

## AKIBAT HUKUM SENKETA WANPRESTASI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT TANAH YANG BELUM DI DAFTRAKAN HAK TANGGUNGAN

<sup>1</sup> Lyra Wijaya, <sup>2</sup>Ade Iyan Herdiana <sup>3</sup> Arieffianto Novandita, <sup>4</sup>Fajar Mulya Adhi Pradana, <sup>5</sup>Ahmad Fauzi, <sup>6</sup> Fatma Nurul Anisa  
<sup>1,2,3,4,5,6</sup> Magister Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia  
<sup>1</sup>Lyrawijaya123@gmail.com <sup>2</sup>fajarharu293@gmail.com

### ABSTRAK

Jaminan dalam perjanjian hutang piutang diberikan Debitur kepada Kreditur untuk menjamin suatu hutang tertentu. Khusus untuk jaminan berupa benda tidak bergerak seperti hak atas tanah, maka untuk dapat digunakan sebagai jaminan harus dibebani hak tanggungan terlebih dahulu sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Faktanya masih sering timbul masalah dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang yang dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat wanprestasi serta upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan kreditur setelah terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan didalam putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Jmb. Metode penelitian menggunakan penelitian hukum normatif (*Yuridis Normatif*). Maka berdasarkan yang penulis ketahui penerapan, untuk data sekunder dan tersier dengan studi kepustakaan, dan metode analisis data berupa analisis deskriptif kualitatif. Penulis menyimpulkan bahwa akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan yaitu kreditur pemegang jaminan tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent, sehingga kreditur tidak mempunyai kedudukan yang diutamakan dalam hal pelunasan piutangnya. Oleh karena jaminan tidak didaftarkan hak tanggungan, maka objek jaminan tersebut tidak dapat dieksekusi karena tidak mempunyai kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh jaminan yang dibebani hak tanggungan. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kreditur atas jaminan sertifikat tanah yang belum dibebani hak tanggungan dapat dilakukan dengan jalur litigasi dan non litigasi. Namun, apabila tidak ada itikad baik dari debitur, maka kreditur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan dasar gugatan menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi sehingga dengan begitu debitur harus melaksanakan putusan Pengadilan tersebut dan kreditur memperoleh hak-haknya berupa memperoleh pemenuhan perikatan berupa pengembalian seluruh hutang debitur kepada kreditur yang bersangkutan.

**Kata Kunci:** *Wanprestasi, Hutang Piutang, Jaminan, Hak Tanggungan.*

### ABSTRACT

*Collateral in a debt agreement is given by the Debtor to the Creditor to guarantee a certain debt. Especially for collateral in the form of immovable objects such as land rights, in order to be used as collateral, it must first be burdened with a mortgage in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. In reality, problems still often arise in the implementation of debt agreements where the debtor neglects to carry out his obligations or what is usually called default. This study aims to determine the results of default and legal settlement efforts that can be made by creditors after a default occurs in a debt agreement with a land certificate guarantee that has not been registered as a mortgage in decision Number 104 / Pdt. G / 2023 / PN Jmb. The research method uses normative legal research (Normative Juridical). So based on what the author knows the standard, for secondary and tertiary data with literature studies, and data analysis methods in the form of qualitative descriptive analysis. The author concludes that the legal consequences of a default guarantee with a land certificate guarantee that has not been registered for mortgage rights are that the creditor holding the guarantee does not have a position as a preferred creditor, so that the creditor does not have a priority position in terms of paying off his debt. Because the guarantee is not registered for mortgage rights, the object of the guarantee cannot be executed because it does not have the executorial power possessed by the guarantee that is burdened with mortgage rights. Legal settlement efforts made by the Creditor for a land certificate guarantee that has not been burdened with mortgage rights can be carried out through litigation and non-litigation. However, if there is no good faith from the debtor, the creditor can file a lawsuit with the Court on the basis of the lawsuit stating that the debtor has committed a default so that the debtor must implement the Court's decision and the creditor obtains his rights in the form of recovering the obligation in the form of returning all of the debtor's debt to the creditor concerned.*

