

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto)

Oleh:

TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR

H.11.17.137

SKRIPSI

*Untuk Memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar sarjana hukum*



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING
AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN

(Studi Kasus Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto)

Oleh:

TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR

NIM: H.11.17.137

SKRIPSI

*Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
Disetujui Oleh Tim Pembimbing pada tanggal 24 November 2021*

Menyetujui,

Pembimbing I


Dr. Hj. SUMIYATI BEDDU, SH.,MH
NIDN : 0930087002

Pembimbing II


ARPIN S.H.M.H
NIDN: 090405820

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI
AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto)

OLEH:
TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR
NIM : H.11.17.137

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 06 Desember 2021
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

1. Dr. Rusmulyadi, SH, MH

Ketua

2. Rommy Y Hiola, SH, MH

Anggota

3. Jupri, SH, MH

Anggota

4. Dr. Hj. Sumiyati Beddu, S.H., MH

Anggota

5. Arpin, SH, MH

Anggota

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum


DR. RUSMULYADI, SH, MH
NIDN 0906037503

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Tirta Fitrah Dwi Jawgissar

NIM : H11.17.137

Konsentrasi : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan* adalah benar-benar asli/merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademika yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, 2 Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan

A yellow rectangular official stamp with a red border. On the left, it says 'Rp 1000'. In the center, there is a Garuda emblem and the text 'MESEKAT TEMPEL'. At the bottom, it has the alphanumeric code '85052AJX512033372'. A black handwritten signature is written across the stamp.

Tirta Fitrah Dwi Jawgissar

NIM : H.11.17.137

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan kegiatan kepada penulis, sehingga penulis dapat merampungkan usulan penelitian ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat melakukan penelitian pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Peneitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai ***“Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”*** (Studi Kasus Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto)

Ucapan terima kasih peneliti sampaikan kepada:

1. Ayah tercinta bapak Suyanto dan Ibunda tercinta Misjuniati yang selalu memberikan dukungan motivasi dan materi dalam menuntut ilmu.
2. Bapak Muhammad Ichsan Gaffar, SE., M.Ak selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo.
3. Bapak Dr. Abd. Gafar Ladjoke M.Si selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak Amiruddin, S.Kom.,M.Kom selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Ichsan Gorontalo.
5. Bapak Rheyter Biki, SE.,M.Si selaku Wakil Rektor II Bidang Administrasi dan Keuangan Universitas Ichsan Gorontalo.
6. Bapak Dr.Kingdom Makkulawuzar,SH.,MH selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan Universitas Ichsan Gorontalo.

7. Bapak Dr. Rusmulyadi,SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
8. Bapak Saharuddin, SH.,MH selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
9. Bapak Suardi Rais, SH.,MH selaku Wakil II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
10. Ibu Dr. Hijrah Lahaling, S.Hi.,MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
11. Bapak Haritsa, SH.,MH selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
12. Seluruh Staf Dosen dan Tata Usaha di lingkungan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
13. Ibu Dr. Hj. Sumiyati Beddu, SH., MH. Selaku Pembimbing I yang banyak memberikajn arahan dan masukan kepada saya.
14. Bapak Arpin SH.,MH. Selaku Pembimbing II yang banyak memberikan arahan dan masukan kepada saya.
15. Dan seluruh keluarga besar yang selalu memberikan dukungan, doa dan motivasi.

16. Seluruh teman-teman Reguler Bangkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

17. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik.

Gorontalo, November 2021

Penulis



TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR

ABSTRACT

TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR.H1117137. DUE TO THE LAW OF Default in a CREDIT AGREEMENT WITH GUARANTEE OF COLLECTIVE RIGHTS (CASE STUDY OF DECISION NUMBER: 20/Pdt.GS/2021 PN GTO).

This study aims to: (1) to determine the legal consequences of mortgage rights on land to debtors who default. (2) to downloadgetahuisecurity rights settlement process ground to a debtor in default. This study uses a type of empirical research law. Empirical research is research with field data as the main data source, such as the results of interviews and observations. Empirical research is used to analyze the law that is seen as patterned community behavior in people's lives who always interact and relate to social aspects. The results of this study indicate that: (1) according to the decision number: 20/Pdt.GS/2021 PN Gto, Mr. Archi Rauf has been negligent in making an agreement with the creditor who cannot pay the remaining installments and instead, Mr. Archi Rauf must make compensation to the creditor to pay off the remaining installments that have not been paid. (2) based on the applicable law, the guarantee that has been agreed by Mr. Archi Rausf with the creditor will be auctioned based on the existing provisions. But in fact, after the house has been auctioned, Mr. Archi Rauf is still reluctant to leave the house on the grounds that he no longer has a place to live. The author's suggestions in this study: (1) it is hoped that the parties who make a loan are obliged and responsible for carrying out the mutually agreed agreement so that there is no achievement/broken promise. (2) and parties who wish to borrow money at the Bank should not quickly make a decision to make a loan at the Bank, because they must pay attention to their own financial situation whether it is sufficient to cover the monthly installment costs or not.



Keywords: Legal Consequences, Default, Mortgage Credit Agreement.

ABSTRAK

TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR.H1117137.AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TAGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 20/Pdt.G.S/2021 PN GTO).

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) untuk mengetahui akibat hukum hak tanggungan atas tanah terhadap debitur yang melakukan wanprestasi. (2) untuk mengetahui proses penyelesaian hak tanggungan atas tanah terhadap debitur yang melakukan wanprestasi. Penelitian ini menggunakan jenis hukum penelitian empiris. Penelitian empiris adalah penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) menurut putusan nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto bapak Archi Rauf telah lalai dalam melakukan perjanjian dengan pihak kreditur yang dimana tidak dapat melakukan pembayaran sisa angsuran tersebut dan sebagai gantinya maka Bapak Archi Rauf harus melakukan ganti rugi kepada pihak kreditur untuk melunasi sisa angsuran yang belum di bayarkan. (2) berdasarkan undang-undang yang berlaku maka jaminan yang di telah di perjanjikan oleh Bapak Archi Rausf dengan pihak kreditur akan di lelang berdasarkan ketentuan yang ada. Namun pada kenyataannya setelah rumah tersebut telah di lelang Bapak Archi Rauf sampai dengan sekarang enggan meninggalkan rumah tersebut dengan alasan sudah tidak memiliki tempat tinggal. Saran penulis dalam penelitian ini : (1) diharapkan kepada pihak yang melakukan suatu pinjaman maka mereka wajib dan bertanggung jawab dalam menjalankan perjanjian yang sudah disepakati bersama agar tidak terjadi suatu prestasi/ingkar janji. (2) dan untuk pihak yang ingin melakukan pinjaman uang di Bank seharusnya jangan cepat mengambil keputusan untuk melakukan pinjaman di Bank, dikarenakan harus memperhatikan keadaan keuangan mereka sendiri apakah cukup untuk menutupi biaya angsuran perbulannya atau tidak.



