

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS
PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
HAK MILIK**

(Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn)

SKRIPSI

Oleh :

**LUTHFI NUR AZIZ
NPM :17 840 0291**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 3/2/25

Access From (repository.uma.ac.id)3/2/25

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS
PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
HAK MILIK**

(Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn)

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana di Fakultas

Hukum Universitas Medan Area



OLEH:

LUTHFI NUR AZIZ

NPM : 17 840 0291

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN ARE
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 3/2/25

Access From (repository.uma.ac.id)3/2/25

LEMBAR PENGESAHAN SKIRPSI

Judul Skripsi : Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Atas Perjanjian
Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik
(Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/Pn.Mdn)

Nama : LUTHFI NUR AZIZ
NPM : 17 840 0291
Fakultas : Hukum

Disetujui Oleh Komisi Pembimbing

Dr. Muazzul, SH, M.Hum
Pembimbing I

Dr. Rafiqi, SH, MM, M.Kn
Pembimbing II

Diketahui:

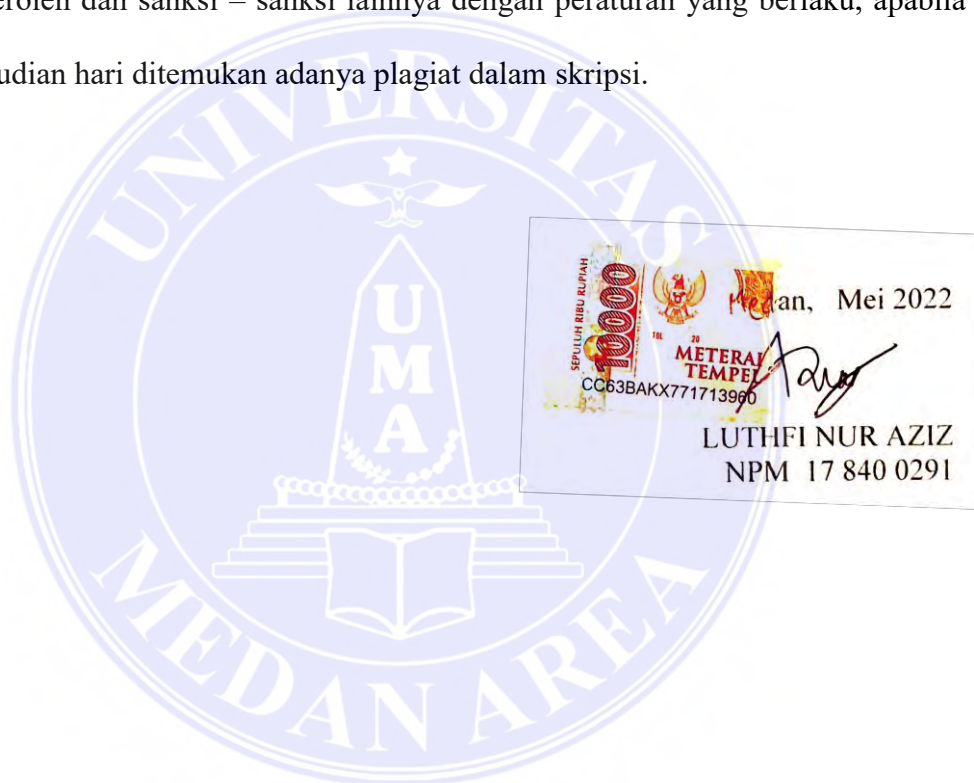
Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH
Dekan

Tanggal Lulus : 22 Juni 2022

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi – sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi.



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : LUTHFI NUR AZIZ
Npm : 178400291
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui memberikan kepada Universitas Medan Are Hak Bebas Royalti Noneksklusif [*Non-exclusive Royalty Fee Right*] atas karya saya yang berjudul ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/Pn.Mdn) beserta prangkat yang ada [jika diperlukan] dengan Hak Bebas Royalty Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengola dalam bentuk pangkalan data [database] merawat dan mempublikasikan tugas akhir/Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Medan, Mei 2022



LUTHFI NUR AZIZ
NPM 17 840 0291

Daftar Riwayat hidup

1. Data Pribadi

Nama : Luthfi Nur Azis
Tempat/tgl.lahir : Medan, 19 November 1998
Alamat : Komplek Griya Eka Bakti No. A-5 Medan
Jenis kelamin : Laki - laki
Agama : Islam
Status pribadi : Sudah Menikah

2. Data orang tua

Ayah : Surya Darma
Ibu : Zuraida Isma
Anak ke : 2 dari 4 bersaudara

3. Pendidikan

SD Swasta Harapan 3 : Lulus Tahun 2010
SMP Swasta Harapan 3 : Lulus Tahun 2013
Sma Swasta Harapan 3 : Lulus Tahun 2016