**Keywords: Default, Debts Receivable, Collateral, Mortgage Rights.**

## **PENDAHULUAN**

Kebutuhan pendanaan dalam kegiatan perekonomian oleh masyarakat modern sekarang ini khususnya di Indonesia, banyak diperoleh dengan melalui kegiatan perkreditan. Seiring berjalannya kegiatan perkreditan terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan sebagai upayaantisipasi kerugian dari pihak kreditur, hal ini timbul karena dalam kegiatan perkreditan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Sehingga berimplikasi saat akan melakukan eksekusi objek jaminan yang telah dijaminkan oleh debitur kepada kreditur untuk mendapatkan dana.<sup>1</sup>

Jaminan kredit adalah menyerahkan kekayaan atau sebuah pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan suatu kesepakatan yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang yang fungsinya melindungi kepentingan para pihak dan terkhusus pihak kreditur. Pada praktiknya, jaminan ada untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditur kepada debitur, maka dari itu diperlukan jaminan khusus yaitu jaminan dengan hak kebendaan. Salah satu jaminan dengan hak kebendaan adalah jaminan yang dibebankan terhadap tanah yang disebut hak tanggungan.

Dalam sistem perbankan di Indonesia, terdapat dua jenis jaminan yaitu pertama, jaminan khusus (preferent) merupakan jaminan yang sudah pasti pembayarannya, dimana Kreditur yang telah menerima harta benda milik Debitur maka Kreditur tersebutlah yang berhak memperoleh pelunasan hutang terlebih dahulu dari Debitur daripada Kreditur-kreditur lainnya, dalam hal ini berlaku piutang yang diistimewakan. Kedua, jaminan umum (konkuren) merupakan jaminan yang tidak pasti pembayarannya, dimana Kreditur tersebut sama-sama mempunyai hak atas pelunasan hutang seperti Kreditur-kreditur lainnya, dan atas harta benda yang telah dijaminkan oleh Debitur tersebut dapat dijual untuk kemudian hasilnya dibagi kepada Kreditur lainnya sesuai dengan jumlah hutang Debitur. Jenis-jenis jaminan ini terdapat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata.<sup>2</sup>

Meskipun di dalam Undang-undang telah dijelaskan secara rinci mengenai syarat-syarat dan tata cara mendaftarkan hak tanggungan, namun masih ada pihak yang dengan berbagai alasan tidak mendaftarkan sertipikat tanahnya yang telah dijaminkan atas hutangnya tersebut untuk di daftarkan hak tanggungan ini terjadi di dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Jmb pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Central Artha Rezeki sebagai penggugat dan Tergugat dalam hal ini adalah Riga Cahyadi Halim sebagai Tergugat 1, Lidya Kartika sebagai tergugat 2, dan Sylviana Husein sebagai tergugat 3 dalam hal ini di sebut dengan

---

<sup>1</sup> Christian Jordy Herry, "Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan," *Lex Scientia Law Review* 3, no. 2 (2019): 206, <https://doi.org/https://doi.org/10.15294/lesrev.v3i2.35401>.

<sup>2</sup> KUHPerdata, Pasal 1131 dan Pasal 1132.

Debitur dan Pemilik Jaminan.<sup>3</sup>

PT. Bank Perkreditan Rakyat Central Artha Rezeki selaku kreditor telah melayangkan gugatan bahwa Debitur telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dengan tidak membayar angsuran yang telah disepakati di dalam Perjanjian Kredit Nomor 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016, Bahwa berdasarkan Perjanjian *a quo* Tergugat I berjanji akan membayar hutangnya (pokok dan bunga) secara angsuran selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 28 Desember 2016 sampai dengan tanggal 28 Desember 2026. Bahwa atas permohonan Tergugat I tersebut diatas, pada tanggal 25 Maret 2021 dibuatlah kesepakatan perubahan Addendum atas Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016, Bahwa berdasarkan perjanjian perubahan Addendum diatas, kewajiban Tergugat I untuk membayar angsuran dan Bunga atas Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016 ditunda sampai tanggal 25 Juli 2021; Bahwa meskipun tanggal 25 Juli 2021 sebagaimana diperjanjikan dalam perubahan Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016 telah lampau namun Tergugat I masih belum membayar angsuran dan bunga hutangnya kepada Penggugat;

