

**KAJIAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK**

PIHAK KETIGA

(STUDI PUTUSAN NOMOR 264/PDT.G/2024/PN. MDN)

SKRIPSI

OLEH :

GITA ANISA

NPM: 228.400.081



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2026

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 14/7/26

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
- Access From (repository.uma.ac.id)14/7/26

**KAJIAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK**

PIHAK KETIGA

(STUDI PUTUSAN NOMOR 264/PDT.G/2024/PN. MDN)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Di

Fakultas Hukum Universitas Medan Area



OLEH:

GITA ANISA

228400081

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2026

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Kajian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang
Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Pihak Ketiga (Studi
Putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/Pn. Mdn)

Nama : Gita Anisa
NPM : 22840081
Fakultas : Hukum
Bidang : Keperdataan

Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing

Marsella, S.H, M.kn

Diketahui oleh :

Dekan Fakultas Hukum



Edulms Ultra Ramadhan, S.H, M.H

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2026

ii

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 14/7/26

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

Access From (repository.uma.ac.id)14/7/26

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya 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 atau etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lain ya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 07 April 2026



GITA ANISA

NPM : 228.840.081

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : GITA ANISA
NPM : 228400081
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Kajian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/Pn. Mdn)**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data(database), mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 07 April 2026

Yang membuat pernyataan



GITA ANISA

228.400.081

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : GITA ANISA
Tempat/tgl lahir : Tanah Merah, 16 Juni 2004
Alamat : Jl. Datuk Umar Palangki No. 29
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : M. Yusuf
Ibu : Hafni Zanifa Daulay, S.Ag
Anak ke : 3 dari 4 bersaudara

3. Pendidikan

SDN 013869 INDRAPURA : 2010-2016
SMPN 1 AIR PUTIH : 2016-2019
SMA SWASTA MITRA INALUM : 2019-2022
UNIVERSITAS MEDAN AREA : 2022-2026

**KAJIAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK
PIHAK KETIGA**

(STUDI PUTUSAN NOMOR 264/PDT.G/2024/PN. MDN)

ABSTRAK

GITA ANISA

228.400.081

Dalam praktik perjanjian utang piutang, sering ditemukan debitur menggunakan jaminan berupa sertifikat tanah milik pihak ketiga untuk memperoleh fasilitas kredit dari kreditur. Permasalahan muncul ketika debitur melakukan wanprestasi, dimana aset milik pihak ketiga yang tidak menikmati pinjaman dan tidak melakukan wanprestasi terancam dieksekusi untuk pelunasan utang debitur. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga pemilik jaminan serta mengkaji pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang melibatkan pihak ketiga pemilik jaminan ketika terjadi wanprestasi. Dari uraian diatas penulis menganalisis Putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/PN Mdn dimana terdapat pihak ketiga pemilik jaminan yang tanahnya dijadikan agunan atas pinjaman debitur yang mengalami wanprestasi. Dengan ini penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut, bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemilik jaminan dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur?, bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/PN Mdn?. Metode yang digunakan adalah pendekatan Yuridis Normatif. Data dikumpulkan dari data sekunder dan data primer, dengan metode analisis Kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelusuran karya tulis serta melakukan wawancara. Berdasarkan hasil penelitian ini perlindungan hukum bagi pihak ketiga terdiri dari perlindungan preventif melalui prosedur pembebanan Hak Tanggungan dan perlindungan represif melalui sanksi administrative. Namun dalam praktiknya pihak ketiga tetap berisiko kehilangan asetnya melalui eksekusi Hak Tanggungan sehingga prinsip kehati-hatian sangat penting diterapkan, sebagaimana dipertimbangkan hakim dalam Putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/PN Mdn yang telah sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Utang Piutang, Jaminan Sertipikat, Pihak Ketiga

***A LEGAL STUDY OF DEFAULT IN LOAN AGREEMENTS SECURED BY A
THIRD-PARTY CERTIFICATE OF OWNERSHIP
(STUDY OF DECISION NUMBER : 264/PDT.G/2024/PN. MDN)***

ABSTRACT

GITA ANISA

228.400.081

In the practice of debt agreements, debtors often use collateral in the form of land certificates belonging to third parties to obtain credit facilities from creditors. Problems arise when the debtor defaults, whereby the assets of the third party, who is not receiving the loan and has not defaulted, are threatened with being seized to satisfy the debtor's debt. The purpose of this study is to analyze the form of legal protection provided to third parties who own collateral and to examine the judge's considerations in deciding cases involving third parties who own collateral when a default occurs. From the description above, the author analyzes Decision Number 264/Pdt.G/2024/PN Mdn where there is a third party who owns collateral whose land is used as collateral for a debtor's loan who is in default. Hereby, the author formulates several main problems as follows, how is the legal protection for third parties who own collateral in the event of a default by the debtor?, what are the judge's legal considerations in giving Decision Number 264/Pdt.G/2024/PN Mdn?. The method used is a Normative Juridical approach. Data were collected from secondary and primary data, using a Qualitative analysis method. Data collection techniques were carried out through searching for written works and conducting interviews. Based on the results of this study, legal protection for third parties consists of preventive protection through the procedure for imposing Mortgage Rights and repressive protection through administrative. However, third parties still risk losing their assets through the execution of the mortgage right through the KPKNL customer if the debtor defaults. Therefore, third parties must exercise caution before pledging their assets, as considered by the judge in Decision Number 264/Pdt.G/2024/PN Mdn which is in accordance with the provisions of Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

Keywords: Default, Debt, Certificate Guarantee, Third Party

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, atas ridhonya saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Adapun judul skripsi yang saya ajukan adalah **“KAJIAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK PIHAK KETIGA (STUDI PUTUSAN NOMOR 264/PDT.G/2024/PN. MDN) ”**. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Peneliti menyadari begitu banyak dukungan dari pihak yang selama ini menemani dalam menyelesaikan studi dan tugas akhir ini. Oleh karena itu, sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan terbaik kepada :

1. Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, MH, selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Marsella, S.H, MKn, Selaku dosen pembimbing.
4. Dr. Yusrizal Adi Syahputra, S.H, M.H, Selaku ketua penguji dalam sidang skripsi.
5. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Sekretaris dalam sidang skripsi.
6. Ibu Windy Sriwahyuni, SH, M.H, Selaku penguji dalam siding skripsi.

7. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H,M.H, Selaku Kepala Program Studi.
8. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, Selaku Dosen Pembimbing Akademik.
9. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan, ilmu, serta pendidikan pada peneliti hingga dapat menunjang dalam penyelesaian skripsi ini
10. Kepada kedua orang tua tercinta Untuk Ami Hafni Zanifa Daulay, S.Ag, dan Ayahanda M. Yusuf yang telah menjadi orang tua terhebat , terimakasih banyak atas pengorbanan, do'a, dan support yang tidak pernah putus. Terimakasih karena sudah memberikan kepercayaan disaat saya tidak percaya kepada diri sendiri. Skripsi ini, penulis persembahkan untuk kalian Cahaya terbesar dalam hidup ku.
11. Kepada kakak sulung Dea Tania, S.E, terimakasih karena telah membiarkan kami mendapat pilihan terbaik, sementara kakak mengalah seumur hidup. Berkat dukungan mu penulis dapat menyelesaikan Pendidikan hingga menyandang gelar sarjana. Skripsi ini Adalah bukti bahwa pengorbanan yang telah kakak berikan tidak sia-sia.
12. Kepada kakak kedua Ade Sandra, S.Si, terimakasih untuk senantiasa menjadi pelengkap dalam hidup penulis. Kehadiranmu Adalah motivasi tersendiri dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Kepada adik laki-laki saya, M. Arkan yang membuat penulis termotivasi untuk memberikan contoh yang baik dalam bidang akademik maupun non-akademik, agar dapat tumbuh lebih baik.
14. Kepada pemilik NPM 228400143 (M. Naufal Hasibuan), terimakasih telah hadir dan menjadi bagian dari perjalanan panjang penyusunan skripsi ini.

Sebagai teman sekelas yang kemudian menjadi lebih dari itu, kehadiranmu memberikan warna tersendiri dalam setiap langkah penyelesaian karya tulis ini. Keberadaanmu menjadi pengingat bahwa perjuangan ini tidak harus dijalani sendirian, dan untuk itu penulis sangat bersyukur.

15. Kepada sahabat-sahabat terbaik, Heskia jaya utama tambunan, Rahmadani mardhotillah rambe, dan Elisa cathrine amabel lumbantobing, terimakasih telah menjadi rumah kedua di tengah hiruk pikuk perkuliahan dan penyusunan skripsi ini. Kalian adalah saksi dari setiap fase perjalanan penulis, dari awal masuk perkuliahan hingga titik ini. Terima kasih atas kehadiran yang selalu konsisten, baik di saat senang maupun di kala penulis hampir menyerah. Semoga persahabatan kita terus terjalin hingga jauh setelah toga ini dilempar ke udara.

16. Kepada Sahabat yang telah menemani penulis dari bangku sekolah hingga perkuliahan, Tengku Bunga Anggrelia dan Windy Ariani, terimakasih telah menjadi penyemangat kehadiran kalian sangat berarti.

