujuan dibuatnya suatu perjanjian itu dapat terlaksana sebagaimana yang diinginkan oleh para pihak.¹⁷

Secara umum ada lima asas dalam perjanjian yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini menyatakan bahwa selama perjanjian tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan, setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun syarat dan bentuknya (Pasal 1337 dan pasal 1338 KUH Perdata).

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Selama tidak ada satu pun dari keempat tindakan tersebut yang melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan, tindakan-tindakan tersebut diperbolehkan.

2. Asas konsensualisme

Menurut asas konsensualisme, pada umumnya perjanjian tidak dilakukan secara eksplisit, namun cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan terjadi ketika niat kedua belah pihak dan pernyataan mereka sejalan.¹⁸

¹⁷ Niru Anita Sinaga, (2018), "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, *Jurnal Binamulia Hukum*", Vol. 7, Nomor. 2, halaman 112.

¹⁸ Lukman Santoso, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, halaman 67.

3. Asas kepastian hukum

Asas ini disebut juga asas *pacta sunt servanda*. Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas ini menyatakan bahwa pengadilan dan pihak ketiga lainnya tidak boleh mencampuri ketentuan kontrak yang ditandatangani oleh para pihak, asalkan hal itu tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Sebaliknya, mereka harus menghormati esensi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

4. Asas itikad baik

Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata menerangkan mengenai asas itikad baik. Pasal 1338 Menjelaskan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik menyatakan bahwa para pihak harus melaksanakan ketentuan-ketentuan perjanjian dengan keyakinan, kepercayaan, atau niat baik.¹⁹

5. Asas kepribadian (personalitas)

Asas kepribadian atau asas personalitas menetapkan bahwa seseorang yang membuat kontrak atau perjanjian hanya melakukan hal tersebut untuk kepentingannya sendiri. Hal ini terlihat jelas dari Pasal 1340 KUH Perdata bahwa perjanjian para pihak hanya dapat diberlakukan terhadap mereka sendiri. Hal ini sesuai dengan ide di balik asas kepribadian, yang menyatakan bahwa pihak-pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tidak diwajibkan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian.

¹⁹ *Ibid*, halaman 68.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

a. Definisi wanprestasi

Kata “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda “wanprastatie”, yang berarti tidak melaksanakan tugas yang digariskan dalam suatu kewajiban, termasuk kewajiban yang timbul dari kontrak dan persyaratan hukum. Pencapaian prestasi yang diinginkan oleh masing-masing pihak dalam suatu perjanjian adalah salah satu alasan mengapa setiap orang mengikatkan diri kepada orang lain. Namun, tidak selalu mungkin bagi para pihak dalam suatu perjanjian untuk mencapai hasil yang mereka inginkan.

Secara umum, suatu keadaan di mana debitur (orang yang berutang) gagal untuk melakukan apa yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian disebut sebagai wanprestasi.²⁰ Kegagalan salah satu pihak untuk bertindak sesuai dengan ketentuan perjanjian yang mereka buat membuat tidak terpenuhinya prestasi tersebut menjadi mungkin.²¹ Pada akhirnya menempatkan pihak yang gagal memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan pada posisi pihak yang melakukan wanprestasi. Dalam ilmu hukum, wanprestasi mengacu pada kelalaian atau kegagalan untuk memenuhi kewajiban seperti yang telah disebutkan sebelumnya. Konsekuensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.²²

²⁰ Niru Anita Sinaga, Nurlely Darwis, (2015), “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Universitas Surya Darma”, Vol. 7, Nomor. 2, halaman 51.

²¹ Dermina Dsalimunthe, (2017), “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)”, Jurnal Al-Maqasid, Volume 3 Nomor 1, halaman 13.

²² Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Aceh: Unimal Press, halaman 7.

b. Sebab-sebab terjadinya wanprestasi

Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat dua (2) alasan yang berpotensi menyebabkan tidak terpenuhinya kewajiban yang berakibat pada wanprestasi, yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan, maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur tidak bersalah.

Sangatlah penting untuk menyelidiki setiap tuduhan bahwa debitur dengan sengaja atau ceroboh tidak memenuhi prestasinya, karena wanprestasi dapat menimbulkan dampak hukum yang serius bagi debitur yang bersangkutan. Pemenuhan wanprestasi debitur dalam praktik hukum masyarakat terkadang sulit dilakukan karena perjanjian mungkin tidak selalu menyebutkan kapan debitur harus memenuhi kewajibannya. Perjanjian mungkin tidak selalu mencakup persyaratan kinerja. Kadang-kadang para pihak dalam perjanjian untuk menyumbangkan sesuatu atau melakukan sesuatu tidak menentukan tenggang waktu untuk pemenuhan prestasi.

Alasan kedua dari wanprestasi ialah keadaan memaksa (*overmacht force majeure*). Wanprestasi karena keadaan memaksa dapat terjadi ketika objek kewajiban mati atau lenyap, atau dapat juga terjadi ketika debitur dilarang untuk melakukan kewajibannya. Keadaan memaksa (*overmacht*) adalah keadaan di mana debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya karena suatu keadaan di luar kemampuannya yang tidak terduga dan tidak dapat diantisipasi pada saat perjanjian dibuat.

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.²³ Hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.

unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan ini adalah:

- a. Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat;
- b. Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan;
- c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
- d. Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank.

2. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan

²³ Ashibly, 2018, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, halaman 15.

Objek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Objek itu dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu objek materiil dan objek forma. Objek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materiil hukum jaminan adalah manusia. Objek forma yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi objek forma hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank.

Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan. Sedangkan ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi borg, tanggung-menanggung (tanggung renteng) dan garansi bank.

3. Asas-Asas Hukum Jaminan

Ada 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, asas-asas tersebut sebagai berikut:

- a. Asas *Publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus di daftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

- b. Asas *Specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *Inbezittstelling* Yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas *Horizontal* Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Sistem Hukum Jaminan Di Indonesia

Istilah sistem berasal dari Bahasa Yunani *systema* yang berarti apa yang tersusun/terpadu bersama. Sebagai sesuatu yang tersusun/terpadu Bersama, sistem adalah suatu bangunan konseptual yang terjadi dari komponen komponen, yang terkait satu sama lain dalam suatu inter-relasi yang berfungsi untuk mencapai suatu tujuan tertentu sebagai suatu kesatuan. Kata sistem dipergunakan untuk menunjukkan banyak hal, tetapi secara garis besar dapat dikelompokkan dalam dua hal yakni pertama, pengertian sistem sebagai entitas, sesuatu wujud benda (abstrak maupun konkret termasuk konseptual) dan kedua, pengertian sistem sebagai suatu metode atau tata cara.

R. Subekti, mengatakan sistem adalah suatu susunan atau catatan yang teratur, suatu keseluruhan yang terdiri atas bagian bagian yang berkaitan satu sama lain tersusun menurut suatu rencana atau pola hasil dari suatu pemikiran untuk mencapai suatu tujuan. Apabila diformulasikan, maka sistem dapat diartikan sebagai suatu kompleksitas elemen yang terbentuk

Dalam satu kesatuan interaksi (proses); masing masing elemen terikat dalam satu kesatuan hubungan yang satu sama lain saling bergantung (*interdependence of its parts*) kesatuan elemen yang kompleks itu membentuk satu kesatuan yang lebih besar, yang meliputi keseluruhan elemen pembentuknya itu (*the whole is more than the sum of its parts*), keseluruhan itu menentukan ciri dari setiap bagian pembentuknya (*the whole determines the nature of its parts*) bagian dari

keseluruhan itu tidak dapat dipahami jika ia dipisahkan, atau dipahami secara terpisah dari keseluruhan itu (*the parts cannot be understood if considered in isolation from the whole*), bagian-bagian itu bergerak secara dinamis secara mandiri atau secara keseluruhan dalam keseluruhan (sistem) itu.