Kata Kunci : Akibat Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Kredit Hak tanggungan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING ...	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
ABSTRACT	i
ABSTRAK	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penulisan	9
1.4. Manfaat Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Tinjauan umum Tentang Hak Tanggungan	11
2.1.1. Pengertian Hak Tanggungan	11
2.1.2. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	16
2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
2.2.1. Pengertian perjanjian.....	18
2.2.2. jenis-jenis perjanjian	20
2.3. Pengertian Kreditur dan Debitur	31
2.3.1. Pengertian Kreditur	31
2.3.2. Hak dan Kewajiban Kreditur.....	35
2.3.3. Hak dan Kewajiban Debitor	38
2.4. Pengertian Wanprestasi.....	39
2.4.1. Unsur-Unsur Wansprestasi	41
2.4. Kerangka Pikir.....	44
2.5. Definisi Operasional	45
BAB III METODE PENELITIAN	32

3.1. Jenis Penelitian	32
3.2. Objek Penelitian	32
3.3. Lokasi dan Waktu penelitian.....	32
3.4. Jenis dan Sumber data	33
3.4.1. Data Primer.....	33
3.4.2. Data Sekunder.....	33
3.5. Populasi dan Sampel.....	33
3.5.1. Populasi	33
3.5.2. Sampel.....	34
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.6.1. Observasi	34
3.6.2. Wawancara	35
3.6.3. Studi kepustakaan	35
3.7. Teknik Analisa Data	35
BAB IV	38
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.1. Sejarah Desa Tinelo	Error! Bookmark not defined.
4.1.2 Tugas Dan Fungsi Kantor Desa.....	Error! Bookmark not defined.
4.2. Faktor penyebab wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.....	38
4.2.1. Kelalaian Debitur (Nasabah)	38
4.2.2. Hak Tanggungan Beralih Ke Kreditur	40
4.3. Untuk mengetahui proses penyelesaian hak tanggungan atas tanah terhadap debitur yang melakukan wanprestasi	Error! Bookmark not defined.
4.3.1. Eksekusi objek hak tanggungan.....	43
BAB V.....	50
PENUTUP	50
5.1. KESIMPULAN	50
5.3. SARAN	51
DAFTAR PUSTAKA	52

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan teknologi dan informasi yang terjadi, juga terjadi dalam dunia perekonomian, bahkan perkembangan kebutuhan masyarakat yang semakin tidak terkendali dan manusia harus mengikuti perkembangan tersebut agar tetap dapat menjalankan kegiatan perekonomiannya. Manusia memiliki kebutuhan yang beragam dan tidak pernah merasa puas.

Manusia selalu memiliki sifat yang selalu ingin meningkatkan kualitas dalam hidupnya. Hal ini juga disebut dengan makhluk ekonomi (*homo economicus*), sehingga hal tersebut mendorong manusia untuk terus hidup demi memenuhi kebutuhannya, padahal dibutuhkan keuangan yang cukup untuk dan stabil dalam rangka pemenuhan kebutuhan.

Dalam membantu orang untuk memenuhi segala kebutuhan nya tersebut, bank mempunyai fungsi yang beragam dalam kehidupan kehidupan sehari-hari bagi setiap anggota masyarakat yang selalu berupaya mendapatkan pelayanan yang aman, nyaman, mudah, dan lancar.

Berbagai pelaksanaan pemenuhan kebutuhan sehari-hari, orang sudah mulai merasakan bahwa dirinya tidak mungkin lepas dari berbagai kemudahan yang ditawarkan oleh lembaga bank. Bank berfungsi sebagai "*Financial Intermediary*" dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan dana masyarakat dari *Unit*

Surplus kepada *Unit Deficit* atau pemindahan uang dari penabung kepada peminjam.

Dengan kredit ini seseorang dapat mendapatkan uang untuk membantu pemenuhan kebutuhannya. bahkan untuk modal usaha agar menjadi manusia produktif yang dapat meningkatkan perekonomiannya. Fungsi ini sebagaimana di jelaskan dalam pengertian kredit yang tertuang dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Undang-Undang perbankan;

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

Pemberian kredit yang tersebut bank wajib memperhatikan beberapa ketentuan sesuai dengan pasal 8 Undang-Undang perbankan;

(1) *“Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”*

(2) *“Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”*

Pasal 8 tersebut mewajibkan untuk mempunyai keyakinan akan kesanggupan debitur untuk melunasi kreditnya, dan juga memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat.

Sebelum pemberian kredit bank kepada nasabah biasanya pihak bank harus melakukan analisis yang dikenal dengan teori penilaian dengan prinsip 5C, yaitu : *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *capital*

(modal), *Collateral* (jaminan atau agunan), dan *Conduction of economy* (kondisi ekonomi).

Suatu benda yang dimiliki oleh seseorang, baik bergerak maupun tidak bergerak secara khusus dapat diikat dengan sejumlah hutang. Pembebanan atas benda bersangkutan memakai lembaga jaminan jenis mana adalah ditentukan dengan macam benda yang dijadikan objek jaminan.

Bilamana benda yang dijadikan objek jaminan berupa benda bergerak maka oleh BW ditentukan lembaga jaminan gadai (*pand*) diatur dalam pasal 1150-1160 BW, sedangkan jika benda tidak bergerak maka lembaga jaminan yang dipergunakan adalah lembaga jaminan hipotek diatur dalam pasal 1162-1232 BW.

Jaminan diluar BW, yaitu Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Fungsi adanya barang yang akan dijadikan jaminan adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan yang diserahkan oleh debitur atau penjamin jika debitur wanprestasi dan atau membayar pinjamannya yang sudah jatuh tempo.

Kebanyakan masyarakat Indonesia menjaminkan benda bergerak maupun tidak bergerak seperti sertifikat tanah, bangunan, mesin-mesin perhiasan, stok barang atau jaminan yang berupa perorangan seperti personal garansi dan penanggungan.

Bentuk jaminan yang paling banyak di gunakan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya tanah memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat dan melambat pada kehidupan masyarakat.

Objek hak Tanggungan berdasarkan pasal 4, pasal 10 ayat (3) dan pasal 27 jo. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, yaitu :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai atas tanah negara
5. Hak pakai atas tanah hak milik,
6. Bangunan rumah susun dan hak milik satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak milik, Hak guna bangunan atau Hak pakai yang diberikan oleh negara
7. Hak lama (dapat dilihat dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang perbankan)
8. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi belum dilakukan pendaftarannya.

Pengaturan mengenai hak tanggungan di Indonesia menganut asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal yaitu bangunan serta tanaman

dan benda-benda yang ada di atas tanah yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah bukan merupakan bagian dari tanah tersebut.

Maka dalam hal ini jual beli atau pembebanan jaminan tidak sendirinya meliputi benda-benda yang ada di atasnya. Hal tersebut terdapat dalam pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.¹

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assesornya. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Secara Umum Jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang. Serta nilai dan legalitas jaminan yang

¹Hartono Hadisaputro.1986.*Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*.Yogyakarta : Liberty, Hal. 31.

dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur. Barang-barang yang diterima kreditur harus dikuasai atau diikat secara yuridis baik berupa akta dibawah tangan maupun akta otentik

Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditor dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitor wanprestasi tetap dalam kenyataannya kreditor sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitor yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi dan telah dijatuhi sanksi.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

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

Dalam penjelasan UUHT (Undang-Undang hak Tanggungan) dinyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Artinya, jika debitur cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal ini dimaksudkan agar diperoleh harga yang paling tinggi terhadap objek hak tanggungan yang di jual. Akan tetapi, apabila dalam pelelangan umum diperkirakan akan tidak menghasilkan harga yang tertinggi, maka dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan.

Hal ini dilakukan atas dasar kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, dan sekiranya penjualan di bawah tangan ini akan dapat memperoleh harga yang tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan hak tanggungan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan paling sedikit dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat.

Jangkauan surat kabar dan media massa tersebut harus dapat meliputi tempat objek hak tanggungan yang bersangkutan. serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Namun, apabila pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara bertentangan sebagaimana yang telah di tentukan oleh undang-undang yang berlaku, maka bisa berimplikasi batal demi hukum.

Sampai saat pengumuman pelelangan dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi utang-utangnya maka hak tanggungan atas nama debitur tersebut dapat dihapus yang disebut dengan roya. Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan. Royanya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah roya adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.

Dalam hal ini dimana Achi Rauf dan Astin Umar mereka adalah pasangan suami-isteri. Pada tanggal 9 Mei 2017 telah meminjam uang di Bank BRI sebanyak Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jaminan surat tanah dan bangunan kepemilikan asli.

Mereka harus membayar kredit tersebut dengan jangka waktu 36 bulan dan dimana perbulannya mereka harus menyetor sebesar Rp.5.666.700,00 (Lima Juta Enam ratus Enam Puluh Ribuh Tujuh Ratus rupiah). Pada saat memasuki bulan keempat mereka sudah tidak mampu melanjutkan pembayaran tersebut yang diaman sisa pinjaman mereka

tersisa Rp. 131.447.267 (Seratus Tigah Puluh Satu Juta Empat ratus Empat Puluh Tujuh Dua Ratus Enam Puluh Tujuh Rupiah). Mereka berkata sudah tidak mampu melanjutkan pembayaran tersebut yang tersisa 32 bulan. Namun setelah jaminanya di putus oleh pengadilan dan di lelang bapak Archi rauf enggan meninggalkan tempat tinggalnya tersebut.