17. *Last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for never quitting, I wanna thank me for always being a giver and tryna give more than I receive. I wanna thank me for tryna do more right than wrong, I wanna thank me for just being me at all times.*

DAFTAR ISI

COVER

DAFTAR ISI.....i

BAB I PENDAHULUAN1

1.1 Latar Belakang1

1.2 Rumusan Masalah9

1.3 Tujuan Penelitian9

1.4 Manfaat Penelitian9

1.5 Keaslian Penelitian10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA12

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi.....12

2.1.1 Pengertian Wanprestasi12

2.1.2 Jenis-Jenis Wanprestasi12

2.1.3 Unsur-Unsur Hukum Wanprestasi.....13

2.2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian.....14

2.2.1 Pengertian Perjanjian14

2.2.2 Asas-Asas Perjanjian17

2.2.3 Unsur-Unsur Perjanjian20

2.2.4 Jenis-Jenis Perjanjian23

2.3 Tinjauan Umum Mengenai Utang Piutang26

2.3.1 Pengertian Utang Piutang26

2.3.2 Jenis-Jenis Utang Piutang27

2.3.3 Bentuk Perjanjian Utang Piutang.....28

2.3.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Utang Piutang29

2.4 Tinjauan Umum Mengenai Jaminan	32
2.4.1 Pengertian Jaminan	32
2.4.2 Jenis-Jenis Jaminan.....	37
2.4.3 Unsur-Unsur Jaminan	38
2.4.4 Objek dan Ruang Lingkup Jaminan	39
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	41
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian.....	41
3.1.1 Waktu Penelitian	41
3.1.2 Tempat Penelitian	42
3.2 Metode Penelitian	42
3.2.1 Jenis Penelitian.....	42
3.2.2 Metode Pendekatan.....	42
3.2.3 Sumber Data.....	43
3.3 Teknik Pengumpulan Data	44
3.4 Analisis Data	45
BAB IV HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN.....	46
4.1 Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Pemilik Jaminan Dalam Hal Terjadi Wanprestasi Oleh Debitur.....	46
4.2 Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memberikan Putusan No. 264/Pdt.G/2024/PN.Mdn	55
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	72
5.1 Kesimpulan	72
5.2 Saran	73

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perjanjian yang dibuat oleh masyarakat biasanya bertujuan untuk menciptakan keselarasan dalam berinteraksi, baik melalui komunikasi lisan maupun tulisan. Kebebasan untuk menyusun kesepakatan, baik secara verbal maupun tertulis, terkait erat dengan karakter hukum perjanjian yang bersifat transparan. Perjanjian diatur dalam Buku ke III KUH Perdata Pasal 1313 yang menyatakan: "Sebuah persetujuan adalah suatu tindakan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih yang lain."¹

Perjanjian melibatkan dua jenis pihak, yang pertama adalah individu atau entitas hukum yang memiliki tanggung jawab tertentu. Sedangkan yang kedua adalah individu atau entitas hukum yang berhak menerima hasil dari tanggung jawab tersebut. Kedua belah pihak dengan sadar dan sengaja ingin menciptakan suatu ikatan di antara mereka untuk mendapatkan manfaat dan keuntungan yang telah mereka inginkan dan harapkan sejak awal. Pada intinya, kontrak atau perjanjian adalah hasil dari kesepakatan kedua belah pihak, yang mana perjanjian itu akan secara otomatis membentuk ikatan di antara mereka. Keterikatan yang terjadi adalah wujud dari tanggung jawab yang diemban oleh masing-masing pihak, yang harus dilaksanakan atau dipenuhi. Apabila tanggung jawab itu tidak dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan atau janji yang telah dibuat, hal tersebut akan berdampak pada hak pihak lainnya yang tidak terlaksana dan tentunya akan

¹ Abdhillah, F, & Siregar, B. J, (2023). *Analisis Yuridis Jaminan Hutang Piutang Terhadap Perbuatan Wanprestasi (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Putusan No. 10/Pdt. GS/2020/PN Lbp)*, Hal 69

menjadi kerugian yang tidak diinginkan oleh siapapun. Situasi tersebut dapat menimbulkan masalah hukum yang tidak mudah untuk diselesaikan dan bisa berlangsung lama, dan pada akhirnya, bisa berujung pada proses pengadilan untuk meraih kepastian dan keadilan hukum.²

Tidak terpenuhinya kewajiban atau tindakan dalam kontrak akan menyebabkan masalah yang dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi adalah keadaan atau perilaku di mana debitur tidak bisa memenuhi atau mengabaikan kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak. Wanprestasi atau pelanggaran janji terjadi ketika perjanjian tidak dilaksanakan akibat kesalahan debitur dalam beberapa cara, yaitu: 1. Tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukannya tetapi tidak bermanfaat lagi atau tidak bisa diperbaiki; 2. Menunda pelaksanaan kewajiban; 3. Melaksanakan kewajiban dengan cara yang tidak memuaskan atau tidak sesuai; 4. Melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pihak yang gagal memenuhi kewajibannya disebut wanprestasi. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: “Ganti rugi, biaya, dan bunga akibat tidak terpenuhinya suatu kewajiban mulai diwajibkan, jika debitur, meskipun sudah dinyatakan lalai, masih tetap tidak melaksanakan kewajibannya, atau apabila sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat dilakukan pada waktu yang melebihi waktu yang telah disepakati.

Suatu perjanjian utang piutang pastinya memerlukan suatu jaminan. Keharusan adanya jaminan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang terkandung secara tersirat dalam kalimat keyakinan

² *Ibid*, Hal 70

berdasarkan analisis yang mendalam langsung dalam mendorong terjadinya perubahan sosial. Hutang piutang yang lazim dikenal dalam dunia usaha timbul dari adanya suatu perikatan dan sebagaimana kita ketahui perikatan itu dapat timbul dari perjanjian dan undang-undang. Pengertian hutang-piutang ini juga sama pengertiannya dengan “Perjanjian pinjam-meminjam”, yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mana dalam Pasal 1754³ dijumpai ketentuan yang berbunyi sebagai berikut : “Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dalam jumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula. Dari perjanjian hutang piutang ini timbulah prestasi dan kontra prestasi yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan. Jika salah satu pihak melanggar perjanjian dan atau melaksanakannya dengan tidak sempurna, maka pihak yang dirugikan akan perbuatannya tersebut dapat memilih untuk memaksa pihak lain untuk meneruskan perjanjian tersebut, atau meminta pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”⁴

Pemberi hak tanggungan disebut sebagai pemilik persil yang secara sukarela menanggung hak tanggungan hingga jumlah uang tertentu untuk menjamin suatu kewajiban atau utang. Di sisi lain, pihak ketiga yang memberikan hak

³ KUHPerdata (*burgelijk wetboek*), Pasal 1754

⁴ Taufik Siregar, Isnaini, and Jandrias Tarigan, (2014), *Tinjauan yuridis terhadap hubungan hukum karena wanprestasi di dalam hutang piutang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.05/Pdt.G/2007/PN.LP)*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 1.2, Hal 191

tanggungan adalah individu lain yang mengikatkan diri untuk menjamin utang debitur dengan menggunakan lahan miliknya.⁵

Pasal 1382 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu kewajiban dapat dipenuhi oleh orang ketiga yang tidak memiliki kepentingan, asalkan orang ketiga tersebut bertindak atas nama dan untuk melunasi utang dari debitur, atau jika ia tidak mengambil alih hak-hak dari kreditur sebagai pengganti ketika bertindak atas namanya sendiri. Kewenangan dari pihak ketiga yang menguasai objek jaminan untuk melunasi utang debitur tidak hanya berlaku pada saat eksekusi, tetapi juga sebelumnya, asalkan kewenangan tersebut tetap ada dalam perjanjian. Namun, menurut Satrio, kesempatan untuk mencegah penjualan objek hak tanggungan (eksekusi tanah) hanya berlaku sampai "pengumuman tentang lelang dikeluarkan", setelah itu tidak ada peluang lagi.⁶

Perkembangan ekonomi nasional menjadikan masyarakat Indonesia membutuhkan dana untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu, bank berperan penting dalam menyediakan dana untuk mendukung aktivitas ekonomi. Dalam konteks ini, kredit perbankan berfungsi untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Sebelum memberikan pinjaman kepada peminjam, bank akan membuat kesepakatan kredit terlebih dahulu. Dalam menjalankan fungsinya, perbankan berperan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pinjaman. Kredit dapat diartikan sebagai penyediaan uang atau piutang yang dapat dianggap

⁵ Hukum online, *Perbedaan Personal Guarantee dan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-personal-guarantee-dan-pihak-ketiga-pemberi-jaminan-lt5434111e798f2/>, Dikutip 28 Juni 2025, Pukul 11:05 WIB

⁶ J. Satrio, (1998), *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Hal 241

setara dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kontrak kredit. Beberapa aspek paling dasar dalam pemberian fasilitas kredit meliputi objek jaminan dan juga kemampuan seorang kreditur⁷.

Jaminan kredit adalah penyerahan aset atau komitmen dari seseorang untuk bertanggung jawab atas pengembalian suatu utang. Dapat disimpulkan bahwa jaminan memegang peran penting dalam proses penyusunan dan pelaksanaan kesepakatan yang berbentuk perjanjian kredit atau pinjaman uang, yang tujuannya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak, terutama kreditur. Dalam praktiknya, jaminan hadir untuk memberikan perlindungan tambahan terhadap dana yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, sehingga diperlukan jaminan khusus berupa jaminan hak atas barang. Salah satu jenis jaminan hak atas barang adalah jaminan yang dikenakan pada tanah, yang dikenal sebagai hak tanggungan.⁸

Pasal 51 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960⁹ mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menjelaskan mengenai lembaga yang menjamin hak atas tanah atau bangunan, yang juga dikenal sebagai hak tanggungan. Sehubungan dengan hal ini, legislator menyusun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah dan Barang-Barang yang Berhubungan dengan Tanah (UUHT).¹⁰ Apabila debitur melanggar perjanjian atau mengalami wanprestasi, kreditur yang memiliki hak tanggungan berhak untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum tanah sesuai dengan regulasi yang berlaku. Dalam

⁷ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁸ Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri, and Mekka Putra, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Vol. 5.1 (2022), Hal 128–43

⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA

¹⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

hal ini, posisi kreditur memberikan hak prioritas atas kreditur lainnya (Pasal 1 angka 1 UUHT).