Hukum jaminan yang merupakan terjemahan dari istilah *security law* atau *zekerheidsrechten* adalah merupakan ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (orang tertentu). Hukum jaminan menjadi penting karena memiliki fungsi sebagai penunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya. Hukum jaminan yang didalamnya merupakan persoalan kredit yang bersangkutan atau berkaitan dengan pihak bank, dimana jaminan adalah benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian hutang piutang antar kreditur dan debitur.²⁴ Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap hak-hak kreditur tetapi juga mengatur perlindungan terhadap hak-hak debitur dalam kaitannya dengan jaminan pelunasan utang tertentu. Jaminan merupakan salah satu instrumen penting dalam dunia perbankan, keuangan, dan hukum perdata di Indonesia. Fungsi utama dari jaminan adalah memberikan kepastian hukum bagi kreditur bahwa utang atau kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian dapat dipenuhi oleh debitur. Jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk menutupi

²⁴ Rizka Syafriana, (2016), "Fidusia Dalam Lingkup Hukum Jaminan Dilihat Dari Sudut Pandang Islam", Jurnal EduTech, Volume 2 Nomor 1, halaman 72.

kerugian kreditur. Di Indonesia, Di Indonesia, undang-undang yang mengatur tentang jaminan mencakup berbagai jenis jaminan yang diakui dalam sistem hukum. Beberapa undang-undang utama yang mengatur jaminan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem hukum jaminan di Indonesia terbagi dalam dua bagian yaitu sistem hukum jaminan perorangan dan sistem hukum jaminan kebendaan. Sistem hukum jaminan perorangan yang objeknya adalah perorangan merupakan subsistem dari hukum kontrak yang mengandung asas pribadi (*personal right*), sedangkan sistem hukum jaminan kebendaan yang ke puncaknya adalah benda merupakan subsistem dari hukum benda yang mengandung asas kebendaan (*real right*), Sebagai sub sistem dari hukum benda maka sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia harus selaras dengan asas-asas dan prinsip-prinsip yang diatur dalam kerangka sistem hukum.

Hukum positif Indonesia memiliki berbagai bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan yang disebut sebagai hukum jaminan, yang berlaku sebagai ketentuan yang bertujuan melindungi pihak-pihak yang bekepentingan. Menurut hukum jaminan, terdapat beberapa jenis lembaga jaminan yang digolongkan berdasarkan cara terjadinya, sifatnya maupun jenis benda yang menjadi objeknya.

1. Jenis-jenis jaminan

a. Fidusia

Fidusia berasal dari bahasa Latin "*fiducia*" yang berarti kepercayaan. Jaminan fidusia adalah pengalihan kepemilikan benda dari pemberi fidusia (debitur) kepada penerima fidusia (kreditur) atas dasar kepercayaan, di mana penguasaan benda yang dijadikan jaminan tetap berada di tangan debitur. Jaminan fidusia ini memungkinkan debitur untuk tetap menggunakan barang tersebut dalam kegiatan sehari-hari atau usaha, meskipun hak milik sementara dialihkan ke kreditur. Jaminan fidusia adalah salah satu bentuk jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Jaminan ini memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki kepastian hukum terhadap pengembalian utang dari debitur tanpa harus mengambil langsung benda yang dijadikan jaminan.

Jaminan fidusia termasuk kedalam jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang bersifat khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukkan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut.²⁵ Fidusia umumnya digunakan untuk benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, namun juga dapat digunakan untuk benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan (misalnya,

²⁵ Dwi Tatak Subagiyo, 2018, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia*, Surabaya: UWKS Press, halaman 148.

piutang). Berdasarkan undang-undang, benda yang dapat dijadikan objek fidusia meliputi:

1. Benda bergerak berwujud, seperti kendaraan bermotor, mesin, peralatan usaha, atau barang-barang lainnya.
2. Benda bergerak tidak berwujud, seperti piutang, hak paten, atau hak kekayaan intelektual lainnya.

Fidusia sering digunakan dalam pembiayaan kendaraan bermotor, peralatan usaha, serta barang-barang yang diperlukan untuk kelangsungan usaha. Dalam perjanjian fidusia terdapat beberapa sifat dan ciri utama antara lain:

1. Pengalihan hak milik secara kepercayaan. Kepemilikan atas barang yang dijaminkan beralih sementara dari debitur kepada kreditur, namun barang tersebut tetap berada di bawah penguasaan debitur untuk digunakan dalam operasionalnya.
2. Hak preferen. Penerima fidusia memiliki hak untuk didahulukan dalam hal pelunasan utang dari hasil penjualan benda yang dijaminkan, jika debitur wanprestasi (gagal bayar).
3. Eksekutorial. Sertifikat jaminan fidusia memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Dengan demikian, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan tanpa perlu melalui proses pengadilan.
4. Pendaftaran fidusia. Agar jaminan fidusia memiliki kekuatan hukum penuh, perjanjian fidusia harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia, yang berada di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

(Kemenkumham). Setelah pendaftaran, akan diterbitkan sertifikat fidusia yang memiliki kekuatan hukum.

b. Hipotik

Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang memberikan kepada kreditur hak untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan benda tersebut jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hipotik tergolong kedalam jenis benda yang terdaftar.²⁶ Meskipun benda tersebut dijadikan jaminan, penguasaan fisik benda tetap berada pada debitur selama masa perjanjian. Hipotik adalah salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda tidak bergerak milik debitur apabila terjadi wanprestasi (gagal bayar).

Di Indonesia, hipotik digunakan untuk benda tidak bergerak seperti kapal laut yang berukuran tertentu, sementara benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan menggunakan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Secara umum, hipotik adalah jaminan yang memberikan hak preferen kepada kreditur, yaitu hak untuk didahulukan pelunasannya dari hasil penjualan objek hipotik jika debitur tidak mampu melunasi utang. Saat ini, objek yang diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan terkait hipotik di Indonesia adalah kapal laut dengan berat lebih dari 20 meter kubik.²⁷ Pengaturan ini terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan lain yang terkait dengan pelayaran. Di masa

²⁶ Lilawati Ginting, 2022, *Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Jaminan Di Indonesia*, Medan: Pustaka Prima, halaman 119.

²⁷ Suparji, 2021, *Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan*, Jakarta: UAI Press, halaman 48.

lalu, hipotik digunakan untuk tanah dan bangunan sebelum digantikan oleh Hak Tanggungan melalui UU No. 4 Tahun 1996. Hipotik memiliki beberapa ciri utama sebagai berikut:

1. Hak preferen. Kreditur yang memegang hipotik memiliki hak preferen, yang berarti kreditur tersebut mendapatkan hak istimewa untuk didahulukan dalam pelunasan utang dari hasil penjualan objek yang dijaminkan (misalnya, kapal laut).
2. Penguasaan tetap pada debitur. Berbeda dengan jaminan gadai, di mana benda yang dijaminkan diserahkan kepada kreditur, dalam hipotik, penguasaan fisik objek yang dijaminkan tetap berada pada debitur. Debitur tetap dapat menggunakan kapal yang dijaminkan selama perjanjian berlangsung.
3. Hak eksekutorial. Sertifikat hipotik memberikan kreditur hak eksekutorial, yang berarti jika debitur gagal memenuhi kewajiban utangnya, kreditur dapat langsung mengeksekusi benda tersebut tanpa perlu mendapatkan keputusan pengadilan.
4. Terikat pada benda yang dijaminkan. Hipotik terikat secara tetap pada benda yang dijaminkan, bahkan jika benda tersebut beralih kepemilikan. Artinya, jika kapal yang dijaminkan berpindah tangan ke pihak lain, hipotik tetap melekat pada kapal tersebut, dan pembeli baru harus tunduk pada hak-hak kreditur pemegang hipotik.

c. Gadai

Menurut Pasal 1150 KUHPerdara, gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas benda bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau pihak ketiga sebagai jaminan pelunasan suatu utang. Kreditur berhak menahan benda tersebut sampai utangnya dilunasi, dan jika debitur wanprestasi (tidak membayar utangnya), kreditur berhak menjual benda tersebut melalui lelang untuk menutupi utangnya.

Gadai adalah salah satu bentuk jaminan kebendaan di Indonesia, di mana seorang debitur menyerahkan penguasaan suatu benda bergerak kepada kreditur sebagai jaminan atas pinjaman atau utang. Dalam gadai, kreditur memiliki hak untuk menjual benda yang dijaminkan jika debitur gagal membayar utangnya sesuai perjanjian. Gadai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), khususnya dalam Pasal 1150 sampai Pasal 1161. Gadai memiliki ciri-ciri yakni:

- a. Jaminan berupa benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud.
- b. Penguasaan benda diberikan kepada kreditur selama masa pinjaman.
- c. Kreditur memiliki hak preferen, yaitu hak untuk didahulukan dari hasil penjualan benda gadai apabila debitur gagal membayar utang.

Gadai hanya dapat dilakukan terhadap benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Benda bergerak adalah benda yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain. Contoh benda bergerak yang bisa dijadikan objek gadai antara lain:

- a. Barang berwujud, seperti perhiasan, kendaraan, dan barang elektronik.
- b. Barang tidak berwujud, seperti piutang, saham, atau surat berharga.

Benda-benda ini dapat dijaminkan dalam gadai, di mana penguasaannya berpindah dari debitur kepada kreditur selama masa perjanjian.

d. Hak tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibanding kreditur lain. Hak tanggungan ini memberikan hak preferen kepada kreditur, yang berarti kreditur pemegang hak tanggungan memiliki prioritas dalam pelunasan utang apabila debitur wanprestasi (gagal bayar). Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditur berhak mengeksekusi benda yang menjadi objek hak tanggungan untuk mendapatkan pelunasan utangnya. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas benda tidak bergerak, khususnya tanah atau hak-hak atas tanah. Objek hak tanggungan yang diatur dalam UUHT meliputi:

- a. Hak atas tanah
 - 1. Hak milik: Hak kepemilikan penuh atas tanah.
 - 2. Hak guna usaha (HGU): Hak untuk mengusahakan tanah dalam jangka waktu tertentu untuk keperluan pertanian, perkebunan, peternakan, atau perikanan.

3. Hak guna bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah orang lain dengan jangka waktu tertentu.

4. Hak pakai: Hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah orang lain dengan ketentuan tertentu.

b. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Benda-benda yang ada di atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan, seperti bangunan, tanaman, atau benda tetap lainnya yang berkaitan erat dengan tanah tersebut, juga dapat dijadikan bagian dari objek hak tanggungan.

Hak tanggungan memiliki beberapa ciri khusus yang membedakannya dari bentuk jaminan lainnya. Ciri-ciri khususnya antara lain:

1. Memberikan hak preferen. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak preferen, yang berarti dia memiliki kedudukan yang diutamakan dibandingkan kreditur lainnya dalam pelunasan utang dari hasil penjualan objek hak tanggungan.
2. Hak mengikuti benda yang dijaminkan (*Droit de Suite*). Hak tanggungan tetap melekat pada objek yang dijaminkan meskipun tanah tersebut berpindah tangan atau dijual kepada pihak lain. Pembeli baru harus tunduk pada hak tanggungan yang sudah ada.
3. Hak eksekutorial. Sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial, yang berarti jika debitur wanprestasi, kreditur dapat mengeksekusi hak tanggungan tanpa harus melalui proses pengadilan terlebih dahulu. Kreditur dapat langsung melakukan pelelangan tanah atau benda yang menjadi objek hak tanggungan.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jaminan di Indonesia

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jaminan di Indonesia, baik untuk kreditur (pihak yang memberikan pinjaman) maupun debitur (pihak yang berutang), sangat penting untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing dilindungi dan dijamin oleh hukum.

a. Perlindungan hukum bagi kreditur

Kreditur merupakan pihak yang memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur dengan jaminan tertentu. Perlindungan hukum bagi kreditur bertujuan agar kreditur bisa mendapatkan pelunasan utang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Berikut mekanisme perlindungannya:

1. Hak preferen. Kreditur yang memiliki jaminan kebendaan (seperti Hak Tanggungan, Fidusia, atau Gadai) memiliki hak preferen, yaitu hak untuk didahulukan dalam hal pelunasan utang dari hasil eksekusi jaminan. Ini berarti, kreditur yang memiliki jaminan akan lebih diprioritaskan dibandingkan kreditur tanpa jaminan jika terjadi kegagalan bayar. Perlindungan ini ditegaskan dalam undang-undang yang mengatur setiap jenis jaminan, seperti UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, dan KUHPerdara untuk gadai.
2. Kekuatan eksekutorial. Untuk jaminan yang didaftarkan (seperti Hak Tanggungan dan Fidusia), sertifikat jaminan memiliki kekuatan eksekutorial. Artinya, kreditur dapat mengeksekusi jaminan langsung tanpa melalui proses pengadilan jika debitur gagal membayar. Perlindungan ini memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi barang yang dijamin dengan lebih cepat dan

efisien. Dalam Fidusia, eksekusi dapat dilakukan secara penjualan di bawah tangan atau melalui lelang, yang dapat dilakukan langsung berdasarkan sertifikat fidusia.

3. Pendaftaran jaminan. Perlindungan hukum diberikan melalui mekanisme pendaftaran jaminan, baik untuk jaminan fidusia, hak tanggungan, maupun gadai. Pendaftaran ini memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekusi kepada kreditur, yang tercermin dalam sertifikat jaminan. Misalnya, jaminan fidusia harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia, sedangkan Hak Tanggungan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
4. Perlindungan dari risiko debitur tidak jujur. Hukum memberikan perlindungan bagi kreditur dari tindakan debitur yang mungkin tidak jujur, seperti menyembunyikan, mengalihkan, atau merusak barang yang dijamin. Jika debitur melakukan tindakan semacam itu, kreditur dapat mengambil tindakan hukum berdasarkan perjanjian jaminan yang sudah dibuat, yang memiliki kekuatan hukum.

b. Perlindungan hukum bagi debitur

Debitur sebagai pihak yang menyerahkan benda sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman, juga mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan ini memastikan bahwa kreditur tidak menyalahgunakan hak mereka dan eksekusi jaminan hanya dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang benar.

1. Hak atas penggunaan benda. Dalam jaminan fidusia, meskipun kepemilikan benda sementara beralih kepada kreditur, debitur tetap berhak untuk menguasai dan menggunakan barang tersebut selama masa pinjaman. Ini

memberikan perlindungan bagi debitur agar dapat terus menggunakan asetnya untuk mendukung kelangsungan bisnis atau operasional. Misalnya, kendaraan bermotor yang dijadikan jaminan fidusia tetap bisa digunakan oleh debitur untuk kepentingan sehari-hari atau kegiatan bisnisnya.

2. Prosedur eksekusi yang transparan dan adil. Hukum menjamin bahwa eksekusi jaminan harus dilakukan dengan cara yang transparan dan sesuai aturan. Misalnya, sebelum barang dieksekusi melalui penjualan lelang, debitur harus diberitahu terlebih dahulu. Ini memberi debitur kesempatan untuk melunasi utangnya sebelum barang dieksekusi. Jika kreditur tidak menjalankan eksekusi sesuai prosedur (misalnya, mengambil barang tanpa pemberitahuan atau melelang tanpa izin), debitur dapat menuntut melalui jalur hukum.
3. Penghindaran *overcollateralization* (penjaminan berlebihan). Debitur dilindungi dari risiko penjaminan berlebihan, yaitu ketika jumlah jaminan yang diberikan jauh melebihi jumlah utang. Hukum menjamin bahwa jaminan harus seimbang dengan besarnya pinjaman, dan kreditur tidak boleh meminta jaminan melebihi yang diperlukan untuk menutupi utang.
4. Hak atas sisa hasil eksekusi. Jika jaminan dieksekusi dan hasil penjualan melebihi jumlah utang yang masih harus dibayar, debitur berhak atas sisa hasil penjualan tersebut. Perlindungan ini diatur dalam berbagai undang-undang jaminan, yang memberikan hak kepada debitur untuk mendapatkan kelebihan setelah kreditur dilunasi.

5. Kesempatan pelunasan utang sebelum eksekusi. Sebelum eksekusi dilakukan, hukum memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi utangnya atau mencari solusi lain seperti perpanjangan waktu. Ini merupakan bentuk perlindungan agar debitur tidak langsung kehilangan aset jika ada kemungkinan untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran. Misalnya, dalam eksekusi fidusia, debitur dapat meminta penundaan eksekusi atau menyelesaikan kewajiban sebelum barang dilelang.

c. Mekanisme penyelesaian sengketa dalam jaminan

Penyelesaian sengketa dalam jaminan di Indonesia umumnya terjadi ketika salah satu pihak (debitur atau kreditur) tidak memenuhi kewajiban yang disepakati dalam perjanjian jaminan. Mekanisme penyelesaian sengketa ini dapat melalui jalur litigasi (melalui pengadilan) atau non-litigasi (di luar pengadilan). Berikut penjelasan mekanisme penyelesaian sengketa dalam jaminan

1. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan)

Jalur non-litigasi adalah metode penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan dengan tujuan mencari solusi secara damai dan lebih cepat. Bentuk-bentuk penyelesaian non-litigasi meliputi:

- a) Negosiasi adalah proses di mana para pihak (debitur dan kreditur) melakukan perundingan secara langsung untuk mencapai kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa yang timbul. Negosiasi bersifat informal, fleksibel, dan tidak memerlukan pihak ketiga.
- b) Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang bersengketa dibantu oleh seorang mediator netral yang membantu

merumuskan penyelesaian yang dapat diterima kedua belah pihak. Mediasi dapat dilakukan melalui lembaga mediasi, baik yang independen atau di bawah lembaga perbankan.