Setelah berhentinya pembayaran cicilan tersebut kemudian dari pihak Bank pun memberikan surat panggilan kepada mereka namun sampai dengan panggilan ke tiga mereka tak kunjung mengindahkan panggilan tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

1. Faktor penyebab wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto?
2. Bagaimana Akibat Hukum Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum hak tanggungan atas tanah terhadap debitur yang melakukan Wanprestasi.
2. untuk mengetahui proses penyelesaian hak tanggungan atas tanah terhadap debitur yang melakukan Wanprestasi.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat dari sisi teoritis, akademik dan manfaat secara praktis sebagaimana berikut ini :

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas tentang urgensi perlindungan hukum.
2. Secara akademik, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan pemahaman dalam bidang akademik, terutama bagi para mahasiswa dalam bidang hukum perdata khususnya yang terkait dengan isu hukum yang hendak dibahas dalam penelitian ini.
3. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman terutama bagi masyarakat tentang tujuan dan kedudukan Hak Tanggungan serta diharapkan dapat membuka pola pikir masyarakat untuk dapat memanfaatkan instrument Hak Tanggungan sesuai dengan asas-asas yang terkandung dalam pasal 1 ayat (1) Undang-ndang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan menjadi salah satu referensi bagi para praktisi hukum dalam menyelesaikan masalah hukum yang terkait dengan Hak Tanggungan. Sehingga perlindungan hukum dalam segi keperdataan dapat tercapai.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan umum Tentang Hak Tanggungan

2.1.1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan;

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

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk memberikan keyakinan kepada kreditor bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.²

Sementara itu menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jamina, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.³

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang mana cakupannya meliputi :

²Ibid Hal. 35

³Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

1. obyek Hak Tanggungan,
2. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,
3. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan,
4. eksekusi Hak Tanggungan,
5. pencoretan (roya) Hak Tanggungan
6. sanksi administrasi.

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang creditverband dan hypotheek dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak tanggungan.

Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditor maupun debitor, hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu :

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahuluk kepada pemegangnya (*Droit de preferent*),
2. selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*Droit de suite*),

3. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan,
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dari ciri-ciri tersebut maka Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. *Droit de preferent* dan *Droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek hak tanggungan yang bersangkutan.⁴

Apabila adanya hak tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka, maka untuk sahnya pembebanan hak tanggungan wajib disebutkan secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, hal ini yang dimaksud dengan syarat asas spesialisitas.

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas, maka perlu diketahui proses pembuatan Akta Hak Tanggungan (APHT), kemudian proses pendaftarannya sampai dengan lahirnya Hak Tanggungan, kemudian setelah debitur dapat melunasi hutang-hutangnya, dilakukan proses Rona hak tanggungan.

Sebagaimana diketahui bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

⁴I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo, Hal.22

berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, jadi APHT merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik, mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.⁵

Setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya, kemudian dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya pendaftaran secara lengkap, Kantor Pertanahan wajib untuk menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.

Demikian pula setelah debitur melunasi hutang-hutangnya, kreditur menerbitkan surat royas hak tanggungan, didaftarkan permohonan Royas Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat dan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan pendaftaran Royas diterima secara lengkap, Kantor Pertanahan tersebut wajib menghapus dalam buku tanah maupun dalam buku Hak Tanggungan adanya beban Hak Tanggungan tersebut.

Proses Royas Hak Tanggungan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁵Salim H.S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, Hal.34

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) diatas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan tersebut.

Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi, pengecualian ini disebut Roya Partial.

Secara normatif Hak Tanggungan masih tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 124 ayat (1) dan (2), yang menyatakan :

(1)“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa : a) obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan b) kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”.

(2)“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi

ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan.

Apabila dicermati dari ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan:

“ Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu”.

Terlihat bahwa ketentuan itu telah menyimpang dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.

2.1.2. Asas-Asas Hak Tanggungan

1. Asas *driot de preference*
2. Hak tanggungan tidak dapat di bagi-bagi

3. Hak tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada
4. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
5. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
6. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian aksesoir
7. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang akan ada.
8. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang
9. Asas *droit de suite*
10. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
11. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu
12. Hak tanggungan wajib didaftarkan
13. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu
14. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu hak eksekusi hak tanggungan.
15. Hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemisahan hak tanggungan apabila cedera janji.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.2.1. Pengertian perjanjian

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

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁶ Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

- a. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal⁷. Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain: a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata „mengikatkan“ hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;

⁶ Subekti, R., Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor : PT. Politeia, Hal.282

⁷ Subekti R, 2009, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, Hal.84

- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu:

- a) Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;

- b) Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (zaakwarneming), tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

- c) Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

- d) Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas.

Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak 18 untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Menurut Salim H. S. yang mengatakan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata belum mencerminkan asas konsensualisme atau kesepakatan. Kesepakatan merupakan hal yang penting dalam sebuah perjanjian, sebab merupakan syarat pertama adanya suatu perjanjian. Perjanjian menurut Penulis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikatkan diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan.

2.2.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdata mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah

perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara (atau sering disebut perjanjian khusus). Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 tentang jenis perikatan. Terdapat 3 unsur dalam perjanjian, yaitu :

1) Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi.

Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur Essensialia sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian.

Jadi essensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

2) Unsur Naturalia

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya.

Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur essensialianya. Jadi terlebih dahulu harus dirumuskan unsur essensialianya baru kemudian dapat dirumuskan unsur naturalianya.

Misalnya jual beli unsur naturalianya adalah bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-cacat yang dimiliki oleh barang yang dijualnya. Misalnya membeli sebuah televisi baru. Jadi unsur essensialia adalah unsur yang selayaknya atau sepatutnya sudah diketahui oleh masyarakat dan dianggap suatu hal yang lazim atau lumrah.

3) Unsur Aksidentalialia

Yaitu berbagai hal khusus (particular) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Accidentalialia artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak.

Selain itu aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur aksidentalialia lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essensialia dan naturalia, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.

2.2.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut *overeenkomst*, sedangkan hukum perjanjian disebut *overeenkomstenrecht*. Untuk mengetahui apakah suatu

perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan beberapa syarat. Terdapat 4 syarat keabsahan kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut³⁵: Syarat sah yang subyektif berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata.

Disebut dengan syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut dapat “dapat dibatalkan” atau “dimintakan batal” oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu kontrak yang sah.

Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsurunsur sebagai berikut³⁶:

- a) Paksaan (*dwang, duress*)
- b) Penipuan (*bedrog, fraud*)
- c) Kesilapan (*dwaling, mistake*)

Sebagaimana pada Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya, perjanjian jual-beli.
- b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya, hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- c. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V s.d. XVIII KUHPerdara. Perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di masyarakat. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam Hukum Perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa beli.
- d. Perjanjian obligator dan kebendaan. Perjanjian obligator adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan

penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya itu dinamakan perjanjian obligator karena membebaskan kewajiban kepada para pihak untuk melakukan penyerahan. Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

e. Perjanjian konsensual dan riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUPerdara). Namun demikian di dalam KUHPerdara ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya, perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdara), pinjam-pakai (Pasal 1740 KUHPerdara). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil.

Sedangkan Menurut Sudikno, ada beberapa jenis perjanjian antara lain :

Sudikno Mertokusumo membagi perjanjian berdasarkan sumbernya. Pembagian ini didasarkan pada tempat perjanjian ini ditemukan. Beliau menggolongkan perjanjian berdasarkan sumbernya menjadi lima macam, yaitu:

a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;

- b. Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- c. Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publiekrechtelijke overeenkomst*.