Berdasarkan hal tersebut maka Tergugat telah terbukti melakukan cidera janji (*wanprestasi*) sebagaimana diatur didalam pasal 1238 KUHPerdara, Dalam gugatan dari kreditor tersebut kreditor meminta debitur untuk melunasi hutangnya beserta bunganya yang belum dibayar oleh Debitur setelah jangka waktu yang telah di tentukan, dan meminta Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi untuk mengadili.<sup>4</sup>

Beberapa hal yang menarik untuk penulis teliti yaitu yang pertama bahwa Debitur telah wanprestasi karena telah menunggak atau tidak melakukan pembayaran angsuran yang telah di sepakati oleh para pihak dalam Perjanjian Kredit. Fakta yang kedua yaitu bahwa jaminan yang telah dijaminan Debitur atas hutangnya dengan Kreditor tidak dapat dilelang karena tidak ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT).

## **METODE**

Jenis penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini menggunakan penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka.<sup>5</sup> Jenis penelitian ini merupakan suatu penelitian yang secara deduktif dimulai dengan analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan di atas.<sup>6</sup> Penelitian hukum secara yuridis dimaksudkan pada penelitian yang mengacu pada studi kepustakaan yang ada ataupun terhadap data sekunder yang digunakan. Sedangkan bersifat

---

<sup>3</sup> Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Jmb

<sup>4</sup> Pasal 1238 KUHPerdara

<sup>5</sup> **Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji** - *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Press, 2001).

<sup>6</sup> **Peter Mahmud Marzuki** - *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).

normatif dimaksudkan pada penelitian hukum yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan normatif tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapan dalam prakteknya.<sup>7</sup> Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal.<sup>8</sup> Pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **AKIBAT HUKUM TERHADAP SENGKETA WANPRESTASI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN ANALISIS PUTUSAN NOMOR 104/PDT.G/2023/PN JMB**

Suatu perjanjian akan terlaksana dengan baik apabila para pihak bekerjasama dalam pemenuhan prestasinya masing-masing seperti yang sudah disepakati tanpa ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Namun ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya kelalaian yang disengaja maupun tidak disengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak atau biasa disebut dengan wanprestasi.<sup>9</sup> Tindakan wanprestasi membawa esensi terhadap timbulnya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi, begitu juga dengan perjanjian kredit yang diberikan bank kepada para debitur. Dalam setiap pemberian kredit selalu mengandung risiko bahwa kredit sewaktu-waktu dapat macet dan debitur dapat melakukan wanprestasi.<sup>10</sup> Kondisi ini tidak pernah dikehendaki, namun risiko terjadinya kredit macet akan selalu ada. Wanprestasi tersebut dapat disebabkan karena beberapa hal antara lain sebagai berikut:

- a. Debitur menyalahgunakan kredit yang diberikan oleh kreditur untuk keperluan yang tidak semestinya dilakukan sehingga mengalami kesulitan dalam membayar angsuran yang menjadi tunggakan angsuran.
- b. Kondisi ekonomi debitur.
- c. Sejak awal debitur mempunyai karakter atau niat yang tidak baik.
- d. Debitur meninggal dunia dan tidak ada barang jaminan.
- e. Adanya keadaan atau kejadian di luar dugaan dan tidak disengaja terhadap usaha debitur sehingga tidak dapat menepati janji yang telah disepakati.

Wanprestasi ini pun terjadi seperti halnya didalam putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Jmb.<sup>11</sup> Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor Perkara 104/Pdt.G/2023/PN Jmb tentang gugatan wanprestasi hutang

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto - *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986).

<sup>8</sup> Johnny Ibrahim - *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006).