ABSTRAK
ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS
PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
HAK MILIK

(Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/Pn.Mdn)

OLEH
LUTHFI NUR AZIZ
NPM : 178400291
HUKUM KEPERDATAAN

Manusia dalam kehidupannya terkadang tidak bisa melepaskan diri dari persoalan utang piutang, baik dalam jumlah kecil maupun besar. Dalam jumlah besar, biasanya dilakukan oleh masyarakat guna memperoleh pinjaman sebagai modal usaha, dimana bank sebagai lembaga keuangan memfasilitasi hal ini. Perjanjian utang piutang pastiya memerlukan suatu jaminan. Keharusan adanya jaminan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang terkandung secara tersirat dalam kalimat keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam langsung dalam mendorong terjadinya perubahan sosial. Perjanjian utang piutang umumnya diikat dengan jaminan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Tanah salah satu aset ekonomis yang umumnya dijadikan jaminan akan pelunasan utang. Permasalahan yang sering terjadi dalam perjalanan perjanjian utang piutang sering terjadi wanprestasi (cidera janji) sehingga merugikan pihak lain yang telah melakukan prestasinya seperti dalam perkara Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn. Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini yakni bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memberikan Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn. Metode Penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif, teknik pengumpulan data yaitu dengan melakukan penelitian kepustakaan. Penyelesaian sengketa wanprestasi dapat dilakukan dengan pembatalan perjanjian saja, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, pemenuhan kontrak disertai ganti rugi dan menuntut ganti rugi saja. Kreditur sebagai pihak yang dirugikan atas wanprestasi juga dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan serta menuntut ganti rugi. Majelis Hakim pada Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn memberikan pertimbangan SHM No. 1117 sah sebagai jaminan utang Tergugat I karena pada kenyataannya sertifikat asli tersebut ada pada Penggugat. Majelis hakim juga berpendapat telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, wanprestasi telah terjadi setelah gugatan didaftarkan ke Pengadilan.

Kata kunci : Wanprestasi, Perjanjian, Utang Piutang, Jaminan

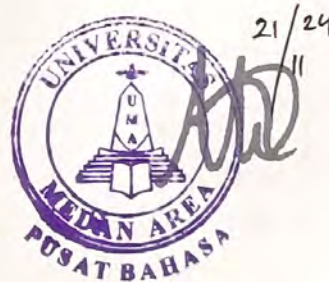
ABSTRACT

THE RESOLUTION OF DEFAULT DISPUTES ON LOAN AGREEMENTS WITH COLLATERAL OF CERTIFICATE OF OWNERSHIP (Case Study of Decision Number 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn)

BY:
LUTHFI NUR AZIZ
NPM: 178400291
CIVIL LAW

Humans, in their lives, sometimes cannot escape issues related to loans, whether small or large. In significant amounts, loans are often taken by individuals to obtain capital for businesses, where banks as financial institutions facilitate this process. Loan agreements require collateral. The necessity of collateral is regulated in Law No. 10 of 1998 concerning Banking, implicitly stated within the phrase of confidence based on in-depth analysis aimed at driving social change. Loan agreements are typically secured with collateral, either movable or immovable assets. Land is one of the most common economic assets used as collateral for debt repayment. A common issue that arises during the course of loan agreements is default, which harms the party fulfilling their obligations, as seen in Case Decision No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn. The research problem in this thesis focused on how default disputes were resolved and how the legal considerations of judges were applied in Decision No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn. The method used in this research was normative juridical. The nature of the research was descriptive, with data collection techniques conducted through library research. Default dispute resolutions could be carried out by contract annulment alone, annulment with compensation claims, fulfillment of contracts with compensation claims, or filing compensation claims alone. Creditors as the aggrieved party due to the default could also file a lawsuit for default in court and claim compensation. The panel of judges in Decision No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn provided considerations that Certificate of Ownership No. 1117 was valid as collateral for Defendant I's debt because the original certificate was in the possession of the Plaintiff. The judges also determined that the Defendant had committed a default, which was evidenced after the lawsuit was filed in court.

Keywords: *Default, Agreement, Loan, Collateral*



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur, penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa Kuasa atas segala karuniaNya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penelitian ini adalah **ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK**. Terima kasih penulis sampaikan kepada Bapak Dr. Muazzul, SH, M.Hum dan Ibuk Dr.Rafiqi, SH, MM, M.Kn yang telah banyak memberikan saran.