2.2.4. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas iktikad baik, dan asas kepribadian.

a. Asas kebebasan berkontrak

Dalam Pasal 1338 ayat 1 BW menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/ pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III BW, yang hanya mengatur para pihak, sehingga para pihak dapat saja mengenyampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

a) Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan melalui Pasal 1320 ayat 1. Bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak, jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

b) Asas pacta sunt servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga sebagai asas kepastian hukum, berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.

c) Asas iktikad baik (*geode trouw*)

Ketentuan tentang asas iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 yang menegaskan “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak Kreditur dan Debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Iktikad baik nisbi adalah orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang

nyata dari subjek. Sedangkan iktikad mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma yang objektif.

d) Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seorang yang akan melakukan kontrak hanya untuk kepentingan perorangan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340. Pasal 1315 menegaskan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.” Pasal 1340 menegaskan “perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.” Jika dibandingkan kedua pasal tersebut, maka dalam Pasal 1317 mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya, atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

2.2.5. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan sarana dari bank yang mengandung risiko. Karena perjanjian kredit menjadi perantara dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak - pihak yang kekurangan dana dan memerlukan dana, maka dalam pengembangan perekonomian perbankan, perjanjian kredit merupakan salah satu bagian yang sangat strategis.

Istilah perjanjian kredit ditemukan di dalam Intruksi Presidium Kabinet Nomor 25/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 Jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit 1 No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan bahwa “dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun,

bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.”¹ Istilah kredit itu sudah dikenal oleh masyarakat luas, pedagang, petani serta pegawai, sehingga istilah kredit sudah dikenal lama oleh mereka baik berada di pedesaan maupun di perkotaan. Kredit diberikan oleh lembaga Perbankan sebagai kreditur (pemberi kredit) didasarkan atas rasa percaya bahwa individu atau badan hukum sebagai debitur (penerima kredit) akan mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Mendapatkan fasilitas kredit berarti mendapatkan kepercayaan, dalam hal ini apabila nasabah debitur memperoleh kredit pada hakikatnya ia telah memperoleh kepercayaan dari bank sebagai kreditur.² Dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Unsur penting di dalam kredit yaitu adanya kepercayaan dan yang lainnya adalah pertimbangan untuk saling menolong pihak yang membutuhkan. Dilihat dari pihak kreditur, maka dalam kegiatan kredit sekarang ini unsur yang paling penting yaitu untuk mengambil keuntungan dengan mengharapkan pengembalian prestasi sesuai yang diperjanjikan, sedangkan bagi debitur yaitu bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan kreditur. Namun demikian, ada

suatu masa yang memisahkan antara prestasi dengan pengembalian prestasi tersebut, sehingga menimbulkan adanya tenggang waktu tertentu.

Kondisi seperti ini mengakibatkan adanya risiko yaitu berupa ketidakpastian pengembalian prestasi yang telah diberikan oleh kreditur. Kondisi dimana kredit yang telah disalurkan oleh bank kepada masyarakat dalam jumlah besar tetapi ternyata tidak dibayar kembali kepada pihak bank tepat pada waktunya sesuai dalam perjanjian kreditnya yang meliputi;

pinjaman pokok dan bunga menyebabkan kredit dapat digolongkan menjadi Non Performing Loan (selanjutnya disingkat menjadi NPL) atau disebut dengan kredit bermasalah.⁴ Kredit bermasalah pasti ada dalam pelaksanaan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin bisa menghindari terjadinya kredit bermasalah, bank harus berusaha menekan seminimal mungkin terjadinya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan. Walaupun kemungkinan ada masalah, hal ini telah diprediksi oleh otoritas serta analis bank. Adanya risiko bermasalah tersebut maka diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut. Untuk mengurangi risiko tersebut, sesuai dengan penjelasan atas Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan “jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank”.

Sebelum memberikan kredit, untuk memperoleh keyakinan kreditur maka bank harus melakukan penilaian dengan sangat teliti terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Kegiatan pemberian kredit berkaitan erat dengan adanya jaminan. diminta oleh bank sesuai dengan kredit yang diajukan, kadang kala bank juga meminta jaminan penanggungan terhadap hutang tersebut.

Bank memberikan kredit kepada mereka yang membutuhkan, mulai dari pedagang ekonomi lemah sampai pada para Pegawai Negeri Sipil. Dalam hal pemberian kredit bagi Pegawai Negeri Sipil, mereka boleh mengambil kredit berupa uang, barang bergerak yang mana yang dijadikan sebagai jaminan adalah SK Pegawai Negeri pada suatu bank. Pasal 24 Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 menyatakan “Bank Umum dilarang memberikan kredit tanpa adanya suatu jaminan kepada siapapun juga”.¹⁰ Hal ini dimaksudkan untuk menghindari resiko pengembalian kredit. Berdasarkan pengertian tersebut, maka nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur.¹¹ Diperlukan adanya perlindungan hukum untuk melindungi piutang seorang kreditur terhadap debiturnya.

2.3. Pengertian Kreditur dan Debitur

2.3.1. Pengertian Kreditur

Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adapun pengertian kreditur adalah

adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

Selain itu adapun pengertian lain kreditur dan debitur yaitu Kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.⁸

Namun dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 memberikan definisi yang dimaksud dengan kreditur dalam ayat ini adalah baik kreditur konkuren, kreditur separatis maupun kreditur preferen.

Khusus mengenai kreditur separatis dan kreditur preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitur dan haknya untuk didahulukan.

Istilah kreditur juga sering kali menimbulkan multitafsir. Apalagi di era UU No. 4 Tahun 1998 ada 3 (tiga) kreditur yang dikenal dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Kreditur konkuren

Kreditur konkuren ini diatur dalam asal 1132 KUH Perdata. Kreditur konkuren adalah para kreditur dengan hak pari passu dan pro rata, artinya para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya

⁸Riduan Tobin dan Bill Nikholaus. 2003. *Kamus Istilah Perbankan* Jakarta : Atalya Rileni Sudeco, Hal .118

piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut.

Dengan demikian, para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.

2. Kreditur preferen (yang diistimewakan)

Yaitu kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditur preferen merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.

Untuk mengetahui piutang-piutang mana yang diistimewakan dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata. Menurut Pasal 1139 piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu antara lain :

- a) Biaya perkara yang semata-mata disebabkan oleh suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibayar dari pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu dari semua piutang lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula dari pada gadai dan hipotik;

- b) Uang sewa dari benda-benda tidak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadai kewajiban si penyewa, beserta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa;
- c) Harta pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
- d) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- e) Biaya untuk melakukan pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang;
- f) Apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu;
- g) Upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahan;
- h) Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan benda-benda tidak bergerak, asal saja piutangnya tidak lebih tua dari tiga tahun dan hak milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada si berutang.
- i) Penggantian serta pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memangku sebuah jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

3. Kreditur separatis

Yaitu kreditur pemegang hak jaminan kebendaan in rem, yang dalam KUH Perdata disebut dengan nama gadai dan hipotek. Hak penting yang dimiliki kreditur separatis adalah hak untuk dapat kewenangan

sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa putusan pengadilan (parate eksekusi). Hak tersebut untuk :

a) Gadai

Diatur dalam pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata yang diberlakukan terhadap benda-benda bergerak.dalam sistem jaminan gadai, seseorang pemberi gadai (debitur) wajib melepaskan penguasaan atas benda yang akan dijaminkan tersebut kepada penerima gadai (kreditur).

b) Hipotek

Yang diberlakukan untuk kapal laut yang berukuran minimal 20 m3 dan sudah terdaftar di syahbandar serta pesawat terbang.

c) Hak Tanggungan

Hak tanggungan diatur dalam Undang-UndangNo.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang merupakan jaminan atas hak-hak atas tanah tertentu berikut kebendaan yang melekat di atas tanah.

d) Jaminan Fidusia

Hak fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang objek jaminankan dengan gadai, hipotek dan hak tanggungan.