Macam-macam objek jaminan hak tanggungan, yaitu: 1) hak milik (HM), 2) hak guna usaha (HGU), 3) hak guna bangunan (HGB), 4) hak pakai atas tanah negara, 5) rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, 6) hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah hak milik, dan 7) hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara sesuai ketentuan Pasal 27 UUHT. Objek HT tersebut wajib didaftarkan. Sifat dari objek HT dapat dipindahtangankan (Pasal 4 ayat (2) UUHT). Jaminan kredit mempunyai fungsi seperti mengamankan pelunasan kredit, bila suatu saat pihak debitur telah wanprestasi. Saat debitur telah menjaminkan objek tanah dan/atau bangunan kepada kreditur selanjutnya para pihak (kreditur dan debitur) akan menandatangani “Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).” APHT harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada.¹¹

Jaminan hak atas tanah sering dimanfaatkan untuk memperoleh fasilitas pinjaman karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan cenderung meningkat seiring waktu. Dalam praktik pelaksanaan perjanjian pinjaman, banyak Debitur yang menggunakan jaminan atas nama orang lain, yang biasa disebut sebagai pihak ketiga. Kehadiran pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini menunjukkan bahwa mereka bisa bertanggung jawab atas pelunasan pinjaman Debitur. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPdata, yang

¹¹ J. Satrio, (1998) *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Hal 246

menyatakan bahwa penanggungan adalah suatu kesepakatan di mana seorang pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, bersedia untuk memenuhi kewajiban dari debitur jika debitur tersebut tidak dapat memenuhinya.

Jaminan hak tanggungan atas tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga tidak akan menjadi masalah apabila debitur dapat memenuhi segala kewajiban sesuai yang disepakati dalam perjanjian kredit. Namun, ini akan sangat merugikan pihak ketiga yang memberikan hak tanggungan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, karena tanah dan sertifikatnya merupakan miliknya. Situasi ini sering terjadi, di mana penerima kredit tidak mampu menjalankan kewajibannya untuk melunasi semua ketentuan yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur. Dalam kondisi ini, pihak ketiga sangat dirugikan karena hak-hak mereka belum dilindungi oleh undang-undang hak tanggungan.¹²

Lain hal nya dengan kreditur, undang-undang hak tanggungan sudah mengatur perlindungan bagi kreditur yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan Debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak Debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ke tiga.¹³

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

¹² Yunita Krysna Valayvi, (2016), Djuwityastuti, *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, vol. 4.2, Hal. 142–151

¹³ Yunita Krysna Valayvi, Djuwityastuti, *Loc.cit*

timbul wanprestasi mengenai perbuatan wanprestasi yang terjadi dalam perkara Nomor 264/Pdt.G/2024/PN. Mdn, yang merupakan perkara wanprestasi yang diajukan oleh PT. Bank Perkreditan Mitradana Madani bertindak sebagai penggugat mengajukan gugatan terhadap Andi Risawati sebagai tergugat I dan Aswin Budiman 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.745 An. Aswin Budiman yang di berikan kepada PT. Bank Perkreditan Mitradana Madani. Aswin Budiman sebagai pemilik SHM tersebut setuju dan mengetahui tergugat I menjaminkan sertifikat miliknya kepada Bank Perkreditan Mitradana Madani. Disisi lain Andi Risawati melakukan wanprestasi dengan tidak membayar utangnya kepada PT. Bank Perkreditan Mitradana Madani sehingga menimbulkan kerugian. Akhirnya PT. Bank Perkreditan Mitradana Madani 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 **“Kajian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/Pn. Mdn)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemilik jaminan dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memberikan Putusan No. 264/Pdt.G/2024/PN. Mdn?

1.3 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemilik jaminan dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memberikan Putusan No. 264/Pdt.G/2024/PN. Mdn

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun Manfaat Penelitian ini sebagai berikut:

1. Membantu memahami perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemilik jaminan dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur
2. Membantu memahami pertimbangan dan putusan hukum hakim dalam putusan No. 264/Pdt.G/2024/PN. Mdn

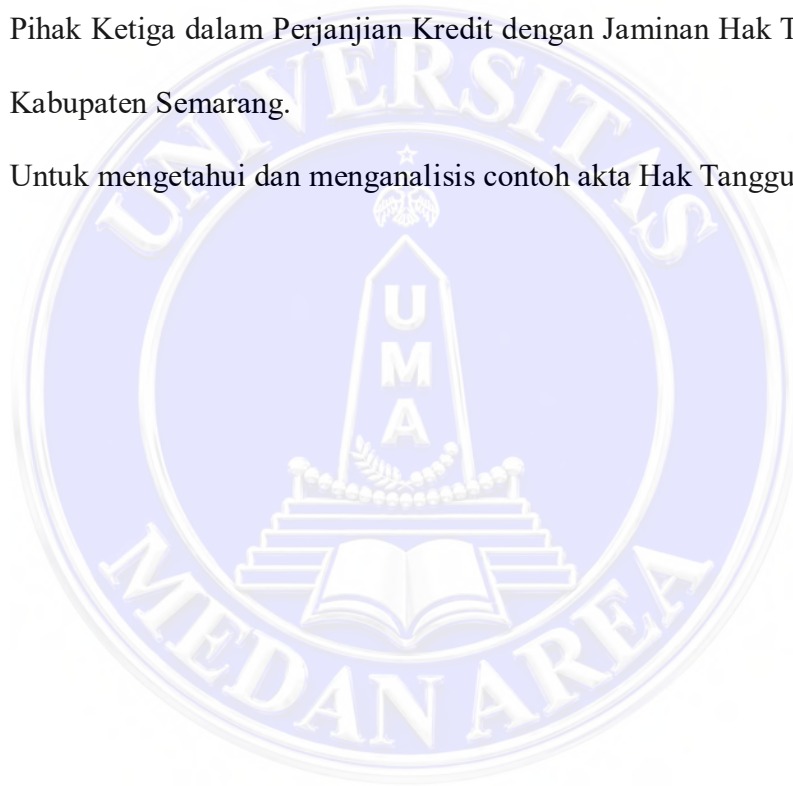
1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan dalam skripsi ataupun jurnal belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi ataupun jurnal yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain :

1. Luthfi Nur Aziz (2024), Universitas Medan Area, “Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Atas Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn)”. Adapun yang menjadi perumusan masalah yang dibahas yakni :
 - a. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya.
 - b. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memberikan Putusan No. 107/Pdt.G/2019/PN.Mdn
2. Eko Nurrahmat Prayitno (2024), Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada perjanjian Utang piutang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor: 320/PDT.G/2023/PN Mdn)”. Adapun yang menjadi perumusan masalah yang dibahas yakni :
 - a. Untuk mengetahui pengaturan system hukum jaminan di Indonesia
 - b. Untuk mengetahui pertanggung jawaban debitur apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian utang dengan (jaminan) hak tanggungan.
 - c. Untuk mengetahui analisis hukum pada putusan nomor: 320/Pdt.G/2023/PN Mdn)

3. Mei Ayu Kurniasari (2021), Universitas Sultan Agung Semarang, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang”. Adapun yang menjadi perumusan masalah yang dibahas yakni :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta Hak Tanggungan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi

2.1.1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang merupakan tidak terpenuhinya prestasi. Dalam kamus hukum, istilah ini merujuk pada kelalaian, kealpaan, cidera janji, atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak. Apa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah situasi di mana debitur, karena kelalaian atau kesalahan, gagal memenuhi prestasi sesuai dengan yang disetujui dalam perjanjian dan bukan karena kondisi yang memaksa. Dalam pasal 1234 KUH Perdata dijelaskan bahwa, "Ganti rugi, kerugian, dan bunga akibat ketidakpatuhan suatu perikatan mulai menjadi kewajiban ketika debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi perikatan, atau jika sesuatu yang harus diserahkan atau dilakukan hanya dapat terlaksana melebihi batas waktu yang telah ditetapkan.¹⁴

2.1.2 Jenis- Jenis Wanprestasi

Wanprestasi terbagi menjadi dua jenis, yaitu wanprestasi total dan wanprestasi sebagian. Wanprestasi total terjadi ketika debitur tidak melaksanakan apa yang seharusnya mereka lakukan atau ketika mereka melakukan tindakan yang menurut hukum tidak diperbolehkan. Di sisi lain, wanprestasi sebagian terjadi ketika debitur melaksanakan tindakan yang diminta namun tidak sesuai dengan

¹⁴ Nur Azza Morlin Iwanti (2022), *Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku*, Hal 351–361

yang diminta, atau jika mereka melakukan tindakan yang diminta tetapi dengan penundaan. Ketika seseorang digambarkan dalam keadaan wanprestasi, itu berarti mereka berada dalam situasi terutang, artinya mereka harus memenuhi kewajiban yang ditetapkan oleh pemberi pinjaman. Sesuai dengan yang diatur dalam 1238 KUH Perdata, sekuritas atau tagihan tersebut memiliki hubungan yang erat dengan aspek waktu pelaksanaan.¹⁵

2.1.3 Unsur- Unsur Wanprestasi

Menurut Subekti, ada empat kriteria utama yang menunjukkan wanprestasi dari seorang debitur. Pertama, debitur gagal untuk melakukan hal yang seharusnya dapat diselesaikannya. Kedua, debitur melakukan tindakan yang berdasarkan laporan tidak diperkenankan. Total wanprestasi mencakup angsuran yang pertama dan yang kedua. Ketiga, debitur mengikuti instruksi, tetapi dengan keterlambatan. Keempat, debitur menjalankan perintah, namun tidak sesuai dengan cara yang diinstruksikan. Pentingnya wanprestasi adalah karena kelalaian atau kekurangan perhatian debitur dalam transaksi tersebut. Dalam penyusunan perjanjian, semua sarana yang ada harus dipergunakan dan didasari pada niat baik dan tepat untuk menghindari potensi terjadinya kesalahan selama pelaksanaan perjanjian, dengan harapan semua yang dilakukan akan membuahkan hasil.

¹⁵ *Ibid*, Hal 362 - 363

2.2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Dalam KUHPdata perjanjian diatur dalam Buku II (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. BW menggunakan istilah kontrak dan perjanjian untuk pengertian yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku III BW yaitu : Tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Pengertian tentang perjanjian atau kontrak beraneka ragam, antara lain :

Subekti mengatakan, Perjanjian adalah: “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau Dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Sedangkan perikatan adalah: “Perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹⁶

Pasal 1313 KUHPdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁷

Dengan demikian, suatu persetujuan yang berbentuk perjanjian atau kontrak pada dasarnya bersifat mengikat. Sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata, persetujuan ini memiliki kekuatan yang mengikat layaknya Undang-Undang bagi yang membuatnya. Berdasarkan penjelasan tentang definisi perjanjian yang telah disampaikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut mencakup :

1. Terdapat pihak-pihak yang terlibat.
2. Ada kesepakatan di antara pihak-pihak tersebut.

¹⁶ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, Hal 1

¹⁷ KUHPdata (*burgelijk wetboek*), Pasal 1313

3. Terdapat prestasi yang akan dilaksanakan.
4. Ada format tertentu, baik lisan maupun tulisan.
5. Terdapat syarat-syarat tertentu yang menjadi isi perjanjian.
6. Adanya tujuan yang ingin dicapai.¹⁸

Hal yang mengikat menurut Pasal 1313 adalah peristiwa hukum yang dapat berupa :

1. Tindakan, contohnya, transaksi jual beli, pinjam meminjam, sumbangan.
2. Peristiwa, contohnya, kelahiran, kematian
3. Situasi, contohnya, halaman yang berdampingan, apartemen, kemiringan tanah pekarangan.

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau verbintennis mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya.¹⁹

Berdasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa perjanjian tersebut terdiri dari berbagai aspek, seperti "*RechtBetrekking*" yang berkaitan dengan hubungan hukum antara dua pihak (*Persoon*) atau lebih, yang memberikan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain atas suatu prestasi.²⁰

Jadi satu pihak mendapatkan hak, sementara pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memberikan atau memenuhi prestasi. Prestasi ini merupakan objek dari suatu ikatan hukum. Tanpa adanya prestasi, hubungan hukum yang dibangun melalui tindakan hukum akan kehilangan makna dalam konteks

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999, Hal 82

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hal 6

²⁰ *Ibid*, Hal 7

perjanjian. Pihak yang memiliki hak atas prestasi dikenal sebagai kreditur. Di sisi lain, pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi disebut debitur.²¹

Secara umum, hak yang muncul dari kontrak itu bersifat relatif, yang berarti hak atas suatu tindakan hanya berlaku untuk individu tertentu, berdasarkan hubungan hukum yang timbul dari suatu tindakan hukum. Namun, terdapat beberapa pengecualian :

1. Meskipun tidak ada hubungan hukum yang jelas antara dua individu tertentu, kewajiban dapat muncul dari kondisi tertentu. Contohnya adalah akibat dari pelanggaran lalu lintas.
2. Atau, karena adanya kewajiban hukum dalam situasi tertentu, hal itu dapat ditegakkan sebagai suatu kewajiban. Meskipun sebelumnya tidak terdapat hubungan hukum antara dua individu tertentu, hal ini dapat dilihat dalam kasus *waterkraan*.

Kontrak (kewajiban) memiliki sifat yang dapat ditegakkan. Dalam kontrak, kreditur memiliki hak untuk menerima prestasi yang telah disetujui. Hak untuk menerima prestasi tersebut dilindungi oleh hukum melalui sanksi. Ini menunjukkan bahwa hukum memberikan wewenang kepada kreditur untuk memaksa debitur agar memenuhi kewajibannya sesuai dengan kontrak yang telah disepakati.

²¹ *Ibid*, Hal 6

2.2.2 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 : ²²

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan hak otonomi bagi masing-masing pihak, yang dikenal juga sebagai kebebasan dalam membuat kesepakatan, sebagai penjelasan dari Buku III KUHPerdata. Prinsip ini dapat ditarik dari Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Setiap perjanjian yang dibuat secara sah adalah undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.” Dari kata “setiap” dapat disimpulkan bahwa prinsip kebebasan berkontrak mengarah pada hukum perjanjian yang bersifat terbuka, di mana undang-undang memberikan kebebasan maksimal bagi individu dalam masyarakat, yakni : Untuk menandatangani perjanjian, mengenai objek perjanjian, dan lain-lain, selama tidak melanggar peraturan hukum, norma kesopanan, serta ketentuan umum. Kebebasan berkontrak dalam konteks hukum perjanjian di Indonesia mencakup ruang lingkup :

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih klausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;

²² Niru Anita Sinaga (2019), *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Vol. 10.1, Hal 1–20

- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan perundang-undangan yang bersifat opsional.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya, sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu adalah sebuah kontrak yang sah menurut hukum. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.²³

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPERdata. Semua pihak wajib untuk mengikuti dan menghargai kontrak yang mereka buat, karena kontrak itu berfungsi sebagai hukum bagi kedua pihak. Hal ini diperkuat dalam Pasal 1338 Ayat (2) : Kontrak tidak dapat dibatalkan kecuali jika ada kesepakatan antara kedua pihak atau karena alasan-alasan yang diatur oleh hukum sebagai dasar yang cukup untuk itu. Prinsip pacta sunt servanda berhubungan dengan dampak dari kontrak. Prinsip ini sering kali disebut sebagai asas kepastian hukum. Dengan adanya prinsip ini, terdapat larangan bagi hakim untuk ikut campur dalam isi kontrak.

²³ Ghea Kiranti Shalilah, Max Sepang, and Josina E. Londa (2022), *Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian*, Vol 10.2, Hal 2

Inilah arti dari asas kepastian hukum tersebut.²⁴ Tujuannya adalah agar hakim atau pihak ketiga menghormati isi dari kontrak yang telah disepakati oleh para pihak sama seperti yang berlaku dalam hukum. Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata. Artinya, para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini terdiri dari dua, yaitu subyektif dan obyektif, yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik. Asas subyektif itikad baik mengacu pada kejujuran individu atau niat baik yang tidak ternoda dari semua pihak, sedangkan asas obyektif itikad baik menegaskan bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilaksanakan dengan cara yang benar, sesuai dengan norma-norma kesopanan dan moralitas. Dengan demikian, menjalankan perjanjian dengan itikad baik berarti menindaklanjuti perjanjian berdasarkan prinsip rasionalitas dan kepatutan. Penilaiannya berlandaskan pada akal sehat dan keadilan, yang dijadikan ukuran objektif dalam mengevaluasi situasi berdasarkan norma-norma yang adil.

²⁴ *Ibid*, Hal 3

5. 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*).

6. Asas *Force Majeur* atau asas *overmacht*

Asas *Force Majeur* atau asas keadaan memaksa, bahwa dengan asas ini debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa ini merupakan suatu keadaan debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap suatu keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaannya.²⁵

2.2.3 Unsur- Unsur Perjanjian

Dalam teori hukum, terdapat tiga elemen yang diperlukan untuk menyusun sebuah kontrak; elemen esensialia, elemen naturlia, dan elemen aksidentalia. Ketiga elemen ini pada dasarnya merupakan manifestasi dari prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1320 dan pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

1. *Essensialia*.

Elemen yang harus ada untuk terjadinya sebuah kontrak dan tanpa elemen ini, kontrak tidak dapat terwujud. Elemen ini adalah syarat mutlak dalam suatu kontrak, dan tanpa adanya elemen ini, kontrak yang ingin dibuat dan dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terlibat bisa

²⁵ *Ibid*, Hal 4

menjadi tidak sesuai, sehingga tidak mencerminkan keinginan para pihak.²⁶

2. *Naturalia*.

Elemen yang tidak diatur secara spesifik dalam perjanjian tetapi secara implisit dianggap ada dalam perjanjian tersebut karena sudah menjadi bagian dari karakteristik yang melekat pada perjanjian. Elemen ini telah diatur dalam peraturan, tetapi dapat diubah oleh pihak-pihak terkait. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa elemen *naturalia* merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah elemen esensialnya dipastikan.

3. *Accidentalialia*.

Elemen yang harus dicantumkan atau disebutkan dengan jelas dalam perjanjian atau unsur tambahan dalam suatu perjanjian, yang terdiri dari ketentuan-ketentuan yang bisa disesuaikan oleh pihak-pihak yang terlibat, sesuai dengan niat masing-masing pihak, dan merupakan syarat khusus yang ditentukan secara bersama oleh pihak-pihak tersebut. Oleh karena itu, unsur ini pada dasarnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

Adapun Unsur-Unsur Perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad sebagai berikut ²⁷ :

²⁶Niru Anita Sinaga, *Op. Cit*

²⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (2009), Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), Hal 3

1. Terdapat pihak-pihak

Yang dimaksud dengan pihak-pihak adalah individu atau entitas hukum yang minimal terdiri dari dua orang dan memiliki otoritas untuk melakukan tindakan hukum sesuai dengan undang-undang.

2. Terdapat kesepakatan

Kesepakatan dicapai di antara pihak-pihak yang bersifat permanen dan bukan merupakan hasil perundingan.

3. Terdapat tujuan yang ingin dicapai

Ini mengacu pada fakta bahwa tujuan dari masing-masing pihak tidak boleh bertentangan dengan norma yang berlaku, kesopanan, dan hukum.

4. Terdapat kewajiban yang harus dilaksanakan

Maksud dari ini adalah bahwa kewajiban tersebut adalah tugas yang wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan perjanjian.

5. Terdapat bentuk tertentu, baik lisan maupun tertulis

Ini berarti bahwa perjanjian dapat diungkapkan baik secara lisan maupun dalam bentuk tulisan. Sesuai dengan ketentuan hukum yang menyatakan bahwa hanya dengan bentuk tertentu sebuah perjanjian dapat memiliki kekuatan yang mengikat dan bukti yang solid.

6. Terdapat syarat-syarat tertentu

Syarat-syarat ini menurut hukum, diperlukan agar sebuah perjanjian atau kontrak bisa dianggap sah. Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dijabarkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah perjanjian yang bersifat mengikat, yaitu perjanjian yang membentuk, melengkapi, mengubah, atau menghapuskan ikatan yang menimbulkan hubungan hukum di antara pihak-

pihak yang membuat perjanjian dalam bidang kekayaan, di mana salah satu pihak berkewajiban untuk memenuhi suatu prestasi, sementara pihak lainnya berhak untuk meminta pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan dengan beban yang timbal balik antara kedua pihak.²⁸

2.2.4 Jenis- Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari dua (2) macam yaitu Perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir.²⁹

1. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah kesepakatan yang mengharuskan seseorang untuk melakukan pembayaran atau menyerahkan barang, contohnya, penjual wajib memberikan barang. Sesuai dengan KUHPdata, sebuah perjanjian saja tidak cukup untuk memindahkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Tahap baru ini merupakan kesepakatan yang harus dilengkapi dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Perjanjian obligatoir ada beberapa macam yaitu ³⁰ ;

a. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan kesepakatan di mana hanya satu pihak yang memiliki kewajiban, sedangkan pihak lainnya hanya memiliki hak. Salah satu contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian pemberian hibah dan perjanjian peminjaman barang.

b. Perjanjian Timbal Balik

²⁸ *Ibid*, Hal 4

²⁹ Komariah, (2005), *Hukum perdata*, UMM Press Malang, Hal 175

³⁰ *Ibid*, Hal 176

Perjanjian timbal balik adalah sebuah kesepakatan di mana hak dan tanggung jawab terdapat pada kedua pihak. Pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi juga berhak meminta imbalan atau prestasi dari pihak lain. Contoh dari perjanjian ini meliputi kontrak jual beli dan perjanjian penyewaan.

c. Perjanjian Cuma - Cuma

Perjanjian cuma-cuma adalah kesepakatan di mana satu pihak memberikan manfaat kepada pihak lainnya tanpa menerima imbalan apapun. Salah satu contoh dari jenis perjanjian ini adalah hibah.

d. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah kesepakatan yang mengharuskan tiap pihak untuk memberikan prestasi. Hal ini mencakup memberikan sesuatu, melakukan suatu tindakan, dan menahan diri dari tindakan tertentu. Salah satu contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian jual beli serta perjanjian sewa.

e. Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil merupakan kesepakatan yang menjadi mengikat ketika terjalin persetujuan dari kedua pihak yang terlibat. Perjanjian ini mulai ada sejak saat dicapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Contoh dari perjanjian semacam ini meliputi perjanjian jual beli, perjanjian sewa, serta perjanjian pengangkutan.³¹

f. Perjanjian Riil

Perjanjian riil merupakan kesepakatan yang memiliki kekuatan hukum apabila disertai dengan tindakan konkret. Kesepakatan ini belum mengikat para pihak

³¹ *Ibid*, Hal 177

sebelum ada persetujuan. Contoh dari jenis perjanjian ini termasuk kontrak barang dan perjanjian sewa.

g. Perjanjian Formil

Perjanjian Formil merupakan kesepakatan yang harus mengikuti suatu format tertentu, dan format tersebut harus sesuai dengan aturan yang ada. Salah satu contoh dari jenis perjanjian ini adalah transaksi jual beli tanah yang harus menggunakan akta PPAT.

2. Perjanjian *Non Obligatoir*

Perjanjian *non obligatoir* adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/memyerahkan sesuatu. Perjanjian *non obligatoir* ada beberapa macam yaitu ³² :

a. *Zakelijk Overeenkomst*

Zakelijk Overeenkomst Perjanjian Bisnis adalah kesepakatan yang mengatur pemindahan hak dari satu individu ke individu lainnya, dengan objek yang dipindahkan berupa hak.

Salah satu contoh dari perjanjian ini adalah pengalihan nama kepemilikan tanah.

b. *Bevofs Overeenkomst*

Bevofs Overeenkomst adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

c. *Liberatoir Overeenkomst*

Liberatoir Overeenkomst adalah kesepakatan di mana satu orang melepaskan orang lain dari suatu tanggung jawab. Contohnya, jika A memiliki utang kepada

³² Komariah, *Op. Cit*

B, maka B bisa membuat perjanjian pembebasan yang menyatakan bahwa A tidak perlu lagi melunasi utangnya mulai sekarang.

d. *Vaststelling Overeenkomst*

Vaststelling Overeenkomst merupakan suatu kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa yang sudah ada di depan pengadilan. Salah satu contoh dari perjanjian ini adalah dading, yaitu kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengakhiri perselisihan yang tengah berlangsung di pengadilan.

2.3 Tinjauan Umum Mengenai Utang Piutang

2.3.1 Pengertian Utang Piutang

Utang piutang diawali dengan adanya debitur dan kreditur sebagai pihak-pihak dalam kesepakatan utang piutang, selanjutnya terdapat objek yang berfungsi sebagai barang jaminan³³. Definisi utang piutang telah diatur dengan jelas dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “Perjanjian Pinjam-meminjam adalah kesepakatan di mana satu pihak memberikan kepada pihak lainnya sejumlah barang tertentu yang akan habis karena digunakan dengan ketentuan bahwa pihak yang menerima akan mengembalikan jumlah yang sama dari jenis dan kondisi yang serupa.

Objek dari perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara dapat berupa barang-barang yang habis digunakan, seperti uang. Uang yang berfungsi sebagai alat tukar dapat dianggap sebagai objek dari perjanjian pinjam-meminjam karena termasuk barang yang akan habis digunakan.³⁴

³³ Gatot Supramono, (2013), *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal 8

³⁴ *Ibid*, Hal 10

Ketika melakukan peminjaman uang, kedua belah pihak wajib mengikuti aturan yang tercantum dalam perjanjian utang piutang yang sudah disepakati. Salah satu aturannya adalah pihak kreditur tidak diperbolehkan untuk meminta atau menagih utang lebih dari jumlah yang telah disepakati dalam perjanjian. Kreditur hanya memiliki hak untuk menagih jumlah uang yang sesuai dengan ketentuan yang telah disetujui.

Menurut Soerjopraktiknjo, definisi dari utang piutang adalah suatu kesepakatan di mana satu pihak (kreditur) memberikan atau menyerahkan kepada pihak lainnya (debitur) sejumlah barang yang sebanding dan dalam kondisi yang serupa.³⁵

2.3.2 Jenis- Jenis Utang Piutang

Dalam melakukan perjanjian utang piutang terdiri dari dua macam jenis, yaitu ³⁶ :

1. Karena murni perjanjian utang piutang

Perjanjian utang piutang yang tidak berasal dari masalah lain, dan kesepakatan ini dibuat hanya untuk tujuan utang-piutang.

2. Karena dilatar belakangi perjanjian lain

Perjanjian ini dibuat sebagai kelanjutan dari perjanjian yang sebelumnya. Perjanjian yang terdahulu ini terkait dengan perjanjian berikutnya, yaitu perjanjian tentang utang piutang yang masing-masing berdiri sendiri. Perjanjian yang sebelumnya sudah dilaksanakan dengan tuntas. Untuk perjanjian utang-piutang yang terjadi setelah perjanjian sebelumnya, itu tidak bersifat aksesori

³⁵ Soerjopraktiknjo, H. (1984). *Hutang Piutang Perjanjian-Perjanjian Pembayaran Dan Jaminan Hipotyk*. Yogyakarta: Seksi Notarit FH UGM.

³⁶ Gatot Supramono, *Op.Cit*

atau bergantung pada keberadaan perjanjian yang lalu, karena keduanya merupakan perjanjian yang mandiri.

2.3.3 Bentuk Perjanjian Utang Piutang

Sesuai dengan prinsip kebebasan berkontrak dan prinsip konsensualisme, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang memiliki hak untuk bebas menetapkan kesepakatan. Perjanjian utang-piutang bisa dilakukan baik secara lisan maupun tertulis, tergantung pada kesepakatan para pihak yang terlibat.³⁷

Perjanjian yang dilakukan secara lisan sah dan memiliki kekuatan yang mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat, sama halnya dengan perjanjian yang tertulis, selama semua pihak sepakat dan melaksanakannya dengan niat baik. Umumnya, perjanjian lisan dibuat ketika isi perjanjiannya relatif sederhana dan jumlahnya tidak terlalu besar. Meskipun demikian, dalam praktik, terdapat juga perjanjian utang piutang dengan nilai yang cukup tinggi yang dijalankan secara lisan karena adanya kepercayaan antara pihak-pihak yang terlibat. Kelemahannya, Jika debitur gagal memenuhi kewajiban atau bahkan mengklaim tidak pernah membuat kontrak, situasi ini akan menyebabkan tantangan dalam membuktikan adanya atau tidaknya perjanjian utang, yang dapat menimbulkan berbagai risiko yang dapat merugikan baik pihak kreditur maupun debitur.