Disamping itu penghargaan penulis sampaikan kepada seluruh jajaran Staf IT Support pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membantu penulis selama melaksanakan penelitian. Ungkapan terima kasih juga disampaikan kepada Ayah dan Ibu saya, serta seluruh keluarga atas segala doa dan perhatiannya.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir Skripsi ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tugas akhir Skripsi ini. Penulis berharap tugas akhir Skripsi ini dapat bermanfaat baik untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Medan, Mei 2022

Penulis


LUTHFI NUR AZIZ

DAFTAR ISI

ABSTRAK	hal i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Hipotesis	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	10
B. Tinjauan Umum Tentang Utang Piutang	12
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Asas-Asas Perjanjian	16
3. Unsur-Unsur Perjanjian	18
4. Jenis-Jenis Perjanjian	20
D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	24
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu dan Tempat Penelitian	28
1. Waktu Penelitian	28
2. Tempat Penelitian.....	29
B. Metode Penelitian	29
1. Jenis Penelitian	29

2. Metode Penelitian.....	29
3. Sumber Data	30
4. Teknik Pengumpulan Data.....	30
5. Analisis Data.....	31

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian.....	33
1. Utang Piutang dalam Hukum Perdata	33
2. Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang.....	39
3. Kedudukan Jaminan Sertifikat Hak Milik dalam Perjanjian Utang Piutang.....	41
B. Pembahasan	48
1. Akibat Hukum Wanprestasi Melalui Jalur Litigasi (Pengadilan)....	48
2. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn.....	58

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	62
.....	
B. Saran.....	63
.....	

DAFTAR PUSTAKA	64
-----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. LatarBelakang

Manusia dalam kehidupannya terkadang tidak bisa melepaskan diri dari persoalan utang piutang, baik dalam jumlah kecil maupun besar. Dalam jumlah besar, biasanya dilakukan oleh masyarakat guna memperoleh pinjaman sebagai modal usaha, dimana bank sebagai lembaga keuangan memfasilitasi hal ini. Suatu perjanjian utang piutang pastiya memerlukan suatu jaminan. Keharusan adanya jaminan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang terkandung secara tersirat dalam kalimat keyakinan berdasarkan analisis yang mendalamlangsung dalam mendorong terjadinya perubahan sosial.

Keberadaan hukum dalam hal ini merupakan suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari proses perjanjian. Karenasemua tingkah laku manusia di atur oleh hukum dan semua aturan yang mengatur tingkah laku dibuat agar dapat terhindaratas itikad yang tidak dan kemampuan serta kesanggupan sebagai nasabahdebitorkalimat tersebut juga sekaligus mencerminkan prinsip-prinsip yang wajib dipenuhinya dalam perjanjian utang piutang.¹

Perjanjian utang piutang tidak hanya dapat dilakukan dengan lembaga perbankan saja melainkan dapat pula dilakukan dengan siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk itu, melalui perjanjian utang piutang antara

¹ Alves Simao dkk, *Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan*, Jurnal Private Law, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol.2 No.4, hal.3

³ Astrian Endah Pratiwi, *Perjanjian Utang dengan Jaminan Penguasaan Tanah Pertanian Oleh Pihak Berpiutang*. Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta Vol. 5, 2017, hal. 94

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal.2

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal.2

pemberi pinjaman di satu pihak dan penerima pinjaman di lain pihak.

Kegiatan pinjam meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini. Selanjutnya dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi dalam masyarakat dapat diperhatikan bahwa pada umumnya sering dipersyaratkan adanya jaminan utang oleh pihak pemberi pinjaman kepada pihak penerima pinjaman.² Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.³

Perjanjian hutang piutang dituangkan kedalam bentuk tertulis (bentuk akta) hal itu cenderung dilakukan oleh masyarakat yang tidak tahusoal hukum. Masyarakat tersebut beranggapan bahwa perjanjian hitam diatas putih (tertulis) itu lebih sederhana dibandingkandengan membuat perjanjian yang melibatkan pejabat umum yang berwenang (notaris). Hal itu dianggap memakan banyak biaya dan mereka juga tidak mempertimbangkan permasalahan yang dapat timbul di kemudian hari dari perjanjian yang mereka buat secara tertulis maupun secara lisan.

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang, serta tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak. Apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut Maka

akta di bawah tangan mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik.⁴

Perjanjian yang dilakukan berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syarat sahnya, perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapai kesepakatannya. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila para pihak dalam perjanjian sudah sepakat mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan.⁵

Wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk menentukan kapan seseorang harus melakukan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan suatu barang atau melakukan suatu perbuatan. Apabila debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikan, akan ia telah melakukan wanprestasi. Seseorang dianggap alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata dinyatakan bahwa : Siberhutang lalai, atau apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa siberhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 1238 KUHPerdara tersebut, sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus memberikan suatu peringatan atau somasi yang menyatakan bahwa debitur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya

⁴Moh. Taufik, 2009, Pokokpokok Hukum Acara Perdata, Rineka Cipta, Jakarta hal. 60