2.3.2. Hak dan Kewajiban Kreditur

Dalam hal ini hak maupun kewajiban dari kreditur adalah memberikan pinjaman kepada seorang debitur berupa uang atau mungkin

modal untuk sebuah usaha dari debitur atau penggunaan lain yang akan digunakan dari pinjaman uang tersebut. Dalam hal ini hak kreditur mempunyai kewajiban membantu siapa saja yang akan melakukan pinjaman. Dan sebagai gantinya kreditur berhak menahan barang atau benda berharga milik debitur sebagai jaminan kepada kreditur untuk melakukan pelunasan hutangnya.

Dalam hal lembaga peminjaman adalah Gadai maka benda yang berharga sebagai jaminannya seperti emas. Dalam hal jaminan fidusia yang merupakan perjanjian khusus yang diadakan antara debitur dan kreditur untuk memperjanjikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan agunan.
- b) Jaminan yang bersifat perorangan atau personlijk yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi debitur jika debitur cidera janji.⁹

Dalam hubungan fidusia, jelas bahwa ada keterkaitan erat antara para pihak yaitu adanya hubungan kepercayaan atas dasar itikad baik. Hubungan kepercayaan tersebut sekarang bukan semata-mata atas dasar kehendak kedua belah pihak saja, namun didasarkan atas aturan hukum yang mengikat. Jaminan bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotek, hak tanggungan, fidusia, gadai, dan undang-undang sistem resi gudang.

⁹Andreas Albertus. 2010. *Hukum Fidusia*, Malang :Penerbit Selaras, Hal. 31

Secara garis besar, jaminan diatur dalam peraturan perundang-undangan Republik Indonesia mempunyai asas sebagai berikut :¹⁰

- 1) Hak jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditur pemegang hak jaminan terhadap para kreditur lainnya.
- 2) Hak jaminan merupakan hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan perjanjian tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu adalah perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur, artinya apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian hak jaminan demi hukum berakhir pula.
- 3) Hak jaminan memberikan hak *separatis* bagi kreditur pemegang hak jaminan itu. Artinya, benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta *pailit* dalam hal debitur dinyatakan *pailit* oleh pengadilan.
- 4) Hak jaminan merupakan hak kebendaan atas *real right* artinya hak jaminannya akan selalu melekat di atas benda tersebut atau selalu mengikuti benda tersebut kepada siapapun juga benda beralih kepemilikannya atau *droit de suite*.
- 5) Kreditur pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya. Artinya, kreditur pemegang hak jaminan itu berwenang untuk menjual sendiri, baik berdasarkan penetapan pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan undang-undang, benda yang dibebani dengan hak

¹⁰Ibid Hal. 32

jaminan tersebut dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi piutangnya kepada debitur.

- 6) Oleh karena merupakan hak kebendaan, maka hak jaminan berlaku bagi pihak ketiga, terhadap hak jaminan berlaku asas publisitas.

2.3.3. Hak dan Kewajiban Debitor

Pengertian mengenai debitur telah dipaparkan diatas, yaitu seseorang yang memiliki hutang. Dalam hal mengenai hak dan kewajiban seorang debitur merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur.

Karena seorang debitur adalah orang yang memiliki hutang, maka kewajibannya adalah membayar lunas hutangnya kepada kreditur. Selain itu debitur juga mempunyai kewajiban berupa memberikan jaminan kepada kreditur sebagai jaminan hutangnya, seketika debitur membayar lunas maka debitur berhak menerima kembali barang yang dijaminakan sebagai agunan peminjaman kepada pihak kreditur.

Dalam hal ini orang dikatakan sebagai debitur adalah orang atau perorangan yaitu dalam hal ini baik laki-laki maupun perempuan dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan jika tidak mampu membayar hutang kepada satu atau lebih kreditur.

Perserikatan-perserikatan atau perkumpulan-perkumpulan yang bukan badan hukum seperti maatschap, firma dan perkumpulan komanditer, perseroanperseroan atau perkumpulan-perkumpulan yang berbadan hukum seperti Perseroan Terbatas (PT), Koperasi dan Yayasan.

Undang – Undang No. 37 Tahun 2004 melalui Bab I Ketentuan Umum pada Pasal 1 angka (1) menyebutkan bahwa “setiap orang adalah orang perseorangan atau korporasi termasuk korporasi yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan badan hukum dalam likuidasi”.

Melalui ketentuan ini jelas bahwa setiap orang baik orang perseorangan atau korporasi termasuk korporasi yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan badan hukum dalam likuidasi dapat mengajukan permohonan pailit dan dapat diajukan pailit, dalam arti bisa menjadi kreditur atau debitur.

2.4. Pengertian Wanprestasi

Menurut Salim HS, wansprestasi mempunyai hubungan erat dengan somasi. Wansprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dan disepakati dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹¹

Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wansprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wansprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk (wanbeheer yang berarti pengurusan buruk, wandaad perbuatan buruk).¹²

¹¹ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun. 2017. *Pengantar Hukum Perdata*, Malang: Setara Press, Hal. 124

¹² R.Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Hal.45

Wansprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam¹³:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut Kamus Hukum, Wansprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian¹⁴. Dengan demikian, wansprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian, wansprestasi (lalai/alpa) dapat timbul karena¹⁵:

- 1) Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri;
- 2) Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Menurut Setiawan, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji¹⁶:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

¹³ Ibid Hal. 50

¹⁴ Subekti dan Tjitrosoedibio. 1996. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradinya Paramita, Hal.110

¹⁵ Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, Hal.339

¹⁶ Yahman. 2009. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prenamedia, Hal.82

- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik

Menurut M. Yahya Harahap secara umum Wansprestasi yaitu, “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”. Dalam membicarakan “Wansprestasi” kita tidak bisa terlepas dari masalah “pernyataan lalai” (*ingebrkke stelling*) dan “kelalaian” (*verzuim*). Akibat yang timbul dari Wansprestasi ialah keharusan bagi debitur membayar ganti atau dengan adanya Wansprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut “pembatalan kontrak/perjanjian”.¹⁷

Dalam hal ini wansprestasi yang dimaksud adalah wansprestasi dalam perjanjian pemberian pekerjaan dimana pihak pemberi kerja tidak membayarkan upah sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

2.4.1. Unsur-Unsur Wansprestasi

Wansprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh undangundang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan. Yang

¹⁷ Ibid. Hal 83

dimaksud adanya “kesalahan”, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut¹⁸:

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
2. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsure “objektif” dan “subjektif”. Objektif, yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.¹⁹