Perjanjian utang, meskipun bisa disepakati secara lisan, sebaiknya juga dibuat dalam bentuk tulisan. Hal ini akan memudahkan dalam membuktikan terjadinya masalah terkait utang di masa mendatang. Perjanjian utang dapat disusun

³⁷ Rafika Nurul Warda (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah ke Atas Nama Kreditur Akibat Debitur Wanprestasi dalam Putusan No. 21/Pdt.G/2016/PN*, Universitas Brawijaya. Hal 25-26

dengan akta sederhana, yaitu kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani oleh semua pihak tanpa perlu resmi dari pejabat yang berwenang dan melibatkan saksi-saksi dari kedua pihak.

2.3.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Utang Piutang

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi itu sendiri diartikan sebagai perbuatan menyerahkan sesuatu, melaksanakan suatu hal, atau menahan diri untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam kaitan relasi antara pihak pemberi pinjaman (kreditur) dan penerima pinjaman (debitur), yang mana keduanya disebut sebagai Para Pihak dalam perjanjian utang piutang, hak si kreditur berbanding lurus dengan kewajiban si debitur. Maka dari itu, uraian lengkap mengenai hak dan kewajiban masing-masing, baik kreditur maupun debitur, akan dijabarkan sebagai berikut : ³⁸

1. Hak dan Kewajiban Debitur

a. Hak Debitur

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1234 KUHP, tindakan yang wajib dipenuhi oleh pihak berutang dalam perjanjian utang piutang adalah melunasi utang kepada pihak pemberi utang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Selanjutnya, tindakan atau hak pihak berutang dalam konteks utang piutang adalah menerima pinjaman sebesar jumlah yang telah disetujui bersama dengan pihak pemberi utang.

b. Kewajiban Debitur

³⁸ Dr. Titik Triwulan Tutik, S. M, (2008), *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenadamedia, Hal 142

Menurut Pasal 1763 KUHPer, pokok dari perjanjian pinjaman adalah kewajiban dari debitur untuk mengembalikan sejumlah uang yang dipinjam dari kreditur, sesuai dengan waktu yang telah disetujui bersama. Selanjutnya, Pasal 1131 KUHPer menyatakan bahwa debitur menjamin semua properti yang dimilikinya, baik yang sekarang maupun yang akan datang, sebagai jaminan untuk utangnya. Dengan kata lain, dalam konteks pinjaman, debitur harus menjadikan seluruh asetnya sebagai agunan yang bisa dijual. Hasil dari penjualan aset tersebut akan dibagikan kepada para kreditur berdasarkan besaran utang masing-masing, terutama jika debitur tidak mampu membayar utangnya sampai waktu yang telah ditetapkan.

2. Hak dan Kewajiban Kreditur

a. Hak Kreditur

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUH Perdata, menentukan sebagai berikut:

1. Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.³⁹
2. Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, dan berdasarkan Pasal

³⁹ *Ibid*, Hal 143

1760 KUH Perdata hakim diberi kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dengan memper- timbangkan keadaan debitur serta memberi kelonggar an kepadanya untuk membayar utang.

3. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debi- tur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertim bangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pe ngembalian tersebut (Pasal 1761 KUH Perdata).⁴⁰

b. Kewajiban Kreditur

Pada umumnya, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1759-1761 KUHPerdata, kreditur memiliki beberapa kewajiban dalam perjanjian yaitu:

1. Tidak diperbolehkan untuk meminta kembali dana yang telah diserahkan kepada debitur sebelum masa yang telah ditetapkan dalam kontrak berakhir;⁴¹
2. Kreditur mempunyai hak untuk meminta pengembalian utang dengan cara mengajukan perkara ke pengadilan jika dalam perjanjian tidak disebutkan batas waktu pengembalian utang;
3. Kreditur berhak untuk menuntut pengembalian utang melalui pengajuan perkara di pengadilan, jika dalam kesepakatan debitur berjanji akan melunasi utangnya setelah ia mampu untuk membayarnya.

⁴⁰ Gatot Supramono, S. H, (2014), *Perjanjian utang piutang*, Kencana, Hal 30

⁴¹ Isabella Dwinantya Chandra (2022), *Atas tanah berdasarkan akta pengakuan hutang notariil Dalam*, Hal 65–80

2.4 Tinjauan Umum Mengenai Jaminan

2.4.1 Pengertian Jaminan

Sejarah Hukum Jaminan di Indonesia meliputi berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur aspek-aspek yang berkaitan dengan penjaminan utang sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum jaminan dapat ditemukan di Buku II, yang mengatur prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan seperti gadai dan hipotek, serta pengaturan mengenai penanggungan utang.⁴²

Pasal 1131 KUHPerdata mengatur mengenai jaminan yang diberikan kepada kreditur untuk memastikan pembayaran utang oleh debitur, yang berbunyi : "Segala jenis harta milik debitur, baik yang bergerak maupun tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di masa mendatang, menjadi tanggungan untuk semua kewajiban perseorangan". Ketentuan ini mencerminkan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang yang bertujuan melindungi kepentingan kreditur dengan jaminan atas seluruh aset debitor, tanpa menyebutkan secara spesifik benda yang dijadikan jaminan. Beberapa ahli telah mengemukakan pandangan mereka tentang apa yang dimaksud dengan Hukum Jaminan, di antaranya :

1. Menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.⁴³ Dari apa yang dipaparkan di atas ini, hukum jaminan seolah-olah hanya

⁴² Etty Mulyati (2020), *Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An, Hal 1-2

⁴³ J satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakti Bandung 1997, Hal 23

difokuskan pada pengaturan hak-hak kreditur saja, dan tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja, akan tetapi erat kaitannya dengan debitur, karena yang menjadi obyek kajian hukum jaminan adalah bendajaminan dari debitur.

2. Hartono Hadisaputro 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.⁴⁴

Definisi ini menekankan bahwa jaminan berperan sebagai bentuk tanggungan atau jaminan atas pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditur dalam konteks hukum, terutama dalam hal utang-piutang. Jaminan ini bisa berupa barang tertentu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai hasil dari suatu kesepakatan sehingga memberikan kepastian kepada kreditur bahwa kewajiban debitur akan dipenuhi. Jenis jaminan ini bisa berupa jaminan umum yang mencakup semua asset debitur dan berlaku untuk semua semua kreditur secara merata, atau jaminan khusus yang merupakan kesepakatan tertentu antara debitur dan kreditur, seperti gadai, hipotek, atau fidusia.

3. Salim HS dalam bukunya yang berjudul *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* mendefenisikan hukum jaminan sebagai “keseluruhan dari kaidah kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.”⁴⁵

⁴⁴ Hadisoeptraoto Hartono, *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta Liberty, 1984, Hal 50

⁴⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, Hal 3-6

4. 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.⁴⁶

Jaminan pada dasarnya adalah suatu bentuk tanggung jawab baik dalam bentuk barang tertentu atau pribadi yang dapat dinilai secara finansial, diserahkan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditur akibat dari perjanjian utang atau perjanjian lainnya. Barang atau tanggung jawab ini bertujuan untuk memberikan jaminan dan kepastian kepada kreditur agar seorang debitur memenuhi kewajibannya, serta berfungsi sebagai dukungan dalam memperoleh akses kredit bagi debitur.

Istilah jaminan telah lazim digunakan dalam bidang ilmu hukum dan telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga Jaminan daripada istilah agunan. Oleh karena itu, istilah yang digunakan bukan hukum agunan, lembaga agunan, agunan kebendaan, agunan perseorangan, atau hak agunan, melainkan hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perseorangan, hak jaminan. Istilah jaminan ini melingkupi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan.

KUHPerdata maupun peraturan perundang-undangan lain yang menjadi sumber hukum jaminan tidak memberikan perumusan pengertian istilah jaminan. Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada dari tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta,

⁴⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. Hal 69

mengartikan yang dinamakan "jaminan" adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.⁴⁷

Senada dengan itu, Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Hal yang sama dikemukakan oleh Hartono Hadisaputro, yang menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Dari perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditor dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Apabila debitur wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada kreditornya. Dengan kata lain jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.⁴⁸

Dalam perspektif hak kebendaan, jaminan kebendaan memberikan hak terbatas kepada kreditor atas objek jaminan yang bersifat *droit de suite* (hak

⁴⁷ *Ibid*, Hal 68

⁴⁸ *Ibid*, hal 69

mengikuti objek) dan *droit de preference* (hak diutamakan). Artinya, kreditur memiliki prioritas dibandingkan kreditur lain dan dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan meskipun sudah berpindah kepada pihak ketiga. Hak atas benda jaminan ini memberikan perlindungan yang lebih kuat dibandingkan hak individual, karena berlaku untuk semua pihak (*erga omnes*) serta memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi bagi kreditur.