⁵Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1995, hal. 15.

dalam jangka waktu tertentu. Surat perintah yang dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdara tersebut adalah suatu peringatan resmi oleh seorang juru sita pengadilan. Perkataan akta atau sejenis itu sebenarnya oleh undang – undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis (somasi).⁶

Pemberian pinjaman uang (utang) yang tertuang dalam suatu perjanjian utang-piutang oleh kreditur kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan utang. Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak kreditur, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan kreditur atas kemampuan dan kesanggupan dari debitur untuk membayar hutangnya sampai dengan lunas.⁷

Sejumlah uang yang dilepaskan/diberikan oleh kreditur perlu diamankan/dilindungi. Tanpa adanya pengamanan/perlindungan, kreditur sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya debitur. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari debitur dalam pembayaran cicilan/angsuran, kreditur melakukan tindakan-tindakan pengamanan/perlindungan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai

⁶Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2013, hal 146

⁷Letezia Tobing, *Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Macet*, diakses dari www.hukumonline.com, padatangal 26 Desember 2019, pukul 18.30 WIB.

⁹Syahrum dan Salim, *Meodologi Penelitian Kuantitatif*, Cipta Pustaka Media, Bandung, 2013, hal. 37

jaminan dalam perjanjian utang-piutang tersebut.⁸ Proses penyelesaian perkara wanprestasi dalam perjanjian utang-piutang, langkah yang harus dilakukan adalah kreditur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang ditujukan kepada debitur atas dasar bahwa debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang. Jika dalam amar Putusan Pengadilan menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut kreditur barulah dapat melakukan eksekusi terhadap barang/benda yang dijadikan sebagai jaminan utang debitur. Dimana dari hasil penjualan barang/benda jaminan tersebut akan atas dasar bahwa debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang. Jika dalam amar Putusan Pengadilan menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut kreditur barulah dapat melakukan eksekusi terhadap barang/benda yang dijadikan sebagai jaminan utang debitur. Dimana dari hasil penjualan barang/benda jaminan tersebut akan digunakan untuk membayar seluruh utang debitur beserta bunganya.⁹

Suatu perjanjian berlangsung dengan baik jika para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik, namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul wanprestasi mengenai perbuatan wanprestasi yang terjadi dalam perkara Nomor 107/Pdt.G/2019/PN Mdn, yang merupakan perkara gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Delfi Tobing yang diwakili oleh kuasa hukumnya bertindak sebagai penggugat mengajukan gugatan terhadap Ir. Dyanuarsyah sebagai

⁹Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 1.

tergugat I dan Syafrides sebagai tergugat II.

Perkara tersebut merupakan upaya hukum yang dilakukan oleh penggugat melawan para tergugat, dalam perkara wanprestasi sengketa hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak milik atas tanah dan bangunan. Adapun jaminan dalam utang piutang tersebut adalah SHM No. 1117 an Syafrides yang diberikan kepada Delfi Tobing oleh Ir. Dyanursyah. Syafrides sebagai pemilik SHM tersebut yang juga kakak kandung dari Ir. Dyanursyah tidak mengetahui adiknya menjaminkan sertifikat miliknya kepada orang lain. Disisi lain Dyanursyah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar utangnya kepada Delfi Tobing sehingga menimbulkan kerugian bagi Delfi Tobing. Akhirnya Delfi Tobing mengajukan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk membahas wanprestasi hutang piutang tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul “**Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Atas Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik.**”(*studi putusan nomor 107/Pdt.G/2019PNMdn*)

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi prestasi?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memberikan Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memberikan Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat di ambil dari penelitian yang peneliti lakukan iniantara lain :

1. Secara Teoritis

Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan di dalam proses pembaharuan atas sesuatu bidang yang dikaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai wanprestasi atas perjanjian utang piutang dengan Sertifikat Hak Milik.

2. Secara Praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut :

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama kepada pihak yang ingin melakukan perjanjian dengan jaminan Sertifikat Hak Milik.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan

akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian dengan jaminan Sertifikat Hak Milik.

E. Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.¹⁰ Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Penyelesaian sengketa wanprestasi yang terjadi pada Putusan No.107/Pdt.G/2019/PN.Mdn, melalui proses mediasi dengan Majelis Hakim melalui mediator, karena tidak menemukan hasilnya maka penggugat melanjutkan proses persidangan pada Pengadilan Negeri Medan.
2. Pertimbangan hakim dalam pemberian putusan pada No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn

¹⁰ Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012, hlm38

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur bahwa :

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”¹¹

Wanprestasi merupakan lalai atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹² Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja.¹³

Wanprestasi dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan. Seorang debitur dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.¹⁴

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.¹⁵ Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam

¹¹Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hal 12

¹²Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal 180

¹³Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal 74

¹⁴Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, 2008, hal 146

¹⁵Sudarsono. *Kamus Hukum*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm.578.

perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁶ Sedangkan wanprestasi menurut Ahmadi Miru dapat berupa sama sekali tidak memenuhi prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat melakukan wanprestasi dan melakukan apa yang dilarang dilakukan dalam perjanjian.¹⁷

Wanprestasi dapat terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overnacht/force majeure*) merupakan suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apadan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* dapat berupa *overmacht* mutlak yakni apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun, ataupun dapat berupa *overmacht* yang tidak mutlak yakni pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengorbanan dari debitur.
2. Karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun lalai. Kesengajaan dan lalai dapat menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada akibat adanya kelalaian.

¹⁶Salim H.S., Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm.96.

¹⁷Ahmadi Miru, *Op. Cit*, hal 74

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:¹⁸

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut belum diselesaikan;
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul;
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.

B. Tinjauan Umum Tentang Utang Piutang

KUH Perdata tidak mengatur secara khusus mengenai utang piutang. Dalam KUH Perdata pengertian yang mirip atau yang dipersamakan dengan utang piutang adalah pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata. Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk

¹⁸Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal 15

mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur..

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang, yaitu :

1. Kreditur

Kreditur merupakan pihak yang memberi pinjaman utang (pihak yang berpiutang). Kreditur merupakan orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan.

2. Debitur.

Debitur merupakan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang), yaitu orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan.

Perjanjian utang-piutang sebagai suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur secara timbal balik. Hakikatnya perjanjian utang piutang merupakan perjanjian kreditur memberkan pinjaman uang kepada debitur dan debitur wajib mengembalikan dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bungannya. Pada umumnya pengembalian utang dilakukan dengan cara mengansur dalam suatu periode atau setiap bulan.¹⁹

Utang piutang merupakan suatu perbuatan hukum yakni perbuatan yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum suatu perjanjian utang piutang menimbulkan hubungan hukum antara kreditur dengan debitur berupa timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur terjadi karena adanya kesepakatan, sehingga asas *pacta sunt servanda* yang berarti suatu perjanjian yang dibuat

¹⁹Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal 146

secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadinya kesepakatan berupa penandatanganan perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak dengan perjanjian yang dibuatnya harus mentaati aturan-aturan yang berlaku serta beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum (*rechtsfeiten*) yang dapat berupa :

- a. Perbuatan, misalnya, jual beli, utang-piutang, hibah.
- b. Kejadian, misalnya, kelahiran, kematian, pohon tumbang, kambing makan tanaman di kebuntetangga.
- c. Keadaan, misalnya, perkarangan berdampingan, rumah susun, kemiringan tanahpekarangan.

Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya.²⁰

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal 229

lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya.²¹

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi “.²²

Jadi satu pihak memperoleh hak (*recht*) dan pihak yang lain memikul kewajiban (*plicht*) menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbintenis*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai kreditur (*schuldeiser*). Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai debitur (*schuldenaar*).²³

Pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada orang (*persoon*) tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum. Akan tetapi ada beberapa pengecualian :

- a. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (*bepaalde persoon*), *verbintenis* bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat

²¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 6

²² *Ibid.*, hal6

²³ *Ibid.*, hal8

dikonkritisasisebagai*verbintenis*.Sekalipunsebelumnyatidakadahubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada *waterkraan arrest*.

Perjanjian (*verbintenis*) mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan.Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi.Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur menyelesaikan pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan.

2. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagaimana diuraikan sebagai berikut :²⁴

a. Asas KebebasanBerkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengankesusilaan.

b. AsasPelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang.Akan tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, berlakulah

²⁴*Ibid.*, Hal. 10.

ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai rumusan hak dan kewajiban pihak-pihak.²⁵

c. Asas Konsensual

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapai kata sepakat (*konsensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

d. Asas Obligator

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

e. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Istilah "*pacta sunt servanda*" adalah merupakan suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak, mengikat para pihak secara penuh sesuai dengan isi perjanjian. Mengikat secara penuh artinya kekuatannya sama dengan undang-undang, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan dituangkan dalam perjanjian, maka oleh hukum disediakan sarana ganti rugi atau dapat dipaksakan berlakunya. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka dalam Buku III KUHPerdara berdasarkan Pasal 1338 kalimat pertama menentukan "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" Pasal 1339 KUHPerdara memperluas kekuatan mengikat ini dengan menentukan "Persetujuan

²⁵ Abdulkadir Muhamad, *Op.Cit.* hal. 295

tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang.”

f. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik tertuang dalam kalimat ketiga Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa ”Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Itikad baik meliputi segala tahapan hubungan perjanjian, baik dari fase pra perjanjian, fase perjanjian, dan fase pasca perjanjian.²⁶

3. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak. Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut :²⁷

a. Ada pihak-pihak

Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.

b. Ada persetujuan

Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

c. Ada tujuan yang hendak dicapai

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *loc. cit.* Hal.20

²⁷ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bandung, 1992, Hal 78

bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Hal ini berarti bahwa perjanjian dituangkan secara lisan atau tertulis. Sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu

Syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah. Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.²⁸

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Muhammad Syaifuddin membagi bentuk perjanjian berdasarkan beberapa hal yakni :²⁹

²⁸Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), 2009, Hal.3.