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.²⁰

Menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat

¹⁸ M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, Hal.60

¹⁹ Ibid

²⁰ Ibid. Hal.84

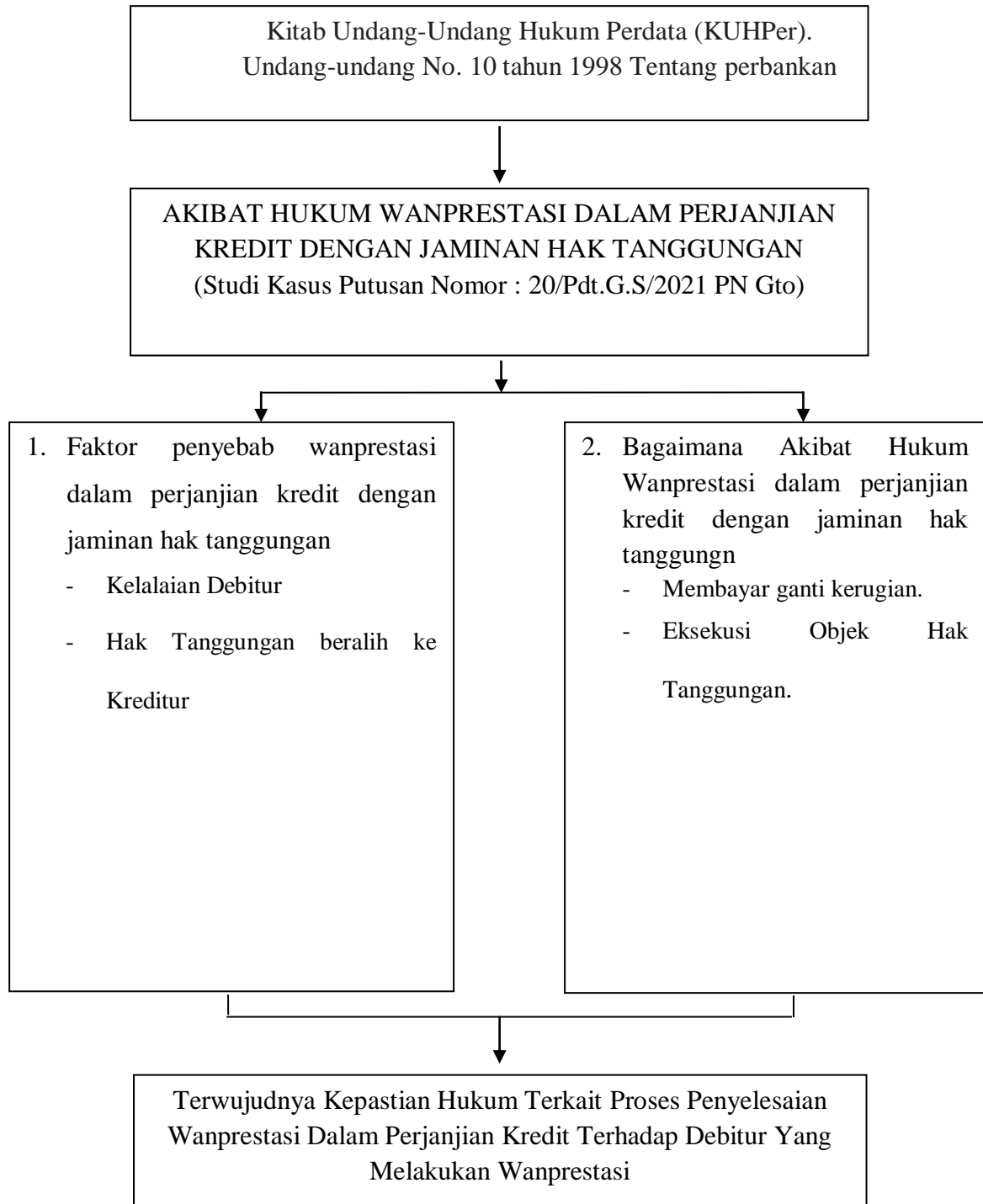
kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya, dalam jual beli tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli, atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi.²¹

Menetapkan seorang melakukan Wansprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukannya berarti ia melanggar perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjain, ia dapat dikatakan melakukan wansprestasi.²²

²¹ Ibid

²² Rudyanti Dorotea Tobing. *Konsep Perjanjian Kredit*, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, Hal.188

2.4. Kerangka Pikir



2.5. Definisi Operasional

Adapun beberapa hal terkait definisi operasional yaitu antara lain :

1. Akibat Hukum adalah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.²³
2. Wanprestasi (cidera Janji) adalah yaitu keadaan dimana salah satu pihak tidak melaksanakan atau lalai melaksanakan prestasi yang menjadi objek perjanjian.
3. Perjanjian kredit merupakan sarana dari bank yang mengandung risiko. Karena perjanjian kredit menjadi perantara dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak - pihak yang kekurangan dana dan memerlukan dana.
4. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.
5. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan.

²³R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 24

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian empiris adalah yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.²⁴

3.2. Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek pada penelitian ini, penulis adalah kibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (**Studi Kasus Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto**): mengingat masalah tersebut tegas terjadi di Desa Tinelo antara pihak Debitur dan Bank.

3.3. Lokasi dan Waktu penelitian

Adapun yang menjadi lokasi penelitian yang penulis ambil yaitu pada Desa Tinelo, Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo.

²⁴Bambang Sunggono. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal.43

3.4. Jenis dan Sumber data

3.4.1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrument-instrumen yang telah dirapkan. Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian. Pengumpulan data primer merupakan bagian internal dari proses penelitian dan yang seringkali diperlukan untuk tujuan pengambilan keputusan. Data primer dianggap lebih akurat, kaena dan ini disajikan secara terperinci.²⁵

3.4.2. Data Sekunder

Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh langsung dari Pengadilan Negeri Kota Gorontalo,. Data sekunder merupakan data yang telah tersedia dalam berbagai data statistic atau data yang sudah diolah sedemikian rupa sehingga siap digunakan dalam statistik.²⁶

3.5. Populasi dan Sampel

3.5.1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh

²⁵ AshsofaBurhan, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, Hal 95

²⁶ Ibid Hal. 98

peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.²⁷ Dalam penelitian ini yang menjadi populasi

3.5.2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Dengan demikian sampel adalah sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diselidiki, dan bisa mewakili keseluruhan populasinya sehingga jumlahnya lebih sedikit dari populasi.²⁸ Untuk mempermudah dalam pengumpulan data, penulis mengambil sampel dari populasi yang ada. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepala Unit bank BRI 1 orang
- b. Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo
- c. Masyarakat (Pihak Debitur yang terkait)

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Adapun cara untuk mengumpulkan data, penulis lakukan dengan Teknik sebagai berikut :

3.6.1. Observasi

Observasi merupakan cara mengamati dan meneliti segala sesuatu yang berhubungan dengan penyusunan penelitian atau bisa disebut dengan penelitian. Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data-data yang akurat dan autentik, penulis mengadakan pengamatan secara langsung terhadap

²⁷Ibid Hal. 101

²⁸Ibid Hal. 102

obyek yang akan diteliti, termasuk didalamnya kejadian atau peristiwa-peristiwa tertentu yang erat hubungannya dengan penelitian.²⁹

3.6.2. Wawancara

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.³⁰ Wawancara juga merupakan salah satu Teknik pengumpulan data. Wawancara atau interview dilakukan oleh penulis untuk mendapatkan data berupa keterangan – keterangan dan informasi tentang data – data penelitian.³¹

3.6.3. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode tunggal yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif. Sedangkan bagi penelitian hukum empiris / sosiologis, studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan Bersama – sama metode lain seperti wawancara, pengamatan dan kuisioner.³²

3.7. Teknik Analisa Data

Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan daya pikir secara optimal. Dalam menganalisis data tersebut, penulis menggunakan analisis Kualitatif yaitu data yang terkumpul tidak berupa angka – angka yang dapat dilakukan pengukuran. Analisis

²⁹Hamdani Nawawi, 1996, *Pengantar Metodologi Riset*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal.100

³⁰Ibid Hal. 99

³¹Fakultas Hukum, 2019, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Universitas Ichsan Gorontalo. Hal.13

³² Suratman dan H. Phillips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum* Alfabeta, Bandung, Hal.123

Kualitatif yakni suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan – peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat dan akhirnya diambil sebuah kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Faktor penyebab wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

4.1.1. Kelalaian Debitur

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau

dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Menurut Muhammad (1982), wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang.

Menurut Prodjodikoro (2000), wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Namun berdasarkan data yang di dapatkan penulis dari hasil wawancara pada hari selasa tanggal 08 Juni 2021 dengan selaku debitur Bapak Arci Rauf, beliau mengatakan bahwa :

”Tidak sanggup membayaran sisa agasuran dikarenakan uang yang dipakai telah habis membayar hutang dan sebagian uang tersebut digunakan untuk modal usaha namun usaha yang kami jalankan tidak berjalan lancar”³³.

Menurut Muhammad (1982), wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Oleh karena iu dalam hal ini apabila debitur wanprestasi maka sesuai denga perjanjian harus melakukan ganti rugi dan apabila debitur tidak mampu membayar ganti rugi maka sebagai gantinya jaminan yang mereka jaminkan akan langsung di lelang.

Menurut Prodjodikoro (2000), wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi

³³ Wawancara, Tanggal 08 Juni 2021.

dari suatu perjanjian. dalam hal ini sebelum terciptanya suatu perjanjian maka terlebih dahulu akan ada suatu kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur setelah itu terciptalah suatu perikatan yang mengikat kedua belah pihak, apabila salah satu pihak melakukan suatu ketiadaan suatu prestasi di dalam perjanjian maka hal tersebut dinyatakan Wanprestasi.