Jika debitur mengalami wanprestasi, jaminan ini dapat dieksekusi melalui hak parate eksekusi atau melalui sistem peradilan dan dinilai dengan uang untuk menyelesaikan keseluruhan atau sebagian utang debitur kepada kreditur. Namun, hukum jaminan tidak seharusnya hanya memprioritaskan perlindungan untuk kepentingan kreditur, tetapi juga harus menyeimbangkan hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat, termasuk melindungi hak debitur sebagai pemilik benda jaminan dan pihak ketiga yang memberikan jaminan.

2.4.2 Jenis- Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku baik di Indonesia maupun yang berlaku di luar negeri. Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:⁴⁹

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; Jaminan kebendaan adalah suatu bentuk jaminan yang objeknya bisa berupa benda bergerak ataupun tidak bergerak, yang ditujukan khusus untuk menjamin kewajiban utang

⁴⁹ Rachmadi Usman, Loc.cit 69

debitur kepada kreditur jika di kemudian hari debitur tidak mampu melunasi utangnya kepada kreditur.⁵⁰

2. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Dimana suatu kesepakatan antara seorang kreditur atau penghutang dengan pihak ketiga yang memberikan jaminan bahwa kewajiban debitur akan dipenuhi. Sedangkan jaminan perseorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

2.4.3 Unsur- Unsur Hukum Jaminan

Unsur-unsur yang tercantum didalam definisi menurut Salim HS, didalam buku Anton Suyanto sebagai berikut ⁵¹ :

1. Adanya kaidah-kaidah hukum Kaidah hukum dalam konteks jaminan dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu kaidah hukum jaminan yang bersifat tertulis dan kaidah hukum jaminan yang tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan yang tertulis mencakup norma-norma hukum yang tercantum dalam Undang-Undang, traktat, dan yurisprudensi. Sementara itu, kaidah hukum yang tidak tertulis adalah norma norma hukum jaminan yang muncul, ada, dan berkembang di dalam masyarakat. Contoh dari ini dapat dilihat pada praktik

⁵⁰ Dr. Ashibly.SH.,MH, (2018) *Buku Ajar Hukum Jaminan, MIH Unihaz*, Hal 16-17

⁵¹ Jenis-Jenis Jaminan, Diakses dari <https://dntlawyers.com/jenis-jenis-jaminan/>, Pada tanggal 28 Juli 2025, Pukul 11:05 WIB

gadai tanah yang dilakukan secara lisan dalam komunitas. Terdapat pihak yang memberikan dan menerima jaminan, di mana pemberi jaminan adalah individu atau entitas yang menyerahkan barang sebagai jaminan kepada penerima jaminan;

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan Terdapat akses kredit yang dimulai dari pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dengan tujuan untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank atau institusi keuangan lainnya.
3. Adanya Jaminan Pada dasarnya sebuah jaminan yang diberikan kepada kreditur adalah jaminan yang bersifat materi dan non-materi. Jaminan materi adalah jaminan yang terdiri dari hak-hak atas benda, termasuk jaminan untuk barang bergerak dan barang tidak bergerak. Sementara itu, jaminan non-materi adalah jaminan yang tidak berkaitan dengan benda fisik.
4. Adanya fasilitas kredit Pembebanan jaminan oleh pihak yang memberikan jaminan bertujuan untuk memperoleh fasilitas pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya. Pemberian kredit adalah proses penyaluran dana yang dilakukan berdasarkan kepercayaan, di mana bank atau lembaga keuangan lain meyakini bahwa debitur mampu mengembalikan jumlah pokok serta bunga.⁵²

Selain itu, debitur juga memiliki keyakinan bahwa bank atau lembaga keuangan tersebut dapat menyetujui pemberian kredit kepadanya.

⁵² Anton Suyanto, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta : Kencana, 2016. Hal 81

2.4.4 Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan

Objek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Objek itu dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu objek materiil dan objek forma. Objek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materiil hukum jaminan adalah manusia. Objek forma yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi objek forma hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.⁵³

Ruang lingkup hukum jaminan di Indonesia mencakup berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang yang terdapat dalam hukum positif di Indonesia. Dalam hukum positif di Indonesia terdapat peraturan per- undang undangan yang sepenuhnya mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang. Materi (isi) peraturan per- undang-undangan tersebut memuat ketentuan-ketentuan yang secara khusus mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang, antara lain mengenai prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan, objek jaminan utang, penanggungan utang dan sebagainya. Beberapa ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata dan KUH Dagang mengatur sepenuhnya atau berkaitan dengan penjaminan utang. Di samping itu terdapat pula undang-undang tersendiri yaitu UU No. 4 Tahun 1996 dan UU No. 42 Tahun 1999 yang masing-

⁵³ Salim HS, (2008), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta Raja Grafindo Persada, Hal 8

masing khusus mengatur tentang lembaga jaminan dalam rangka penjaminan utang. Sehubungan dengan berbagai peraturan perundang-undangan tersebut di atas lebih lanjut dapat dikemukakan beberapa ketentuan hukum jaminan sebagai berikut.⁵⁴ Ruang lingkup dari studi hukum jaminan terdiri atas jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus terbagi menjadi dua kategori, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan sendiri dikelompokkan menjadi jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Di antara jaminan benda bergerak terdapat gadai dan fidusia, sedangkan untuk jaminan benda tidak bergerak mencakup hak tanggungan, fidusia yang khusus mengatur rumah susun, hipotek kapal laut, serta pesawat terbang. Sementara itu, jaminan perorangan mencakup borg, tanggung-menanggung, dan garansi dari bank.⁵⁵

⁵⁴ M. Bahsan, (2010), *hukum jaminan dan jaminan kredit*, Rajawaliipers, Hal 9

⁵⁵ *Ibid*, Hal 8

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan November 2025 setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan *outline*.

No.	Kegiatan	Bulan																			
		Agustus 2025				Oktober 2025				Desember 2025				Januari 2026				Februari 2026			
		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																				
6.	Sidang Meja Hijau																				

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Pengadilan Negeri Medan yang beralamat Jl. Pengadilan Kelurahan No.8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.

3.2 Metode penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diambil adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menganalisis norma-norma yang ada atau peraturan hukum yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti. Karakteristik dari penelitian yang digunakan untuk menyelesaikan skripsi adalah deskriptif analisis dari kajian studi kasus. Kajian kasus merupakan penelitian yang berkaitan dengan status subjek penelitian dalam konteks fase tertentu atau situasi dari keseluruhan personalitas yang berhubungan dengan penelitian hukum normatif, yaitu jenis penulisan hukum yang berlandaskan pada ciri-ciri ilmu hukum yang bersifat normative.⁵⁶

3.2.2 Metode Pendekatan

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang, pendekatan kasus.

- a. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut 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

⁵⁶ Astri Wijayanti (2011), *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, Hal 163

yang digunakan adalah pendekatan berdasarkan kasus yaitu Putusan No. 264/Pdt.G/2024/PN.Mdn. dan Pendekatan Undang-Undang berdasarkan Kitab undang-undang Hukum Perdata.

3.2.3 Sumber Data

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

1. Bahan Hukum Primer adalah data yang mencakup peraturan perundang-undangan terdiridari :
 - a. Kitab Undang-Undang HukumPerdata
 - b. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan
 - c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
 - d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
2. Bahan Hukum Sekunder adalah sumber hukum yang berfungsi untuk mendukung atau melengkapi bahan hukum primer dalam sebuah penelitian, sehingga dapat memperkuat penjelasan yang ada. Sumber hukum ini menjelaskan tentang bahan hukum primer, yang meliputi literatur dan buku-buku yang relevan dengan topik Wanprestasi.
3. Bahan hukum tersier adalah sumber pendukung yang memberikan arahan dan keterangan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya termasuk kamus umum, majalah, jurnal akademik, surat kabar, serta internet yang juga berfungsi sebagai pelengkap dalam penulisan penelitian ini.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Untuk meningkatkan kualitas suatu karya ilmiah, penting untuk didukung oleh berbagai data. Hal yang sama berlaku dalam penulisan skripsi ini, di mana penulis berusaha mengumpulkan data serta sumber-sumber yang diperlukan agar skripsi ini lebih mendekati standar karya ilmiah yang baik. Metode pengumpulan data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah ⁵⁷:

a. Studi dokumen.

Yaitu sumber-sumber literatur dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan isu yang diangkat, ini dilakukan agar dapat mendapatkan pandangan yang lebih menyeluruh.

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 dengan cara tatap muka, di mana bahan-bahan pertanyaan sudah disiapkan sebelumnya oleh penulis sebagai acuan. Metode ini diterapkan agar responden dapat memberikan jawaban dalam bentuk penjelasan yang leluasa.

⁵⁷ Luthfi Nur Aziz (2024), *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Atas Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/Pn.Mdn)*, Universitas Medan Area, Hal 30

3.4 Analisis Data

Penelitian ini merupakan analisis data kualitatif yang berfokus pada pemahaman terhadap isu-isu dalam kehidupan sosial sesuai dengan kondisi nyata, yang bersifat kompleks dan terperinci. Data kualitatif yang diperoleh secara terstruktur kemudian dianalisis untuk mendapatkan jawaban atas inti permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini dengan pendekatan kualitatif demi memperoleh jawaban yang jelas dan hasil yang tepat.

Sementara itu, data-data dalam bentuk teori yang telah dikumpulkan dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan. Setelah itu, analisis dilakukan secara kualitatif agar diperoleh pemahaman yang lebih jelas mengenai inti dari permasalahan yang ada.