- c) Arbitrase adalah penyelesaian sengketa oleh arbiter atau majelis arbitrase yang dipilih oleh para pihak. Arbiter akan mendengarkan kasus yang disampaikan dan memberikan keputusan yang bersifat mengikat.
- d) Konsiliasi mirip dengan mediasi, tetapi dalam konsiliasi, pihak ketiga yang disebut konsiliator lebih aktif dalam memberikan saran untuk penyelesaian sengketa. Namun, kesepakatan tetap harus disetujui oleh para pihak.

2. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan)

Jika jalur non-litigasi gagal atau tidak disepakati oleh para pihak, penyelesaian sengketa dapat dilanjutkan melalui jalur pengadilan. Jalur ini bersifat formal, prosedural, dan melibatkan keputusan dari hakim. Terdapat beberapa tahapan dalam penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan:

- a) Pengajuan gugatan. Kreditur atau debitur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri yang berwenang. Dalam kasus jaminan, gugatan dapat diajukan oleh kreditur jika debitur wanprestasi (gagal bayar), atau oleh debitur jika merasa haknya dilanggar oleh kreditur.
- b) Proses persidangan. setelah gugatan diajukan, proses persidangan dimulai. Kedua belah pihak akan mengajukan argumen, bukti, dan saksi-saksi yang mendukung posisi mereka. Hakim akan memutuskan berdasarkan hukum yang berlaku dan bukti yang diajukan.

- c) Eksekusi jaminan. Jika pengadilan memutuskan bahwa kreditur berhak mengeksekusi jaminan karena debitur wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan. Misalnya, dalam hak tanggungan, objek jaminan (tanah atau bangunan) dapat dijual melalui lelang untuk melunasi utang debitur.
- d) Upaya hukum lanjutan. Jika salah satu pihak tidak puas dengan keputusan pengadilan, mereka dapat melakukan upaya hukum lanjutan seperti banding, kasasi, atau peninjauan kembali. Namun, untuk jaminan tertentu seperti hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial, sehingga eksekusi dapat dilakukan tanpa perlu putusan pengadilan yang berkekuatan tetap.

3. Tantangan pada implementasi hukum jaminan

Implementasi hukum jaminan di Indonesia menghadapi beberapa tantangan yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaannya. Tantangan-tantangan ini muncul dari berbagai faktor, mulai dari aspek hukum itu sendiri hingga aspek ekonomi dan sosial.

a. Kendala regulasi dan harmonisasi hukum

Salah satu tantangan utama dalam implementasi hukum jaminan adalah kurangnya harmonisasi antara berbagai regulasi yang terkait dengan jaminan.

Beberapa kendala yang muncul dalam aspek ini adalah:

- 1) Hukum jaminan diatur dalam berbagai undang-undang yang berbeda, seperti Undang-Undang Fidusia, Undang-Undang Hak Tanggungan, Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) untuk gadai, dan aturan lain. Hal ini menyebabkan adanya potensi tumpang tindih atau kekosongan hukum.

- 2) Meskipun sudah ada regulasi terkait hak tanggungan, fidusia, dan gadai, dalam praktiknya, sering kali terjadi kekosongan hukum atau kurangnya panduan yang spesifik mengenai prosedur tertentu, terutama yang melibatkan jaminan benda bergerak atau hak jaminan modern seperti hak cipta atau hak kekayaan intelektual.
- 3) Dalam beberapa kasus, interpretasi aturan hukum oleh hakim atau pejabat terkait bisa berbeda, terutama dalam kasus yang kompleks. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jaminan.

b. Minimnya pemahaman masyarakat tentang hukum jaminan

Kendala lainnya adalah pemahaman masyarakat, terutama debitur, tentang hak dan kewajiban dalam perjanjian jaminan. Banyak pihak yang kurang memahami implikasi dari perjanjian jaminan yang mereka tandatangani. Beberapa aspek yang menjadi tantangan adalah:

- 1) Banyak debitur, terutama dari kalangan menengah ke bawah, tidak memahami sepenuhnya isi perjanjian jaminan, yang sering kali ditulis dengan bahasa hukum yang sulit dipahami. Ini menyebabkan munculnya sengketa di kemudian hari karena salah tafsir terhadap perjanjian.
- 2) Lembaga perbankan atau pemberi kredit sering kali tidak melakukan sosialisasi yang memadai tentang konsekuensi dari perjanjian jaminan, sehingga debitur sering terkejut ketika harus menghadapi eksekusi jaminan.

c. Tantangan ekonomi

Kondisi ekonomi yang tidak stabil juga mempengaruhi implementasi hukum jaminan, baik dari sisi debitur maupun kreditur. Beberapa tantangan ekonomi yang berdampak pada implementasi hukum jaminan adalah:

- 1) Dalam kondisi ekonomi yang bergejolak, nilai aset yang dijadikan jaminan, terutama tanah atau properti, dapat menurun drastis. Hal ini dapat menurunkan motivasi kreditur untuk melakukan eksekusi, karena hasil dari penjualan jaminan mungkin tidak cukup untuk melunasi utang debitur.
- 2) Krisis ekonomi dapat meningkatkan jumlah kredit macet, yang membuat proses eksekusi jaminan lebih sering terjadi. Namun, peningkatan jumlah kredit macet juga dapat memperlambat proses eksekusi karena lembaga-lembaga keuangan atau otoritas yang berwenang kewalahan menangani banyaknya kasus yang harus diselesaikan.

B. Pertanggungjawaban Debitur Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Perjanjian Utang Dengan (Jaminan) Hak Tanggungan

Wanprestasi adalah istilah dalam hukum perdata yang mengacu pada kondisi di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi atau lalai menjalankan kewajiban yang telah disepakati bersama. 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.

Dalam sebuah perjanjian, wanprestasi dan hak tanggungan memiliki hubungan erat dalam konteks perjanjian utang-piutang, khususnya ketika debitur

gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi), dan hak tanggungan menjadi instrumen bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan utangnya. Ketika debitur melakukan wanprestasi (gagal membayar utang sesuai kesepakatan), kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi objek yang dijaminakan melalui hak tanggungan. Dalam hal ini, hak tanggungan berfungsi sebagai mekanisme perlindungan bagi kreditor untuk tetap mendapatkan pelunasan utangnya dari objek yang dijaminakan.

Hak Tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan kebendaan dalam hukum Indonesia yang diberikan kepada kreditor sebagai jaminan atas pelunasan utang dari debitur. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Umumnya, hak tanggungan diberikan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Hak tanggungan memberikan hak prioritas kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan tanah dan/atau bangunan yang dibebani hak tanggungan apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Menurut Sutarno, bahwa "Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dengan debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan, yaitu Hak Tanggungan/*Hypothek*."²⁸ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah regulasi utama yang mengatur hak tanggungan di Indonesia. Beberapa pasal dalam peraturan ini menjelaskan tentang definisi, sifat, mekanisme pemberian, hak dan kewajiban, serta proses eksekusi hak tanggungan.

²⁸ H.M. Arba, Dimas Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 5.

Adapun ciri-ciri dari hak tanggungan terdapat dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang mengemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan harus mengandung ciri-ciri berikut.

1. *Droit de preferent*, artinya memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1)). Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut. Kedudukan kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain (kreditur *preference*) akan sangat menguntungkan kepada pihak yang bersangkutan dalam memperoleh pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitur yang ingkar janji (wanprestasi).²⁹
2. *Droit de suite*, artinya selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7). Dalam Pasal 7 UUHT disebutkan bahwa Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitur cedera janji.

²⁹ Mukhidin, 2021, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Pekalongan: Nasya Expanding Management, halaman 8.