Menurut Budi Harsono Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi, kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di jadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepada kreditur.

Berdasarkan hasil analisis, *studi kasus Putusan Nomor : 20/Pd.G.S/2021 PN Gto.* penulis mengungkapkan bahwa dalam pasal Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), bapak archi Rauf tidak dapat melakukan pembayaran sisa angsuran dikarenakan usaha yang mereka jalankan tidak berjalan lancar dan juga sebagian uang yang mereka pinjam habis untuk membayar hutang..

Dalam hal ini juga penulis mengungkapkan bahwa bapak Archi Rauf beserta isteri telah lalai atau wanprestasi dalam menjalankan kewajibannya sebagai debitur dikarenakan mereka tak sanggup untuk melunasi sisa angsuran yang tersisa 32 bulan yang telah disepakati oleh pihak debitur dan kreditur sebelumnya.

4.1.2. Hak Tanggungan Beralih Ke Kreditur

Menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah,

adalah : “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut ini :

- a) Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)
- b) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

- c) Untuk pelunasan hutang tertentu, Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
- d) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Menurut hasil analisis *"Studi kasus Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto"*, bahwa lalainya Bapak Archi Rauf mengakibatkan pihak kreditur mengalami kerugian maka sebagai gantinya jaminan yang telah di perjanjikan sebelumnya akan di lelang sesuai ketentuan perundang-undangan.

Menurut Harahap (1986), wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. dalam hal ini debitur dianjurkan untuk melakukan ganti kerugian yang telah ditimbulkan kepada pihak kreditur dikarenakan kelalaian debitur yang ingkar janji atau wanprestas.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti pada Hari Rabu 23 Juni 2021 beliau mengungkapkan bahwa :

*"Dengan adanya kelalaian yang dilakukan oleh debitur maka sesuai perjanjian yang telah di perjanjikan sebelumnya maka pihak kreditur sebagai pihak yang telah di rugikan untuk itu agunan yang di jaminkan oleh bebitur beralih ke kreditur karena dalam hal ini debitur tidak mampu menjalankan kewajibannya"*³⁴.

³⁴ Wawancara, Tanggal 23 Juni 2021.

Berdasarkan hasil analisis, penulis mengungkapkan bahwa menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Bapak Umar Saleh telah lalai sebagai debitur dalam menalankan kewajibannya oleh karena itu maka jaminan yang dia jaminkan berupa SHM akan di lelang dan hasil dari lelang tersebut akan akan dipakai untuk membayar sisa agunan Bapak Umar Saleh Dan sesuai aturan perundang-undangan maka dimaksud hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur yang memberi wewenang kepadanya, jika debitur cidera janji, maka Kreditur akan menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut.

4.2. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan

Hak Taggungan

4.2.1. Membayar ganti kerugian

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum. Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmentnya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut :

1. Biaya
2. Rugi.
3. Bunga

Selain kerugian yang timbul dari wanprestasi, kerugian juga dapat ditimbulkan oleh Perbuatan melawan hukum, Perbuatan Melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdata, Pasal 1365 KUHPerdata memberikan ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan “ tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. ketentuan lainnya tertuang dalam Pasal 1366 KUHPerdata adalah “ setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati hatianya.

Adapun cara penyelesaiannya yaitu: Apabila debitur dalam hal ini tidak melaksanakan pembayaran angsuran kredit selama 3 bulan berturut-turut, atas fasilitas kredit yang telah diberikan kreditur (Bank) tersebut digolongkan sebagai kredit macet. Dalam prakteknya, penyelesaian kredit bermasalah oleh kreditur dilakukan dengan cara ganti rugi.

Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk

memenuhi perikatan itu, tetap melaksanakannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Sedangkan Pasal 1244 KUHPdata menyatakan “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.

Wirjono Prodjodikoro, Memberikan pengertian lain dari Perbuatan Melawan Hukum, beliau menyebutkan dengan istilah Perbuatan Melanggar Hukum yang dimaksud perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan masyarakat, dan kegoncangan ini tidak hanya terdapat, apabila peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung), melainkan juga apabila peraturan peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar (langsung).

Namun dikarenakan Bapak Archi Rauf sudah tidak memiliki uang dikarenakan uang yang dipakai habis membayar hutang dan keperluan lain maka yang hanya bisa dilakukan oleh bapak Archi Rauf ialah dengan merelakan SHM miliknya di lelang untuk membayar sisa agunan yang tersisa untuk melunasi hutang tersebut.

Berdasarkan hasil analisis, penulis mengungkapkan bahwa dimana dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPdata, Pasal 1365 KUHPdata memberikan ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum bapak Archi Rauf ytelah lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai debitur wajib membayar ganti kerugian keapda pihak bank.

4.2.2. Eksekusi objek hak tanggungan

Hak kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang bagi kreditur, jika debitur (peminjam uang) cidera janji (wanprestasi) maka debitur pemegang hak tanggungan dapat mengambil atau memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda tersebut melalui balai pelelangan umum.

Eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Istilah “lelang” berasal dari bahasa latin “auctio” yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain : lelang karya seni, lelang tembakau, kuda dan lain-lain. Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan:

”Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Dalam lelang, keempat unsur dalam perjanjian jual beli terpenuhi, ada penjual lelang, ada pembeli lelang, ada barang yang menjadi objek lelang, dan ada harga yang terbentuk dalam penawaran terakhir yang ditunjuk pejabat lelang. Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh KUHPerdara juga berlaku dalam lelang.

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada tanggal 23 November 2021 dengan Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo beliau mengatakan bahwa :

“apabila pihak debitur lalai dalam melakukan suatu perjanjian maka seagai gantinya jaminan yang sudah di perjanjikan dengan pihak kreditur akan di lelang. Dan untuk mempercepat pelelangan kami menyarankan lelang dilakukan di KPKNL (Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) karena prosesnya cepat dari pada lelang dibawah tangan”.

Lelang tunduk pada ketentuan umum dari KUHPerdara Buku III Bab I dan II, sehingga atas suatu pelaksanaan lelang berlaku asas-asas perjanjian yang diatur oleh KUHPerdara. Dalam Pasal 1339 KUHPerdara disebutkan, “Persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi

juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang”

- 1) Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang - Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
- 2) Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang - wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang - wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- 3) Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik.

Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

- 4) Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- 5) Asas Akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Berdasarkan hasil analisis “*Studi Kasus Putusan Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto*” penulis mengungkapkan bahwa menurut pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pelelangan harus tetap dilakukan karena prosedur tersebut telah sesuai prosedur Undang-Undang, dan untuk mempercepat proses penjualan maka Hak Tanggungan berupa SHM akan di lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) dari pada harus menjual di bawah tangan karena prosesnya cukup lama. Maka dalam hal ini sesuai dengan ketentuan dan perjanjian yang telah disepakati maka SHM bapak Archi Rauf akan di lelang di KPKNL.

BAB V

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat di tarik kesimpulan bahwa:

1. Menurut Studi Kasus Nomor : 20/Pdt.G.S/2021 PN Gto Faktor penyebab debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit ialah dimana dalam hal ini debitur merasa tidak mampu untuk melanjutkan sisa angsuran dikarenakan uang yang ada dipakai untuk keperluan rumah tangga. Karena faktor tersebut debitur dinyatakan lalai dan sebagai gantinya jaminan yang di jaminkan akan di lelang oleh pihak kreditur.
2. Akibat hukum yang di timbulkan oleh debitur akibat wanprestasi ialah harus membayar ganti kerugian kepada pihak kredutr di karenakan debitur telah lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai pihak yang melakukan pinjaman dan apabila debitur tidak bisa membayarkan ganti kerugian maka sebagai gantinya jaminan yang diperjanjikan tersebut akan di lelang oleh pihak kreditur.