<sup>9</sup> KUHPerduta Pasal 1243

<sup>10</sup> Kasmir - *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014)

<sup>11</sup> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Jmb

piutang (Perjanjian Kredit) dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan dengan posisi kasus sebagai berikut:

1) Tentang pihak yang bersengketa

PT. Bank Perkreditan Rakyat Central Artha Rezeki (BPR CAR) merupakan lembaga keuangan yang bertindak sebagai kreditur (Penggugat), yang beralamat di Jalan Sektor 1.1. Blok D1 No. 10 Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. Sedangkan Riga Cahyadi Halim adalah nasabah PT. Bank Perkreditan Rakyat Central Artha Rezeki (BPR CAR) yang bertindak dalam hal ini sebagai debitur (Tergugat 1), yang beralamat di BSD Blok D. 8/23 Sektor 1-6 Rt/Rw : 006/008, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Tangerang Selatan. Untuk selanjutnya Lydia Kartika (Tergugat 2), Sylviana Husein (Tergugat 3).<sup>12</sup>

2) Tentang perjanjian Kredit

Pada tanggal 28 Desember 2016 Penggugat telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I dengan jumlah uang sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah, Pemberian fasilitas kredit *a quo* kemudian dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016 tertanggal 28 Desember 2016 (perjanjian *a quo* telah disetujui oleh Turut Tergugat selaku istri Tergugat I);<sup>13</sup>

Berdasarkan Perjanjian *a quo* Tergugat I berjanji akan membayar hutangnya (pokok dan bunga) secara angsuran selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 28 Desember 2016 sampai dengan tanggal 28 Desember 2026, dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 10.083.400 (sepuluh juta delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah).

Bahwa dimulai dari tanggal 29 Desember 2020 pembayaran angsuran Tergugat I mulai macet dan atas kemacetan ini, pada tanggal 23 Maret 2021 Tergugat mengajukan permohonan restrukturisasi untuk menunda pembayaran angsuran dan memperpanjang jangka waktu pinjaman;

Bahwa atas permohonan Tergugat I tersebut diatas, pada tanggal 25 Maret 2021 dibuatlah kesepakatan perubahan Addendum atas Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016;

Bahwa berdasarkan perjanjian perubahan Addendum diatas, kewajiban

---

<sup>12</sup> Putusan Pengadilan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Jmb.

<sup>13</sup> Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016

Tergugat I untuk membayar angsuran dan Bunga atas Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016 ditunda sampai tanggal 25 Juli 2021.

3) Tentang jaminannya

Bahwa di dalam perjanjian tersebut diatas, Tergugat II bertindak sebagai penjamin dan memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya yang terletak di Jl. Simpang Sipin III, Rt/Rw 029/009, Desa Simpang III Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi dengan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor: 2385 dan Gambar Situasi Nomor: 1183/1986 sebagai barang jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat I, apabila Tergugat I tidak mampu melunasi hutangnya kepada Penggugat;

**4) Tentang Gugatan Wanprestasi**

Sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak bahwa Tergugat (Debitur) berkewajiban mengangsur kreditnya setiap bulannya yang di bayarkan setiap tanggal 28, namun dalam faktanya Tergugat tidak membayar angsuran hutangnya kepada Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.<sup>14</sup>

Sesuai tanggal 25 juli 2021 sebagaimana diperjanjikan dalam perubahan Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016 telah lampau namun Tergugat I masih belum membayar angsuran dan bunga hutangnya kepada Penggugat, Bahwa atas kelalaian Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengirimkan Somasi kepada Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2022 dan 4 Nopember 2022 namun Tergugat I tetap melalaikan kewajibannya, Bahwa atas kelalaian yang dilakukakan oleh Tergugat I tersebut diatas, jelas menunjukkan bahwa Tergugat I telah ingkar janji (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016 dan perubahannya.<sup>15</sup>

5) Tentang Kerugian

Penggugat mengalami kerugian berupa hutang yang belum dibayarkan sebesar Rp. 802.583.535 (Delapan ratus dua juta lima ratus delapan puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh lima rupiah).