3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Berdasarkan hal tersebut maka sahnya pembebanan Hak Tanggungan disyaratkan wajib disebutkan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan (syarat spesialitas), dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbuka untuk umum (syarat publisitas).
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cedera janji. Meskipun secara umum ketentuan mengenai eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur mengenai lembaga *Parate Executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dikenal beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas tersebut sebagai berikut:

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

4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut;
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari;
6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*);
7. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada;
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang;
9. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada;
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu;
12. Wajib didaftarkan;
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu.

Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak tanah berikut bangunan yang ada diatas tanah itu. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya. Sedangkan penerima hak tanggungan disebut juga pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang. Jadi penerima atau

pemegang hak tanggungan adalah kreditur (pemberi utang), bisa bank sebagai pemberi kredit atau orangperorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima atau pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang diambil dari nilai tanah yang dijamin dengan cara menjual melalui pelelangan di muka umum.

Adapun yang dimaksud dengan objek hak tanggungan hak-hak atas tanah apa yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan yaitu:

1. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, yaitu di Kantor Pertanahan. Wajib didaftar dalam daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat. Hak atas tanah yang telah terdaftar (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang dibebani sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);
2. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (misalnya bisa dijual), sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebabsebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang

mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.³⁰ Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah hak tanggungan hapus, kemudian Kantor Pertanahan mencoret catatan tentang hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Dengan hapusnya hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik kembali bersama-sama buku tanahnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena utang

³⁰ Ashibly, *Op.Cit.*, halaman 87

telah dilunasi, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas, atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila kreditur tidak mau memberikan catatan atau pernyataan, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat hak tanggungan terdaftar. Berdasarkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang berisi perintah pencoretan maka Kantor Pertanahan mencoret hak tanggungan yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah dan menyatakan tidak berlaku lagi sertifikat hak tanggungan yang ada. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan dari pihak yang berkepentingan.

Dalam hukum perdata, wanprestasi memiliki beberapa bentuk atau jenis. Berikut adalah penjelasan mengenai jenis-jenis wanprestasi:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali. Jenis wanprestasi ini terjadi ketika debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Misalnya, debitur berjanji untuk membayar utang pada tanggal tertentu, tetapi pada saat jatuh tempo, debitur sama sekali tidak membayar utang tersebut.
2. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat waktu (terlambat). Dalam jenis wanprestasi ini, debitur melaksanakan kewajibannya, tetapi terlambat dari waktu yang disepakati. Dengan kata lain, prestasi dilaksanakan, tetapi melebihi batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.

3. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Wanprestasi ini terjadi ketika debitur melaksanakan kewajibannya, tetapi cara atau kualitas pelaksanaan prestasi tersebut tidak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Meskipun debitur telah melakukan kewajibannya, pelaksanaannya dianggap tidak sah atau tidak memadai.

4. Melaksanakan prestasi secara cacat atau tidak sempurna. Debitur melaksanakan kewajibannya, tetapi pelaksanaannya cacat atau tidak sempurna, sehingga hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan atau tidak dapat diterima oleh kreditor. Hal ini berbeda dengan prestasi yang sama sekali tidak dilakukan, tetapi lebih kepada kualitas atau kondisi hasil prestasi yang tidak memenuhi ketentuan perjanjian.

5. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Jenis wanprestasi ini terjadi ketika debitur melanggar ketentuan dalam perjanjian yang secara eksplisit melarang tindakan tertentu. Dalam perjanjian, debitur mungkin diwajibkan untuk tidak melakukan sesuatu, dan jika debitur melanggar hal tersebut, ia dianggap wanprestasi.

Dalam hak tanggungan, debitur memiliki tanggung jawab utama untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang diatur dalam perjanjian utang-piutang, termasuk memberikan jaminan berupa aset tetap (tanah atau bangunan) kepada kreditor. Tanggung jawab ini mencakup beberapa aspek penting yang harus dipenuhi debitur agar hak tanggungan tidak dieksekusi oleh kreditor. Berikut adalah tanggung jawab debitur dalam hak tanggungan:

1. Melunasi utang sesuai perjanjian. Tanggung jawab utama debitur adalah melunasi utang yang dijamin dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian utang-piutang. Debitur wajib membayar utang secara penuh dan tepat waktu, sesuai dengan jumlah, tanggal, dan cara pembayaran yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Kegagalan untuk melunasi utang ini dapat dianggap sebagai wanprestasi, yang bisa mengarah pada eksekusi hak tanggungan oleh kreditor.
 2. Menyerahkan objek jaminan yang sah. Debitur bertanggung jawab untuk memastikan bahwa objek hak tanggungan (biasanya berupa tanah dan/atau bangunan) adalah miliknya secara sah dan bebas dari sengketa hukum. Objek jaminan ini juga harus didaftarkan secara sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kantor Pertanahan. Objek jaminan harus memiliki sertifikat yang sah dan tidak dalam kondisi sengketa atau ada beban hak lain yang tidak diungkapkan kepada kreditor.
 3. Memelihara objek hak tanggungan. Debitur memiliki tanggung jawab untuk memelihara dan menjaga kondisi objek hak tanggungan agar tetap layak dan sesuai dengan nilai yang dijanjikan dalam perjanjian. Ini termasuk tanggung jawab debitur untuk tidak merusak atau mengurangi nilai aset yang dijadikan jaminan. Jika terjadi kerusakan atau penurunan nilai objek jaminan, debitur harus segera memberitahukan kreditor dan, jika perlu, mengambil tindakan untuk memperbaiki atau menggantikan objek tersebut.
- Tindakan seperti melakukan perbaikan, pemeliharaan, atau tindakan lain untuk menjaga nilai objek jaminan menjadi tanggung jawab debitur.

4. Tidak memindahtangankan atau menggadaikan objek hak tanggungan. Salah satu tanggung jawab debitur adalah tidak boleh memindahtangankan, menggadaikan, atau membebankan hak atas tanah atau bangunan yang menjadi objek hak tanggungan kepada pihak lain selama utang yang dijamin belum dilunasi. Objek tersebut harus tetap berada dalam pengawasan debitur hingga utang selesai dibayar. Jika debitur ingin memindahtangankan objek jaminan, mereka harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari kreditor.
5. Memberikan informasi yang benar dan transparan. Debitur bertanggung jawab untuk memberikan informasi yang benar dan lengkap mengenai objek hak tanggungan kepada kreditor. Misalnya, jika ada perubahan status hukum, penggunaan tanah, atau adanya potensi sengketa, debitur wajib segera memberitahukan kreditor. Informasi yang transparan mengenai kondisi fisik dan hukum dari objek hak tanggungan adalah bagian dari tanggung jawab debitur untuk menjaga kepercayaan kreditor.
6. Menghindari perbuatan yang mengurangi nilai atau hak kreditor. Debitur tidak boleh melakukan tindakan apapun yang dapat merugikan kreditor atau mengurangi hak-hak kreditor atas objek hak tanggungan. Tindakan yang dapat merugikan kreditor, seperti membebani objek dengan utang lain atau menjaminkan objek yang sama kepada kreditor lain tanpa persetujuan, akan dianggap melanggar perjanjian.
7. Menanggung Resiko Hukum atas Objek Hak Tanggungan. Debitur bertanggung jawab atas segala resiko hukum yang timbul terkait objek hak tanggungan. Jika objek hak tanggungan terlibat dalam sengketa hukum, debitur

harus menanggung akibat hukum yang timbul dan menyelesaikan masalah tersebut agar hak kreditor tetap terlindungi.

8. Membayar Biaya-Biaya yang Terkait dengan Objek Hak Tanggungan. Debitur bertanggung jawab untuk membayar pajak, retribusi, dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan pemeliharaan objek hak tanggungan. Hal ini termasuk pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB), serta biaya administrasi lainnya yang berhubungan dengan hak tanggungan dan objek jaminan. Jika debitur tidak membayar biaya-biaya ini, nilai objek hak tanggungan bisa menurun atau terancam terkena sanksi hukum, yang pada akhirnya akan merugikan kreditor.
9. Melaporkan Setiap Perubahan pada Objek Hak Tanggungan. Jika terjadi perubahan pada objek hak tanggungan, baik secara fisik maupun status hukumnya, debitur wajib memberitahukan kreditor. Misalnya, jika tanah yang menjadi objek hak tanggungan mengalami perubahan luas karena pengukuran ulang, atau jika bangunan yang menjadi jaminan rusak atau direnovasi. Setiap perubahan ini harus segera dilaporkan kepada kreditor agar kreditor mengetahui kondisi terkini objek jaminan.
10. Melaksanakan Kewajiban Lain yang Ditentukan dalam Perjanjian. Selain kewajiban yang tercantum di atas, debitur juga harus memenuhi kewajiban tambahan yang mungkin ditentukan dalam perjanjian hak tanggungan. Setiap perjanjian hak tanggungan bisa memiliki ketentuan khusus yang mengatur hak dan kewajiban debitur secara lebih rinci. Debitur harus melaksanakan setiap kewajiban yang disepakati agar tidak dianggap wanprestasi.

Dalam hak tanggungan Apabila debitur melakukan wanprestasi, hak kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan menjadi relevan. Hak tanggungan memiliki sifat yang kuat karena memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk mengeksekusi objek yang dijamin. Konsekuensi dari wanprestasi meliputi:

a. Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Eksekusi merupakan tindakan yang dilakukan oleh kreditur untuk menjual objek hak tanggungan guna melunasi utang debitur. Proses eksekusi dapat dilakukan tanpa memerlukan putusan pengadilan karena sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.³¹ Eksekusi dilakukan melalui mekanisme lelang umum. Dalam hal ini, ada beberapa poin penting yang harus diperhatikan:

1. *Parate Executie* (Eksekusi Langsung) yaitu kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan tanpa harus menunggu putusan pengadilan. Ini adalah salah satu keunggulan hak tanggungan dibandingkan dengan jaminan lainnya karena memberikan akses cepat kepada kreditur untuk melindungi hak-haknya.
2. Lelang Umum yaitu objek hak tanggungan umumnya dijual melalui lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hasil lelang ini kemudian digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur.

³¹ *Ibid*, halaman 88.

b. Penjualan di Bawah Tangan

Dalam beberapa kasus, penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui penjualan di bawah tangan (di luar mekanisme lelang resmi), selama ada kesepakatan antara kreditur dan debitur. Tujuannya adalah untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi atau lebih menguntungkan dibandingkan harga yang mungkin dicapai melalui lelang. Namun, proses penjualan ini tetap harus melalui persetujuan dari para pihak dan pengawasan yang ketat.

c. Kerugian Tambahan (*Deficiency*)

Jika hasil penjualan objek hak tanggungan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utang debitur, debitur masih bertanggung jawab atas sisa utangnya. Misalnya, jika utang debitur adalah Rp 1 miliar, namun hasil penjualan objek hak tanggungan hanya sebesar Rp 800 juta, maka debitur masih memiliki kewajiban untuk membayar kekurangan Rp 200 juta tersebut kepada kreditur. Kreditur dapat mengajukan gugatan hukum atau menuntut pembayaran sisa tersebut melalui mekanisme hukum lainnya.

Saat debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian yang dijamin dengan hak tanggungan, tanggung jawab yang harus dipikul debitur yang melakukan wanprestasi meliputi beberapa aspek, yaitu:

a. Penggantian Kerugian

Kreditur berhak menuntut penggantian kerugian kepada debitur jika wanprestasi menyebabkan kerugian. Kerugian yang dimaksud bisa bersifat materiil, seperti hilangnya keuntungan, atau immateriil yang mengakibatkan kerugian psikologis atau reputasi. Tuntutan penggantian kerugian ini biasanya

didasarkan pada nilai kewajiban yang belum dipenuhi oleh debitur dan nilai objek hak tanggungan yang tidak dapat menutup utang.

b. Bunga dan Denda

Selain utang pokok, debitur yang melakukan wanprestasi juga dapat dikenakan bunga atau denda keterlambatan. Bunga ini dapat bersifat tetap atau berubah tergantung pada perjanjian awal. Kreditur juga dapat menuntut denda keterlambatan berdasarkan jumlah hari atau bulan debitur menunda pembayaran kewajibannya.

c. Pembayaran Biaya Eksekusi

Semua biaya yang terkait dengan proses eksekusi hak tanggungan menjadi tanggung jawab debitur. Ini termasuk biaya administrasi lelang, biaya pengurusan dokumen, dan biaya lainnya yang timbul selama proses penyelesaian utang. Jika biaya-biaya ini cukup besar, hal ini akan semakin menambah beban debitur di luar kewajiban pokoknya.

Dalam mengeksekusi jaminan yang dibebankan hak tanggungan dilakukan dengan mengikuti prosedur yang telah diatur dalam undang-undang. Terdapat dua cara eksekusi utama:

1. *Parate Executie*. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, ini adalah eksekusi langsung di mana kreditur dapat menjual objek jaminan melalui lelang tanpa putusan pengadilan.
2. Eksekusi Berdasarkan Putusan Pengadilan. Dalam beberapa kasus, jika debitur mengajukan keberatan atau ada sengketa hukum lain, proses eksekusi dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Wanprestasi debitur dalam perjanjian hak tanggungan memiliki dampak serius, baik bagi debitur maupun kreditur. Debitur bertanggung jawab untuk melunasi utang, dan jika tidak, kreditur memiliki hak kuat untuk mengeksekusi objek hak tanggungan guna melindungi kepentingannya. Eksekusi ini bisa dilakukan dengan cepat dan efisien karena hak tanggungan memberikan preferensi dan kekuatan hukum yang signifikan kepada kreditur. Debitur juga dapat dikenakan biaya tambahan seperti denda, bunga, dan biaya eksekusi yang timbul akibat wanprestasi yang dilakukan.

C. Analisis Hukum Pada Putusan Nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn)

a. Kasus posisi

Kasus putusan Pengadilan Negeri Medan. Nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn) Bermula dari gugatan yang diajukan oleh penggugat. Kasus bermula pada tanggal 20 juni 2021 tergugat menghubungi penggugat untuk memnjam uang guna menebus 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1505 tanggal 22 Desember 2004 milik Tergugat yang dijadikan sebagai jaminan utang Tergugat di kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang S.M. Raja, Kota Medan.

Penggugat dan tergugat mencapai kesepakatan tentang pelunasan utang tergugat di PT BRI cabang Sisingamangaraja Medan sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang sebagai jaminannya adalah 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1505 tanggal 22 Desember 2004 milik tergugat. Penggugat menyetujuinya dengan menyerahkan uang sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta

rupiah) dengan kesepakatan penggugat akan mendapatkan keuntungan ketika penggugat telah berhasil mencarikan pinjaman ataupun pembeli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 milik tergugat. Kemudian tergugat memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 kepada penggugat sesuai kesepakatan.

Tergugat berjanji akan melunasi utangnya kepada penggugat dalam waktu 1 (satu) minggu setelah kwitansi tanggal 23 Juni 2021 ditandatangani tergugat dengan nilai nominal yang tercantum pada kwitansi tersebut sebesar Rp.690.700.000,- (Enam ratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan perincian utang pokok sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) ditambah fee jasa penggugat bila berhasil mencarikan pinjaman ataupun pembeli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 milik tergugat dan tergugat berjanji akan melunasi utangnya dalam waktu 1 (satu) Minggu sejak tanggal 23 Juni 2021.

Setelah melewati batas waktu yang ditentukan tergugat tidak dapat memenuhi janjinya walaupun telah ditagih berkali-kali ke rumah tergugat oleh penggugat. akhirnya penggugat menggugat tergugat pada Pengadilan Negeri Medan dan dalam gugatannya penggugat meminta tergugat untuk melunasi utangnya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) milik tergugat dijadikan objek jaminan oleh penggugat.

b. Pihak-pihak yang terlibat

Berdasarkan pada putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn), terdapat dua pihak yang terlibat dalam perkara diatas yakni:

1. Pihak penggugat yaitu Yeremia Rumapea. jenis kelamin laki-laki, lahir di Medan, tanggal 5 Januari 1994, agama Kristen, alamat jalan KH Wahid Hasyim Nomor 3 Kelurahan Sei Sikambing D Kecamatan Medan Petisah Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.