Selanjutnya, informasi yang telah disusun dianalisis secara deskriptif agar bisa mendapatkan pemahaman yang komprehensif mengenai gejala dan fakta dalam penyelesaian konflik wanprestasi yang melibatkan jaminan sertifikat hak milik. Kemudian, proses ini diakhiri dengan penarikan kesimpulan menggunakan metode induktif sebagai solusi untuk permasalahan yang telah dirumuskan.⁵⁸

⁵⁸ *Loc.cit*, Hal 30

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan di atas, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemilik jaminan dilakukan melalui mekanisme preventif dan represif. Perlindungan preventif diberikan melalui pembuatan APHT oleh PPAT dan akta perjanjian kredit, sedangkan perlindungan represif diatur melalui sanksi administratif dalam Pasal 23 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Namun dalam praktiknya, pihak ketiga tetap berisiko kehilangan asetnya melalui eksekusi Hak Tanggungan via pelelangan KPKNL ketika debitur wanprestasi. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian menjadi hal yang sangat penting untuk diterapkan oleh pihak ketiga sebelum memutuskan menjaminkan asetnya, dengan memahami secara menyeluruh konsekuensi hukum dan mekanisme eksekusi yang dapat terjadi.
2. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang melibatkan pihak ketiga pemilik jaminan pada Putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/PN telah memutus perkara sesuai dengan ketentuan formil tentang wanprestasi dan Hak Tanggungan, namun dari perspektif perlindungan hukum yang berimbang, putusan ini masih memiliki beberapa kelemahan.

5.2 Saran

1. Sebaiknya pihak ketiga pemilik jaminan menerapkan prinsip kehati-hatian sebelum menjaminkan asetnya dengan cara memahami mekanisme eksekusi melalui KPKNL dan memastikan kemampuan debitur dalam melunasi utangnya. Selain itu, pihak ketiga juga dapat membuat perjanjian ganti rugi dengan debitur sebagai perlindungan tambahan apabila terjadi wanprestasi, sehingga tidak hanya mengandalkan perlindungan hukum formal semata melainkan juga secara aktif melindungi kepentingan hukum dan ekonominya sendiri..
2. Sebaiknya majelis hakim dalam memutus perkara wanprestasi dengan jaminan milik pihak ketiga wajib mempertimbangkan hak subrogasi pihak ketiga sesuai Pasal 1402 KUHPerdara dan mengabulkan sita jaminan berdasarkan fakta objektif, bukan menolaknya dengan pertimbangan *circular reasoning* yang justru menunjukkan kekeliruan logika yuridis serta berpotensi menciptakan ketidakadilan bagi pihak yang asetnya terancam dieksekusi akibat perbuatan wanprestasi pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Anton Suyanto (2016), *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta : Kencana.

Dr. Ashibly.SH.,MH (2018), *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu : MiH Unihaz.

Gatot Supramono (2013), *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Hadisoepaarto Hartono(1984), *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta Liberty.

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

DTT. Tutik (2015), *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Komariah (2005), *Hukum perdata*, UMM Press; Malang.

M. Yahya Harahap (1986), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni ; Bandung.

R.Subekti (2005), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Rachmadi Usman (2008) , *Hukum Jaminan Keperdataaan*, Sinar Grafika; Jakarta.

Salim HS (2008), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, cetakan ke-4 Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Satrio, J. (1998), *Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan*, Citra Aditya Bakti.

Soerjopraktikno, H. (1984). *Hutang Piutang Perjanjian-Perjanjian Pembayaran Dan Jaminan Hipotek*. Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo (1999), *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

Hermansyah, S. H., & Hum, M. (2005), *hukum perbankan nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Predana Media Group.

B. Jurnal

Astri Wijayanti (2011), *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung.

Etty Mulyati (2020), 'Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan', *Jurnal Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 1.2.

Ghea Kiranti Shalilah, Max Sepang, and Josina E. Londa (2022), *Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian*.

N A Sinaga (2019), *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*.

Siregar, N. R., & Putra, M. F. M. (2022). *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi*. *Jurnal USM Law Review*, 5(1).

Studi Putusan, No Pdt, and G S P N Lbp (2020), *Perbuatan Wanprestasi*, 2019.10

Taufik Siregar, Isnaini, and Jandrias Tarigan (2014), *Tinjauan yuridis terhadap hubungan hukum karena wanprestasi di dalam hutang piutang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.05/Pdt.G/2007/PN.LP)*, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 1.2.

Valayvi and Djuwityastuti (2016), *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan*

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

D. Internet

Perbedaan Personal Guarantee dan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan. Diakses dari

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-personal-guarantee-dan-pihak-ketiga-pemberi-jaminan-lt5434111e798f2/>, Pada tanggal 28 Juni 2025, Pukul 11:05 WIB.

Jenis-Jenis Jaminan, Diakses dari <https://dntlawyers.com/jenis-jenis-jaminan/>, Pada tanggal 28 Juli 2025, Pukul 11:05 WIB.

E. Skripsi

Rafika Nurul Warda (2018), Peralihan Hak Atas Tanah ke Atas Nama Kreditur Akibat Debitur Wanprestasi dalam Putusan No. 21/Pdt.G/2016/PN, Universitas Brawijaya. Hal 25-26.

Luthfi Nur Aziz (2024), Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Atas Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2019/Pn.Mdn), Universitas Medan Area. Hal 30

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 3316/FH/01.10/XI/2025 18 November 2025
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

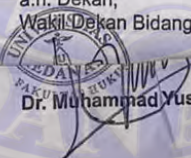
Nama : Gita Anisa
N I M : 228400081
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Kajian Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Milik Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 264/Pdt.G/2024/PN. Mdn)*".

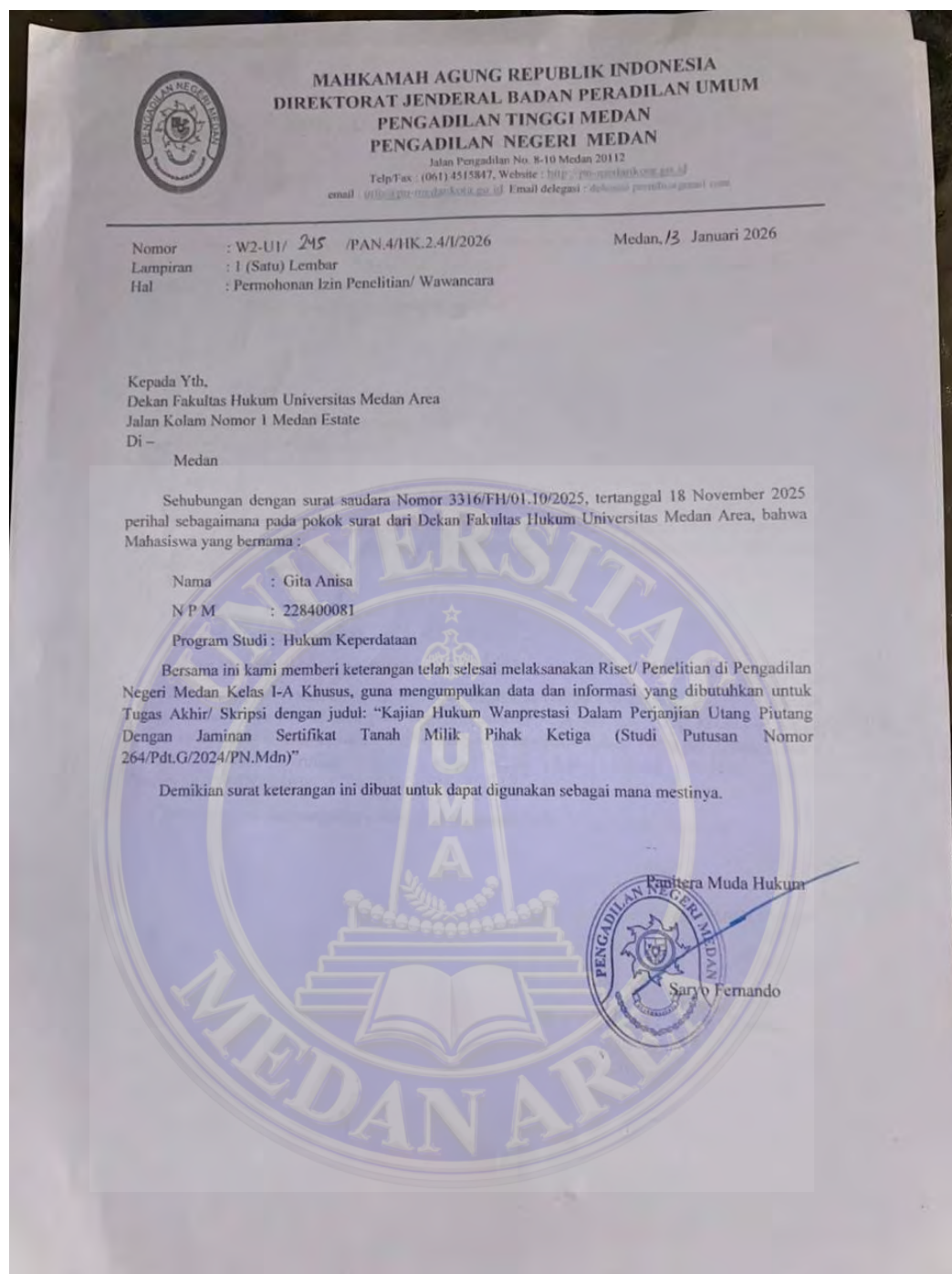
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Mutu Akademik

Dr. Muhammad Yusrizal Adi Syaputra, SH, MH

Surat Permohonan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara



Surat Keterangan Telah Selesai Melaksanakan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara



Foto Tanda Bukti Telah Melakukan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara
Bersama Ibu Eti Astuti SH,MH Sebagai Hakim Ketua Di Pengadilan Negeri
Medan