---

<sup>14</sup> Perjanjian Kredit Nomor: 4791/BPR.CAR/Kr/12.2016

<sup>15</sup> Pasal 1238 KUHPerdara

6) Tentang Upaya Hukum yang Dilakukan

Oleh karena Tergugat telah menunggak tidak melakukan pembayaran angsuran/cicilan sesuai dengan surat perjanjian kredit, sehingga membuat Penggugat (Kreditur) mengirimkan surat peringatan (Somasi) kepada Tergugat sebagai berikut:

- a) Surat Somasi Pertama pada tanggal 26 Oktober 2022
- b) Surat Somoasi Kedua pada tanggal 04 Nopember 2022

Namun hingga jangka waktu surat peringatan tersebut diberikan ternyata Tergugat tidak melakukan pembayaran hutangnya kepada Penggugat. Tak hanya somasi atau peringatan yang dilakukan oleh Penggugat namun dalam hal ini Penggugat juga melakukan upaya upaya lainnya berupa: komunikasi lewat sambungan telepon tetapi nomor telepon Tergugat sudah tidak aktif, melakukan kunjungan ke objek jamina kredit, kunjungan ke alamat domisi (Alamat terakhir) tergugat, kunjungan ke lokasi usaha tergugat dan kunjungan ke alamat sesuai KTP Tergugat. Namun dari semua upaya yang dilakukan oleh penggugat, Tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad.

1. Pertimbangan hakim dalam memutuskan bahwa debitor telah wanprestasi adalah karena dalam hal ini debitor tidak menunaikan kewajiban prestasinya dengan membayar cicilan pinjaman utang piutang yang telah diperjanjikan didalam surat perjanjian hutang piutang, tak hanya itu debitor juga tidak ada itikad baik untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan.<sup>16</sup>
2. Mengenai jaminan yaitu sebidang tanah yang belum dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan oleh kreditor ini juga menjadi dasar pertimbangan hakim untuk tidak meletakkan hak sita jaminan.
3. Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan.<sup>17</sup> Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah: "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

---

<sup>16</sup> Pasal 1238 KUHPerdara

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”, jadi Hak Tanggungan merupakan “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Pendaftaran hak tanggungan sangat penting terhadap kedudukan kreditur sebagai pemegang jaminan dalam perjanjian hutang piutang.<sup>18</sup> Dengan didaftarkannya jaminan sebagai hak tanggungan sesuai dengan undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka akan terciptanya kepastian hukum bagi para pihak sehingga dengan lahirnya APHT dapat dipergunakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan perlu dilakukannya pengikatan atas jaminan tersebut sebagai jaminan dalam perjanjian kredit yaitu dengan melakukan pengikatan atau pembebanan berupa hak tanggungan untuk menjamin kepastian hukum para pihak yang berkepentingan terutama dalam hal kegiatan perkreditan, misalnya:

- a. Pihak pemegang hak tanggungan yakni kreditur mempunyai hak *preference*.
- b. Adanya kepastian bahwa obyek hak tanggungan mengikuti pemegang hak tanggungan (dalam hal ini apabila ternyata dikemudian hari ternyata krediturnya beralih pada kreditur lain).
- c. Terpenuhinya asas spesialisitas dan publisitas serta dapat mengikat pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum.
- d. Pemegang hak tanggungan dapat dengan mudah melaksanakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak *preference* dari kreditur pemegang hak tanggungan terhadap jaminan atas tanah yang diserahkan debitur sebagai jaminan pelunasan atas kredit yang diterimanya dari kreditur. Hak *preference* ini berlaku ketika debitur wanprestasi, jadi apabila debitur belum atau tidak wanprestasi maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan

---

<sup>18</sup> Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996



tidak dapat serta merta melakukan eksekusi jaminan baik secara langsung ataupun melalui pelelangan, dengan demikian kedudukan jaminan yang dibebankan hak tanggungan ini sangatlah penting terlebih terhadap perjanjian hutang piutang dengan pihak bank.

Dapat diketahui bahwa keistimewaan dari adanya pendaftaran hak tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat mudah dan pasti, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan Undang Undang Hak Tanggungan. Untuk mendukung pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti dalam Hak Tanggungan maka pada Sertipikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Dalam penjelasan dari kedua ayat di atas diterangkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

#### **UPAYA PENYELESAIAN HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN KREDITUR SETELAH TERJADI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN**

Dalam menghadapi situasi wanprestasi oleh debitur, kreditur memiliki beberapa opsi hukum untuk menegaskan hak-haknya dalam perjanjian hutang piutang. Upaya penyelesaian hukum ini penting untuk melindungi kepentingan kreditur dan meminimalkan kerugian akibat wanprestasi. Berikut adalah langkah-langkah yang dapat diambil oleh kreditur:

- a. Somasi: Kreditur dapat mengirimkan surat peringatan (somasi) kepada debitur sebagai upaya awal untuk mengingatkan debitur tentang kewajiban pembayaran yang belum dipenuhi. Somasi ini berfungsi sebagai upaya penyelesaian secara damai dan memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya sebelum langkah hukum diambil. Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa debitur

yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dikenakan sanksi, dan somasi menjadi langkah pertama dalam proses ini.<sup>19</sup>

- b. Restrukturisasi Utang: Jika debitur mengalami kesulitan keuangan, kreditur dapat mempertimbangkan untuk melakukan restrukturisasi utang. Hal ini dapat dilakukan melalui perjanjian baru yang mencakup perubahan syarat-syarat pembayaran, seperti perpanjangan jangka waktu atau pengurangan jumlah angsuran. Langkah ini bertujuan untuk memfasilitasi debitur agar dapat memenuhi kewajiban utangnya dan mencegah terjadinya kerugian lebih lanjut bagi kreditur.
- c. Mengajukan Gugatan Perdata: Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajiban setelah somasi dan upaya restrukturisasi, kreditur dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Dalam gugatan ini, kreditur dapat menuntut pembayaran utang beserta bunga dan denda jika ada. Pengadilan akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada, termasuk perjanjian kredit dan bukti pengiriman somasi.<sup>20</sup>
- d. Eksekusi Jaminan: Jika perjanjian mencakup jaminan berupa sertifikat tanah, kreditur berhak untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan tersebut. Meskipun hak tanggungan belum terdaftar, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan berdasarkan perjanjian yang ada. Namun, penting untuk dicatat bahwa pendaftaran hak tanggungan adalah langkah krusial untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan pentingnya pendaftaran hak tanggungan untuk memberikan posisi preferen kepada kreditur dalam hal pelunasan utang.<sup>21</sup>

Mediasi atau Arbitrase: Sebagai alternatif penyelesaian sengketa, kreditur dan debitur dapat sepakat untuk menggunakan jalur mediasi atau arbitrase. Proses ini lebih cepat dan lebih fleksibel dibandingkan proses peradilan, dan dapat membantu kedua belah pihak mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa melalui proses litigasi yang panjang.

## **KESIMPULAN**

Akibat Hukum Wanprestasi: Wanprestasi yang terjadi akibat debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran menyebabkan kreditur tidak memiliki posisi sebagai kreditur preferen. Hal ini mengakibatkan kreditur tidak

---

<sup>19</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.*

<sup>20</sup> *Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum.*

<sup>21</sup> *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 13.*

dapat mengeksekusi objek jaminan (sertifikat tanah) karena jaminan tersebut belum terdaftar sebagai hak tanggungan, sehingga tidak memiliki kekuatan eksekutorial, Upaya Penyelesaian Hukum: Kreditur memiliki dua jalur penyelesaian hukum, yaitu litigasi dan non-litigasi. Jika debitur tidak menunjukkan itikad baik, kreditur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan kewajiban debitur, yang berpotensi mengarah pada pemulihan utang melalui putusan pengadilan, Pentingnya Pendaftaran Jaminan: Pendaftaran sertifikat tanah sebagai hak tanggungan sangat krusial untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan memastikan hak-hak mereka terlindungi dalam hal terjadi wanprestasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Asy'ari, A. (2020). Hukum Kepailitan: Teori dan Praktik. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Mubarak, A. (2023). Hukum Kepailitan dan Penyelesaian Utang. Jakarta: Sinar Grafika. Notohamijoyo, B. (2021). Perjanjian Homologasi dalam Perspektif Hukum. Bandung: Alfabeta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji - *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Press, 2001).

Peter Mahmud Marzuki - *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).

Soerjono Soekanto - *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986).

Johnny Ibrahim - *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006)

Undang-undang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

*Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum.*

*Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*

### Jurnal

Christian Jordy Herry, "Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan," *Lex Scientia Law Review* 3, no. 2 (2019): 206, <https://doi.org/https://doi.org/10.15294/lesrev.v3i2.35401>.