2. Pihak tergugat Johana Br. Tarigan. jenis kelamin perempuan, lahir kabanjahe, tanggal 21 Februari 1966, agama Islam, alamat di jalan Cengkeh Raya No. 01 Perumnas, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara.

c. Bukti-bukti yang diajukan penggugat dan tergugat

untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7, telah *dinazegelen*, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti P-3 dan P-7 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, yaitu:

1. Fotokopi Kwitansi Penitipan Uang Oleh YEREMIA RUMAPEA kepada YOHANA Br. TARIGAN dengan (Nomor Induk Kependudukan) NIK : 1271076102660002, sebesar Rp. 690.700.000,- (Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) dan ditandatangani oleh Johana Br. Tarigan, tertanggal 23 Juni 2021, yang telah di Nezegelen dan bermeterai cukup, selanjutnya disebut sebagai bukti P-1.

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1266 atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cengkeh Raya No 01, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, yang luasnya + 255M², dengan

Surat Ukur Nomor: 13168 Tahun 1996, yang telah di Nezegelen dan bermeterai cukup, selanjutnya disebut sebagai bukti P-2.

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01505, yang terletak di Jalan Bawang Raya, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, , Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara yang luasnya + 924M², dengan Surat Ukur Nomor: 48/Mangga/2004 Tahun 2004, yang telah di Nezegelen dan bermeterai cukup, selanjutnya disebut sebagai bukti P-3

4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: B.2233-KC.II/ADK/06/2021, yang dikeluarkan oleh PT. BANK RAKYAT INDONESIA(PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja, dengan menerangkan bahwa Fasilitas Kredit dengan data-data: 0367-01-000306-15-1 an. Johana Br. Tarigan dan 0367-01-000107-15-9 an. Johana Br. Tarigan yang beralamat di jalan Cengkeh Raya No. 1, Kelurahan Mangga , Kecamatan Medan Tuntungan, telah Lunas dengan mendapat keringan bunga dan penalty, tertanggal 22 Juni 2021, yang telah di Nezegelen dan bermeterai cukup, selanjutnya disebut sebagai bukti P-4.

5. Fotokopi Salinan Buku-Tanah Hak Tanggungan Nomor 1985 tahun 2004, dengan Pemegang Hak Tanggungan: PT. BANK RAKYAT INDONESIA(PERSERO) Tbk. Berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja, Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin Pelunasan Piutang hingga sejumlah Rp. 285.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah),Jenis Nomor Hak dan NIB: Hak Milik No. 1266/Mangga, dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah SOPAR SIBURIAN,SH. Tertanggal 08/03/2004, yang telah di Nezegelen dan bermeterai cukup, selanjutnya disebut sebagai bukti P-5.

6. Fotokopi Salinan Buku-Tanah Hak Tanggungan Nomor 8574 tahun 2008, dengan Pemegang Hak Tanggungan: PT. BANK RAKYAT INDONESIA(PERSERO) Tbk. Berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja, Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin Pelunasan Piutang hingga sejumlah Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah),Jenis Nomor Hak dan NIB: Hak Milik No. 1266/Mangga, dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah SOPAR SIBURIAN,SH. Tertanggal 03/06/2008, yang telah di Nezegelen dan bermeterai cukup, selanjutnya disebut sebagai bukti P-6.
7. Print out Whatsapp antara YEREMIA RUMAPEA dengan JOHANA BR. TARIGAN, sebelum dan sesudah terjadi Peminjaman, yang telah di Nezegelen dan bermeterai cukup, selanjutnya disebut sebagai bukti P-7.
8. Tergugat tidak mengajukan bukti surat dipersidangan.

c. Pertimbangan hakim

Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara diatas, bahwa dari surat gugatan penggugat dan jawaban tergugat, majelis hakim menemukan fakta-fakta yang telah dibenarkan oleh kedua belah pihak atau setidaknya tidak disangkal oleh kedua belah pihak yang berperkara, yaitu:

1. Bahwa ada kesepakatan antara penggugat dan tergugat untuk menebus 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1505 tanggal 22 Desember 2004 milik tergugat yang dijadikan sebagai jaminan utang tergugat di Bank Rakyat Indonesia cabang SM Raja Medan sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah);

2. Bahwa sebagai bukti tergugat ada menerima uang penggugat sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) maka tergugat ada menandatangani kwitansi penitipan uang dari penggugat kepada tergugat sebesar Rp. Rp.690.700.000,- (Enam ratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah), dimana uang tersebut sudah termasuk jasa penggugat.

3. Bahwa akhirnya hanya Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 milik Tergugat yang ada dalam penguasaan Penggugat.

d. Putusan hakim

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga Kwitansi Penitipan Uang sejumlah Rp.690.700.000,- (Enam ratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Juni 2021;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar utangnya kepada Penggugat tanpa syarat sebesar Rp.690.700.000,- (Enam ratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan aquo berkekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya; Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian;

2. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 atas nama Agus Salim Butar-Butar yang merupakan suami Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam keadaan baik dan utuh;

3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk yang selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara masing masing setengah dari biaya yang timbul ditaksir sejumlah Rp. 274.500,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Lima Ratus Rupiah).

Bentuk perlindungan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn adalah dengan mengabulkan sebagian gugatan penggugat yakin gugatan mengenai wanprestasi yang dilakukan tergugat dengan tidak membayar utangnya dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya dari penggugat termasuk menjadikan Sertifikat Hak Milik tergugat sebagai objek jaminan. Sehingga Sertifikat Hak Milik tersebut haruslah dikembalikan.

e. Analisis

Berdasarkan kasus putusan Nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn) terdapat beberapa hal yang penulis analisis mengenai kasus diatas terkait wanprestasi perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik. Perjanjian didefinisikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Secara

umum, perjanjian adalah kesepakatan antara dua atau lebih pihak yang bertujuan untuk menciptakan hak dan kewajiban. Menurut Pasal 1320 KUHPdata, agar suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum, harus memenuhi empat syarat yaitu:

1. Kesepakatan para pihak: Para pihak harus setuju terhadap isi perjanjian, tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
2. Kecakapan untuk bertindak: Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kapasitas hukum, artinya tidak di bawah umur, tidak dalam pengampunan, dan memiliki kemampuan mental yang cukup.
3. Suatu hal tertentu: Objek yang diperjanjikan harus jelas dan dapat ditentukan.
4. Suatu sebab yang halal: Tujuan atau alasan di balik perjanjian harus sesuai dengan hukum dan moral yang berlaku.

Berdasarkan penjelasan diatas maka menurut penulis penggugat dan tergugat telah melakukan perjanjian mengenai utang piutang karena telah terjadi kesepakatan antara penggugat dan tergugat mengenai utang piutang dengan bukti kwitansi tertanggal 23 Juni 2021 yang berjudul penitipan uang sebesar Rp. Rp.690.700.000,- (Enam ratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) diakui oleh para pihak sehingga haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.

Wanprestasi adalah keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi atau melanggar kewajiban yang telah disepakati, baik dalam hal tidak melakukan apa yang telah dijanjikan, melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan, atau melakukan kewajiban tetapi dengan cara yang salah atau

terlambat. Wanprestasi dapat terjadi dalam beberapa bentuk, yaitu tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai dengan perjanjian dan melakukan sesuatu yang bertentangan dengan isi perjanjian.

Pada Pasal 1238 KUHPerdara menjelaskan wanprestasi terjadi apabila debitur lalai memenuhi prestasi atau kewajibannya setelah diberi somasi (teguran) oleh kreditur tentang tenggat waktu yang diberikan, kecuali apabila perjanjian tersebut menyatakan bahwa pemberitahuan atau teguran tidak diperlukan dan pasal Pasal 1243 KUHPerdara menjelaskan jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah ditegur, kreditur dapat menuntut penggantian kerugian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Jika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan (kreditur) dapat menuntut beberapa hal yaitu Pemenuhan prestasi sesuai perjanjian, Pembatalan perjanjian (dengan atau tanpa ganti rugi), penggantian kerugian yang timbul karena wanprestasi. Berdasarkan penjelasan diatas, menurut penulis tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap janjinya yakni pelunasan utangnya dalam waktu 1 (satu) Minggu sejak tanggal 23 Juni 2021 dan setelah ditagih berkali-kali oleh penggugat, tergugat belum juga memenuhi kewajibannya.

Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak kreditur untuk menjamin pelunasan suatu utang. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Untuk menerapkan hak tanggungan ada beberapa hal yang harus dilakukan yaitu:

1. Adanya Perjanjian Utang Piutang Hak Tanggungan umumnya muncul dari perjanjian utang-piutang antara debitur (pemberi jaminan) dan kreditur (penerima jaminan). Sebelum Hak Tanggungan diberikan, terlebih dahulu harus ada kesepakatan mengenai pinjaman atau utang antara kedua belah pihak.
2. Pengikatan Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Setelah perjanjian utang disepakati, Hak Tanggungan dibuat dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT ini menjadi dasar pemberian Hak Tanggungan atas tanah debitur kepada kreditur.
3. Setelah APHT dibuat, langkah berikutnya adalah mendaftarkan Hak Tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini penting untuk memberikan kekuatan hukum bagi Hak Tanggungan. Pendaftaran ini melibatkan penyerahan dokumen seperti sertifikat tanah, APHT, dan surat-surat terkait lainnya.
4. Setelah pendaftaran diterima, BPN akan mencatat Hak Tanggungan di buku tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan kepada kreditur. Sertifikat Hak Tanggungan ini merupakan bukti resmi bahwa Hak Tanggungan telah didaftarkan dan sah secara hukum.

Salah satu ciri utama Hak Tanggungan adalah adanya titel eksekutorial, yang artinya jika debitur gagal membayar utang atau melaksanakan kewajibannya, kreditur dapat menjual objek Hak Tanggungan (tanah) tanpa melalui proses pengadilan. Ini memberikan kemudahan bagi kreditur untuk mendapatkan haknya atas pelunasan utang. Proses penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan melalui

pelelangan umum, dan hasil pelelangan digunakan untuk melunasi utang debitur. Dengan menjalankan prosedur yang benar, Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur atas jaminan pelunasan utang debitur.

Berdasarkan penjelasan diatas, menurut penulis motif penggugat didalam gugatannya untuk menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) milik tergugat sebagai objek jaminan hak tanggungan adalah kekeliruan karena antara penggugat dan tergugat tidak pernah membuat perjanjian mengenai hak tanggungan sebelumnya. Dalam melakukan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian utang haruslah dituangkan kedalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Dalam hal tersebut penggugat jelas tidak dapat memenuhinya. Selain itu penggugat juga belum dapat memenuhi kewajibannya yakni mencarikan pinjaman atau menjual Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 milik tergugat.

Dalam analisis yang dideskripsikan diatas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi, yaitu telah terpenuhinya unsur-unsur wanprestasi. Tergugat tidak memenuhi prestasinya meskipun penggugat telah berkali-kali mendatangi tergugat untuk menagih janjinya. Namun demikian motif penggugat untuk menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 milik tergugat sebagai objek jaminan hak tanggungan dan penggugat belum dapat memenuhi kewajibannya yakni mencarikan pinjaman atau menjual Sertifikat Hak Milik tersebut menambah alasan bahwa motif penggugat adalah kekeliruan.

Menurut penulis, tergugat harus mengembalikan uang yang telah dipakai untuk menebus 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret

1997 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1505 tanggal 22 Desember 2004 milik tergugat yang dijadikan sebagai jaminan utang tergugat di kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang S.M. Raja, Kota Medan. Penggugat juga wajib mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1266 tanggal 21 Maret 1997 karena penggugat dan tergugat tidak pernah membuat kesepakatan untuk membebaskan hak tanggungan ke Sertifikat Hak Milik tersebut dan penggugat belum dapat memenuhi kewajibannya yakni mencarikan pinjaman atau menjual Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi dasar agar penggugat mengembalikan Sertifikat Hak milik Tersebut.

Dampak hukum bagi penggugat terkabulkan sebagian gugatan penggugat yakin gugatan mengenai wanprestasi yang dilakukan tergugat dengan tidak membayar utangnya dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya dari penggugat termasuk menjadikan Sertifikat Hak Milik tergugat sebagai objek jaminan. Sehingga Sertifikat Hak Milik tersebut haruslah dikembalikan. Sedangkan dampak hukum bagi tergugat ialah harus membayar utangnya sebesar Rp.690.700.000,- (Enam ratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan didalam kwitansi tertanggal 23 Juni 2021 yang berjudul penitipan uang.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penguraian hasil penelitian serta telah dibahas dan dipaparkan, kesimpulan yang diperoleh yakni sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum jaminan di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi pinjaman atau utang. Sistem jaminan dibagi menjadi dua kategori utama, yaitu jaminan kebendaan (jaminan atas benda) dan jaminan perorangan.
2. Pertanggungjawaban Debitur dalam Hak Tanggungan adalah memenuhi Kewajiban Utang, menyerahkan objek jaminan, selain itu debitur tidak boleh mengalihkan, menjual, atau mengubah status tanah yang dijaminkan tanpa persetujuan kreditur selama utang belum dilunasi. Debitur harus memastikan bahwa semua kewajiban tersebut dipenuhi agar tidak menghadapi eksekusi Hak Tanggungan dan kerugian lebih lanjut.
3. Analisa dalam putusan nomor 320/Pdt.G/2023/PN Mdn penulis menyimpulkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak pernah memenuhi prestasinya yakni mengembalikan uang yang dipinjamnya dan motif penggugat untuk menjadikan Sertifikat Hak Milik sebagai objek hak tanggungan adalah kekeliruan karena hal tersebut tidak pernah diperjanjikan sebelumnya.

B. Saran

Setelah menyimpulkan keseluruhan dari penjelasan bab-bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum jaminan di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi pinjaman atau utang. Sehingga sebelum para pihak membuat kesepakatan pinjaman atau utang haruslah mengetahui peraturan-peraturan yang mengatur hal tersebut.
2. Sebelum menyetujui perjanjian yang melibatkan Hak Tanggungan, debitur harus memahami dengan baik semua ketentuan dan konsekuensinya. Pelajari kewajiban pembayaran dan hak kreditur secara rinci untuk menghindari kesalahpahaman.
3. Putusan nomor 320/Pdt.G/2023/PN Mdn memberikan pemahaman lebih dalam tentang wanprestasi dalam sebuah perjanjian dengan jaminan Sertifikat Hak Milik dan memberikan pemahaman dalam hak tanggungan sehingga tidak terjadinya kekeliruan saat mengajukan gugatan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ahmad Arif Zulfikar, dkk. 2024, *Hukum Kontrak Bisnis*, Padang: CV Gita Lentera

Ashibly, 2018, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz

A. Rahim, 2022, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, Makassar: Humanities Genius

Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Pranadamedia Group

Dwi tatak Subagiyo, 2018, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia*, Surabaya: UWKS Press,

Faisal, et. al. 2023, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima

Hasim Purba, 2022, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika

H.M. Arba, Dimas Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika

Ida Bagus Wyasa Putra, 2017, *Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: PT Refika Aditama

Lukman Santoso, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka

Lilawati Ginting, 2022, *Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Jaminan Di Indonesia*, Medan: Pustaka Prima

Mukhidin, 2021, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Pekalongan: Nasya Expanding Management

Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Aceh: Unimal Press

Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: Qiara Media

Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia

Suparji, 2021, *Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan*, Jakarta: UAI Press

Supeno, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Jambi: Salim Media Indonesia

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Jurnal

Dermina Dsalimunthe, (2017), Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab
Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Jurnal Al-Maqasid, Volume 3
Nomor 1

Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-Fatih, (2020), Kata Sepakat Dalam Perjanjian
Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi, Jurnal Ilmu
Hukum Vol 5 Nomor 1

Lubis T.H., (2022), "Hukum Perjanjian di Indonesia".Jurnal Sosek Vol 2(3)

Niru Anita Sinaga, (2018), Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam
Mewujudkan Tujuan Perjanjian, Jurnal Binamulia Hukum, Vol. 7, No. 2

Niru Anita Sinaga, Nurlaly Darwis, (2015), Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Universitas Surya Darma, Vol. 7, No. 2

Rizka Syafriana, (2016), Fidusia Dalam Lingkup Hukum Jaminan Dilihat Dari Sudut Pandang Islam, Jurnal EduTech, Volume 2 Nomor 1

Internet

Willa Wahyuni. “Jenis Metodologi untuk Penelitian Skripsi Jurusan Hukum” melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a/tiga-jenis-metodologi-untuk-penelitian-skripsijurusan-hukum-lt6458efc23524f/>. diakses pada tanggal 21 Mei 2024, pukul 17.51 WIB.