5.3. SARAN

1. Menurut Undang-Undang KUHper dimana dalam ini debitur yang melakukan Wanprestas atau Ingkar janji sebagai gantinya harus melakukan ganti rugi sebagaimana yang telah di perjanjikan sebelum perjanjian itu disepakati.
2. Dalam hal ini debitur yang tidak bisa melakukan ganti kerugian maka sebagai gantinya jaminan yang di perjanjikan dengan pihak kreditur akan dilelang guna menutupi sisa hutang debitur yang belum terbayarkan dan apabila hasil dari lelang tersebut masih memiliki sisa uang, maka uang tersebut dikembalikan kepada pihak debitur.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur :Sinar Grafika.
- Andreas Albertus. 2010. *Hukum Fidusia*, Malang : Penerbit Selaras.
- Ashsofa, Burhan, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta :Rineke Cipta.
- Bambang Sunggono. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Fakultas Hukum, 2019, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Universitas Ichsan Gorontalo.
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hamdani Nawawi, 1996, *Pengantar Metodologi Riset*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hartono Hadisaputro, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Irfani Fahmi, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni
- Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitase Dalam Teori Dari Pratik*, Bandung: PT Refika Aditama.
- Oskar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun. 2017. *Pengantar Hukum Perdata*, Malang: Setara Press.

- R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- R.Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Riduan Tobink dan Bill Nikholaus. 2003. *Kamus Istilah Perbankan* Jakarta: Atalya Rileni Sudeco.
- Salim H.S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Subekti dan Tjitrosoedibio. 1996. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradinya Paramita.
- Subekti R, 2009, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, Hal.84
- Subekti,R,Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor : PT. Politeia, Hal.282
- Suratman dan H. Phillips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Yahman. 2009. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prenamedia

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan.
- pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Undang-Undang perbankan.

SUMBER INTERNET

<http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/115/2/SKRIPSI291704038077.pdf>.

(diakses pada 28 Desember 2020 Pukul 20:00 WITA)



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
LEMBAGA PENELITIAN

Kampus Unisan Gorontalo Lt.3 - Jln. Achmad Nadjamuddin No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8724466, 829975 E-Mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 3735/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/XI/2021

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Ketua Pengadilan Negeri Kota Gorontalo

di,-

Tempat

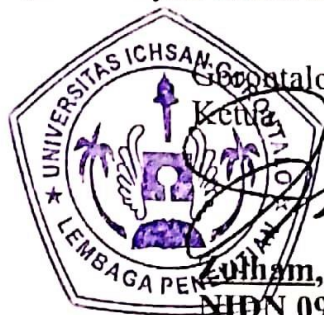
Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulham, Ph.D
NIDN : 0911108104
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Tirto Fitrah Dwi Jawgissar
NIM : H1117137
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Lokasi Penelitian : PENGADILAN NEGERI KOTA GORONTALO
Judul Penelitian : AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 20/PDT.G.S/2021 PN GTO)

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.



Gorontalo, 9 November 2021

Zulham, Ph.D
NIDN 0911108104



**PENGADILAN NEGERI /TINDAK PIDANA KORUPSI/
HUBUNGAN INDUSTRIAL GORONTALO KELAS IA**

Jl. Achmad Nadjamuddin, Kelurahan Wumialo, Kecamatan Kota Tengah, Kota Gorontalo

Telp. 0435821044 Fax. 0435821044

Website: pn-gorontalo.go.id Email: pn_gorontalo@yahoo.com

SURAT KETERANGAN

NO : W20.U1/14/AT.05.02/XI/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Handri Mamudi, SH., MH

Panitera Pengadilan Negeri/Tindak Pidana Korupsi/Hubungan Industrial Gorontalo Kelas IA,
dengan ini menerangkan bahwa yang beridentitas dibawah ini:

Nama / NIM : Tirto Fitrah Dwi Jawgissar/ H1117137
Universitas : Universitas Ichsan Gorontalo
Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum
Judul Penelitian : "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan
Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor :
20Pdt.G.S/2021 PN Gto)

Benar-benar telah melakukan penelitian di pengadilan Negeri/Tindak Pidana
Korupsi/Hubungan Industrial Gorontalo Kelas IA Pada Tanggal 26 November 2021
Sampai dengan tanggal 15 Desember 2021, sesuai surat tanggal sesuai surat tanggal
14 Juli 2021 Nomor : 3492/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/VII/2021.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana
mestinya

Gorontalo, 09 Desember 2021

Panitera,

Handri Mamudi, SH., MH
NIP. 197104091998031005



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001

Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI

No. 1115/UNISAN-G/S-BP/XII/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN : 0906058301
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasisw : TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR
NIM : H1117137
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJAJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 23%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 16 Desember 2021

Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip



SKRIPSI.TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR.AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.NIM H111...
Dec 13, 2021

10722 words / 68738 characters

H1117137

SKRIPSI.TIRTO FITRAH DWI JAWGISSAR.AKIBAT HUKUM WAN...

Sources Overview

23%

OVERALL SIMILARITY

1	eprints.undip.ac.id INTERNET	2%
2	dspace.uil.ac.id INTERNET	2%
3	docplayer.info INTERNET	2%
4	repositori.usu.ac.id INTERNET	2%
5	tholabullilmi.blogspot.com INTERNET	1%
6	repository.unair.ac.id INTERNET	1%
7	tommyutama.wordpress.com INTERNET	1%
8	www.scribd.com INTERNET	<1%
9	repository.upnvj.ac.id INTERNET	<1%
10	eprints.ums.ac.id INTERNET	<1%
11	etheses.uin-malang.ac.id INTERNET	<1%
12	repo-dosen.ulm.ac.id INTERNET	<1%
13	ldilvictor.blogspot.com INTERNET	<1%
14	ojs.unud.ac.id INTERNET	<1%
15	repository.uhn.ac.id INTERNET	<1%
16	www.kajianpustaka.com INTERNET	<1%

17	www.cultandokter.com	INTERNET	<1%
18	David Prasetyo, "PERALIHAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS AKUISISI PERSEROAN TERBATAS", Supremasi Hukum: Jurnal Pe...	INTERNET	<1%
19	radenrendrartomo.blogspot.com	INTERNET	<1%
20	erepository.uwka.ac.id	INTERNET	<1%
21	huanulati.wordpress.com	INTERNET	<1%
22	digitlib.uin-suka.ac.id	INTERNET	<1%
23	eprints.unm.ac.id	INTERNET	<1%
24	www.slideshare.net	INTERNET	<1%
25	123dok.com	INTERNET	<1%
26	repository.unib.ac.id	INTERNET	<1%
27	www.coursehero.com	INTERNET	<1%
28	adoc.tips	INTERNET	<1%
29	mediatorpurbalingga.blogspot.com	INTERNET	<1%
30	repository.umy.ac.id	INTERNET	<1%
31	core.ac.uk	INTERNET	<1%
32	e-repository.perpus.lainsalatiga.ac.id	INTERNET	<1%
33	Jurnal.pancabudi.ac.id	INTERNET	<1%
34	pasca-uml.ac.id	INTERNET	<1%
35	repository.unissula.ac.id	INTERNET	<1%
36	ld.123dok.com	INTERNET	<1%

Excluded search repositories:

Submitted Works

Excluded from document:

Bibliography

Quotes

Small Matches (less than 20 words)

RIWAYAT HIDUP

Nama : Tirta Fitrah Dwi JAWgissar
NIM : H11.17.137
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Tempat Tanggal Lahir: Ujung Pandang, 15 |Desember 1998
Nama Orang Tua
- Ayah : Suyanto
- Ibu : Misjuniati

Saudara

Kakak : Gumilang Pangestu Jawgissar
Adik : Putri Pamungkas
: Adinda Nur Maghfiroh

Riwayat Pendidikan

NO	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1.	2005-2010	SD. Inpres Binanga III	Mamuju	Berijazah
2.	2010-2014	SMP Negeri 1 Marisa	Marisa	Berijazah
3.	2014-2017	SMA Negeri 3 Gorontalo	Gorontalo	Berijazah
4.	2017-2021	Fakultas Hukum	Gorontalo	Berijazah