²⁹ Michael Robintang Sitanggang: *“Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam*

a. Berdasarkan proses terjadinya/terbentuknya

Perjanjian menurut proses terjadinya atau terbentuknya dapat dibedakan menjadi tiga jenis yakni:

1) PerjanjianKonsensual

Perjanjian yang dianggap sah jika telah terjadi sepakat antara pihak yang membuatnya.

2) PerjanjianRiil.

Perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, juga harus disertai dengan suatu penyerahan barang.

3) PerjanjianFormil.

Perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, tapi juga memiliki bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Berdasarkan sifat dan akibat hukumnya

Perjanjian berdasarkan sifat dan akibat hukum yang ditimbulkannya terdiri dari lima jenis yaitu :

1) Perjanjian di bidang hukumkeluarga.

Perkawinan yang merupakan perjanjian *sui generis*, yang didasarkan atas persetujuan kedua calon mempelai yang mengandung beberapa aspek, yaitu persetujuan untuk menikah adalah perbuatan hukum, hubungan hukum yang timbul diantara para pihak, peristiwa hukum yang hampir seluruhnya diatur dalam undang-undang dan bersifat memaksa, dan terikatnya para pihak selama dalam ikatan perkawinan.

Perjanjian Jual-Beli Rumah (Putusan 193/Pdt.G/2012/PN. Mdn)''(Medan:Universitas Medan Area,2017, hal 16

2) Perjanjian kebendaan.

Perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan antara dua belah pihak dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, berakhirnya suatu hak kebendaan, khususnya benda tetap, dan dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

3) Perjanjian *obligatoir*.

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua belah pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.

4) Perjanjian mengenai pembuktian

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari para pihak dengan tujuan membatasi ketentuan mengenai cara atau alat pembuktian atau menghindari pengajuan perlawanan pembuktian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Para pihak dapat menyepakati suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka hanya menggunakan satu alat bukti atau menyerahkan beban pembuktian pada salah satu pihak, apabila suatu saat perlu adanya pembuktian.

5) Perjanjian bersifat kepublikan

Perjanjian yang timbul dari kesepakatan antara para pihak yang satu atau kedua belah pihak adalah badan hukum publik yang berwenang membuat perjanjian di bidang hukum privat dan melaksanakan semua hak dan kewenangan yang dimilikinya, kecuali

dilarang oleh undang-undang.

c. Perjanjian menurut hak dan kewajiban

Perjanjian menurut hak yang kewajiban dari para pihak yang membuatnya terdiri dari dua jenis yaitu :

1) Perjanjian timbalbalik

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian.

2) Perjanjian sepihak

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja.

d. Perjanjian berdasarkan penamaan dan sifat pengaturan hukumnya.

Perjanjian berdasarkan penamaan dan sifat pengaturan hukumnya terdiri dari dua jenis yaitu :

1) Perjanjian bernama (*benoemde contract* atau *nominaatcontract*)

Perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang telah diatur secara khusus dalam KUH-Perdata Bab V sampai dengan Bab XVIII.

2) Perjanjian tidak bernama (*innominaatcontract*).

Perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH-Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak menurut Pasal 1338 KUH-Perdata. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang membuatnya.

- 3) Perjanjian menurut keuntungan satu atau lebih pihak dan adanya prestasi pada satu atau lebih pihaklainnya.

Perjanjian jenis ini didasarkan pada adanya prestasi atau timbulnya keuntungan, perjanjian ini dibedakan menjadi dua yaitu :

- (a) Perjanjian dengancuma-cuma.

Perjanjian berdasarkan Pasal 1314 kalimat pertama KUH-Perdata yang menyatakan “suatu persetujuan adalah mana pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya”.

- (b) Perjanjian atasbeban

Perjanjian atas beban berdasarkan Pasal 1314 kalimat kedua KUH-Perdata yaitu “Suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu”.

- e. Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya.

Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya berarti jenis-jenis perjanjian yang eksistensinya bersifat mandiri atau tidak mandiri dan fungsinya pokok atau tambahan/bantuan. Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya dibedakan menjadi dua jenis yaitu :

- 1) Perjanjianpokok

Perjanjian yang eksistensi bersifat mandiri atau mempunyai eksistensi mandiri bagi perjanjian itu sendiri.

- 2) Perjanjianbantuan/tambahan

Perjanjian yang eksistensinya tidak mandiri atau perjanjian yang tidak

mempunyai kemandirian untuk eksistensinya perjanjian itu sendiri, melainkan tergantung pada perjanjian pokoknya, yang fungsinya menyiapkan para pihak untuk mengikat diri pada perjanjian pokok tersebut. Fungsi untuk menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah atau menyelesaikan satu perbuatan hukum juga merupakan fungsi dari perjanjian jenis ini.

f. Perjanjian menurut ada atau tidaknya kepastian pelaksanaan prestasinya

Perjanjian menurut ada atau tidaknya kepastian pelaksanaan prestasinya didasarkan pada syarat yang dapat ditentukan atau tidak ditentukan untuk berlakunya perjanjian. Perjanjian jenis ini dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

1) Perjanjian dengan imbalan/penggantian

Perjanjian yang prestasinya tidak ada hubungan dengan peristiwa kebetulan atau kejadian yang tidak terduga.

2) Perjanjian untung-untungan

Perjanjian yang prestasinya digantungkan pada peristiwa yang belum tentu terjadi. Diatur dalam Pasal 1774 KUHPerdata yang menyatakan bahwa Persejuaan untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun sebagian pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio* yang berarti kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai

ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.³⁰

Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.³¹ Hartono Hadisaputro juga berpendapa senada dengan mengemukakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Kesimpulan dari uraian tersebut, pengertian jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditur dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjaman tersebut. apabila debitur wanprestasi kebendaan tersebut akan dinilai dengan uang selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Adapun kegunaan kebendaan jaminan tersebut, yakni :³²

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan

66

³⁰Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal

³¹*Ibid*, hal 69

³²*Ibid*, hal 71

dalam perjanjian;

2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin.

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan umumnya ditemukan pada masyarakat pedesaan dengan menyerahkan surat tanahnya. Sejak terjadinya konsensus kedua belah pihak, seja itulah terjadinya perjanjian pembebanan jaminan. Adapun perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga pengadaian.³³

Apabila perjanjian pembebanan jaminan dilakukan dalam bentuk tertulis maka dapat dilakukan dengan menggunakan akta dibawah tangan dan akta autentik. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak tanpa seorang pejabat umum atau akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang tidak berwenang. Sementara itu, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang

³³Salim H.S, *Op. Cit*, hal 30-31

untuk itu, seperti notaris, dimana bentuk aktanya juga telah ditentukan oleh undang-undang.

Adapun pembebanan perjanjian lembaga hak jaminan yang diwajibkan atau diharuskan dilakukan dengan akta autentik, yaitu :

1. Akta Hipotek Kapal untuk pembebanan perjanjian jaminan hipotek atas kapal, yang dibuat oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal;
2. Surat Kuasa Membebankan Hipotek (SKMH), yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris;
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Akta Jaminan Fidusia (AJF), yang dibuat oleh Notaris.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan November 2020.

No	Kegiatan	Bulan																												Ket
		Oktober 2020				Januari 2020				Februari 2020				Maret 2020				April 2020				Juni 2020								
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
1.	Pengajuan Judul																													
2.	Seminar Proposal																													
3.	Penelitian																													
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																													
5.	Seminar Hasil																													

undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani

- b. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan berdasarkan kasus yaitu Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn. dan Pendekatan Undang-Undang berdasarkan Kitab undang-undang Hukum Perdata.

3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer adalah data yang mencakup peraturan perundang-undangan terdiri dari:
 - 1) Undang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur-literatur, buku-buku yang berkaitan tentang Wanprestasi.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus umum, majalah, jurnal ilmiah, surat kabar, majalah dan internet juga menjadi tambahan bagi penulisan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk baiknya suatu karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, demikian juga dengan penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk memperoleh data-data maupun bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini setidak-tidaknya dapat lebih dekat kepada golongan karya ilmiah yang baik. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian ini adalah:

a. Studi dokumen.

Yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap.

b. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Wawancara yaitu penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil kasus yang berhubungan dengan judul.

c. Wawancara

Wawancara dilakukan secara langsung, dalam metode wawancara materi-materi yang akan dipertanyakan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh penulis sebagai pedoman, metode ini digunakan agar responden bebas memberikan jawaban-jawaban dalam bentuk uraian-uraian.

5. Analisis Data

Penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupansosial berdasarkan kondisi realitas, kompleks dan rinci. Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat.

Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

Selanjutnya data yang disusun di analisa secara deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta dalam penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan sertifikat hak milik. Dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.



dianggap melakukan wanprestasi sejak gugatan didaftarkan ke Pengadilan, bukan sejak ia lalai melaksanakan prestasi tersebut. Sehingga penentuan waktu telah adanya wanprestasi jika tidak melakukan somasi terhitung sejak pendaftaran gugatan.

Majelis Hakim setelah meneliti maksud dan tujuan gugatan penggugat rekopensi maka persoalan tuntutan rekopensi pada dasarnya sama dengan tuntutan atau dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat Rekopensi dalam jawabannya didalam konpensi, maka oleh karena itu majelis hakim berpendapat bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konpensi secara *mutatis mutandis* juga merupakan pertimbangan dalam rekopensi.

Bahwa karena gugatan penggugat konpensi berkaitan dengan gugatan penggugat rekopensi, dimana telah dinyatakan dalam gugatan konpensi, Tergugat I telah melakukan wanprestasi maka perbuatan Penggugat yang menerima jaminan dari pinjaman/utang Tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu gugatan penggugat rekopensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya dapat dilakukan berupa :
 - a) Pembatalan perjanjian saja;
 - b) Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi berupa : biaya, rugi dan bunga;
 - c) Pemenuhan kontrak disertai ganti rugi. Kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi juga disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata);
 - d) Menuntut ganti kerugian saja.

Upaya penyelesaian wanprestasi juga dapat melalui pengadilan diawali dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan dimana wilayah hukum yang berwenang. Apabila dalam perjanjian para pihak telah memilih domisili hukum (hak opsi) maka para pihak yang bersengketa wanprestasi mengajukan ke pengadilan wilayah hukum yang termaktub dalam perjanjian tersebut.

2. Majelis Hakim pada Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn memberikan pertimbangan SHM No. 1117 sah sebagai jaminan utang Tergugat I karena pada kenyataannya sertifikat asli tersebut ada pada Penggugat. Majelis hakim juga berpendapat telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, wanprestasi telah terjadi setelah gugatan didaftarkan ke Pengadilan

B. Saran

1. Bagi kreditur seharusnya mendaftarkan jaminan kepada lembaga jaminan berupa kantor pertanah untuk memperoleh hak tanggungan dari objek jaminan. Dengan tidak didaftarkannya objek jaminan kepada lembaga jaminan akan sulitnya mengeksekusi hak tanggungan tersebut.
2. Pemerintah perlu mengatur lebih lanjut mengenai peraturan teknis pendaftaran hak tanggungan dan mengkaji kekuatan eksekutorial dari akta pemberian hak tanggungan, karena hal ini akan berdampak pada perbuatan hukum yang dilakukan para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Arifin Syamsul, 2012, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan : Medan Area Univesity Press.
- Badruzaman Mariam Darus, 2010, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung : Alumni.
- Bahsan M, 2007, *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press.
- Budiono Herlien, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hadisaputro Hartono, 2011, *Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty.
- HarahapM. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung :Alumni.
- Miru Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : Rajawali Press.
- Miru Ahmadi, Saka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Jakarta : Rajawali Press.
- Moh. Taufik, 2009, *Pokokpokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta
- Muhamad Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya.
- Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- S. Salim H., 1993, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Bumi Aksara.
- Saliman Abdul R, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta : Kencana
- Satrio J, 2002, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono.2007, *Kamus Hukum*.Jakarta: Rineka Cipta
- Subekti, 1995,*HukumPerjanjian*, Jakarta :Intermasa.
- _____,1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- _____,2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Arga Printing.
- Supramono Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta :Kencana Prenada

Media Group.

Syahrum dan Salim, 2013, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Bandung : Cipta Pustaka Media.

Usman Rahmadi, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika.

Wijayanati Astri, 2011, *Stratrgi Penulisan Hukum*, Bandung : Lubuk Agung.\

Witanto D.Y, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung : Mandar Maju.

B. PeraturanPerundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

C. Jurnal

Badruzaman Mariam Darus, 2000, *Beberapa Permasalahan Hukum Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol.11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

Novianditya Martha, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Skripsi Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Pratiwi Astrian Endah, *Perjanjian Utang dengan Jaminan Penguasaan Tanah Pertanian Oleh Pihak Berpiutang*. Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta, Vol. 5 Tahun 2017.

Setiono, 2004, *Rule Of Law*, Surakarta : Universitas Sebelas Maret.

Simao Alves dkk, *Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan*, Jurnal Private Law, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol. 2, No. 4

Sitanggang Michael Robinta, 2017, *Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah (Putusan 193/Pdt.G/2012/Pn.Mdn)*, Medan : Universitas Medan Area.

D. Putusan

Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn

