

**TANGGUNG JAWAB DEBITOR TERHADAP PIHAK KETIGA
AKIBAT EKSEKUSI JAMINAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1207 K/Pdt/2023)**

(SKRIPSI)

Oleh

SANDRINA TITI TRISAKTI

2152011189



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB DEBITOR TERHADAP PIHAK KETIGA AKIBAT EKSEKUSI JAMINAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1207 K/Pdt/2023)

Oleh

Sandrina Titi Trisakti

Pelaku usaha sering menghadapi berbagai kendala dalam memenuhi kebutuhan modal sehingga fasilitas kredit bank menjadi alternatif utama. Salah satu jaminan yang digunakan ialah objek tanah milik pihak ketiga. Penggunaan jaminan milik pihak ketiga ini sah menurut hukum, tetapi dapat menimbulkan permasalahan ketika debitur melakukan wanprestasi dan kreditor mengeksekusi objek yang bukan milik debitur. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga dan tanggung jawab pihak debitur terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan.

Metode penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah menggunakan studi kasus yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan perundang-undangan yang berlaku. Data yang digunakan adalah data sekunder melalui studi dokumen dan kepustakaan. Selanjutnya, pengolahan data dilakukan dengan pemeriksaan data, rekonstruksi data, sistematisasi data, serta dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa pengikatan hak tanggungan atas objek milik pihak ketiga dilakukan secara sah dan mengikat karena terdapat persetujuan pemilik aset dan pemberian kuasa menjual pada saat perjanjian kredit dibuat. Debitur terbukti wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran, sehingga eksekusi jaminan merupakan konsekuensi hukum yang dibenarkan. Putusan *judex facti* yang menetapkan status wanprestasi serta melaksanakan eksekusi telah tepat serta tidak ditemukan kesalahan. Tanggung jawab utama atas risiko kerugian akibat eksekusi tetap melekat pada debitur, sementara perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam perkara ini ditempatkan sebagai perlindungan prosedural dalam pelaksanaan eksekusi, bukan pembebasan dari konsekuensi pengikatan jaminan.

Kata Kunci: Debitur, Pihak Ketiga, Tanggung Jawab.

ABSTRACT***DEBTOR RESPONSIBILITY TOWARDS THIRD PARTIES DUE TO THE
EXECUTION OF COLLATERAL
(Study of Supreme Court Decision Number 1207 K/Pdt/2023)******By*****Sandrina Titi Trisakti**

Business actors often face various obstacles in meeting capital needs. So bank credit facilities become the main alternative one of the collaterals used is land objects owned by third parties. The use of collateral belonging to a third party is legal, but can cause problems when the debtor defaults and the creditor executes an object that does not belong to the debtor. This research aims to examine and analyze the legal considerations of the Supreme Court of Justice in resolving debt and receivable disputes with guarantees of mortgage rights belonging to third parties and the debtor's responsibility towards third parties due to the execution of the guarantee.

The research method used is normative legal research with a descriptive type. The problem-solving approach utilizes legally binding case studies and applicable legislation. The data used is secondary data obtained through document and literature studies. Furthermore, data processing is carried out through data examination, data reconstruction, data systematization, and qualitative analysis.

The research results show that the Supreme Court is of the consider that the binding of mortgage rights over objects owned by third parties was carried out legally and bindingly because there was an agreement from the asset owner and the granting of a power of attorney to sell at the time the credit agreement was made. The debtor was proven to be in default because he did not fulfill his payment obligations, so that the execution of the collateral was a justified legal consequence. The *judex facti* decision that determined the status of default and carried out the execution was correct and no errors were found. The primary responsibility for the risk of loss due to the execution remains attached to the debtor, while legal protection for third parties in this case is placed as procedural protection in the implementation of the execution, not exemption from the consequences of the binding of collateral.

Keywords: Debtor, Responsibility, Third Party

**TANGGUNG JAWAB DEBITOR TERHADAP PIHAK KETIGA
AKIBAT EKSEKUSI JAMINAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1207 K/Pdt/2023)**

Oleh :

SANDRINA TITI TRISAKTI

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi : **Tanggung Jawab Debitor Terhadap Pihak Ketiga Akibat Eksekusi Jaminan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1207/K/Pdt/2023)**

Nama Mahasiswa : **Sandrina Titi Trisakti**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2152011189

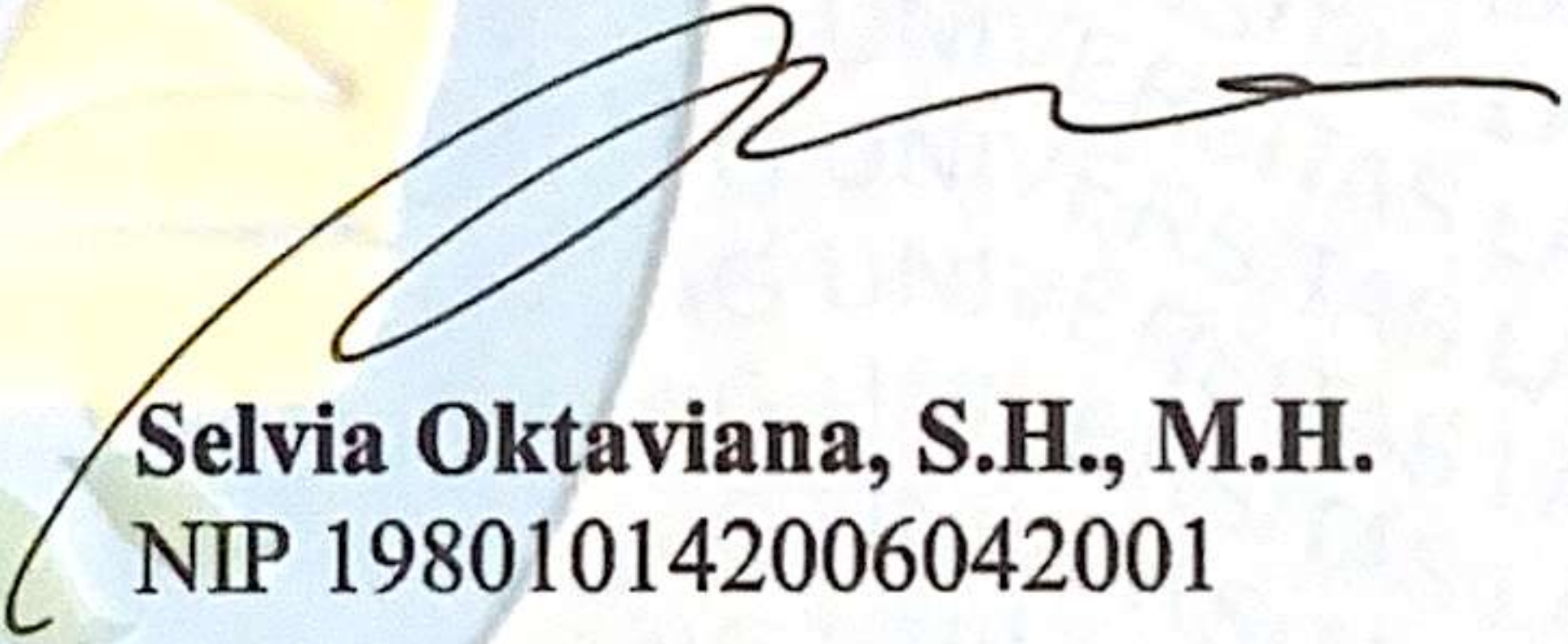
Program Studi : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**

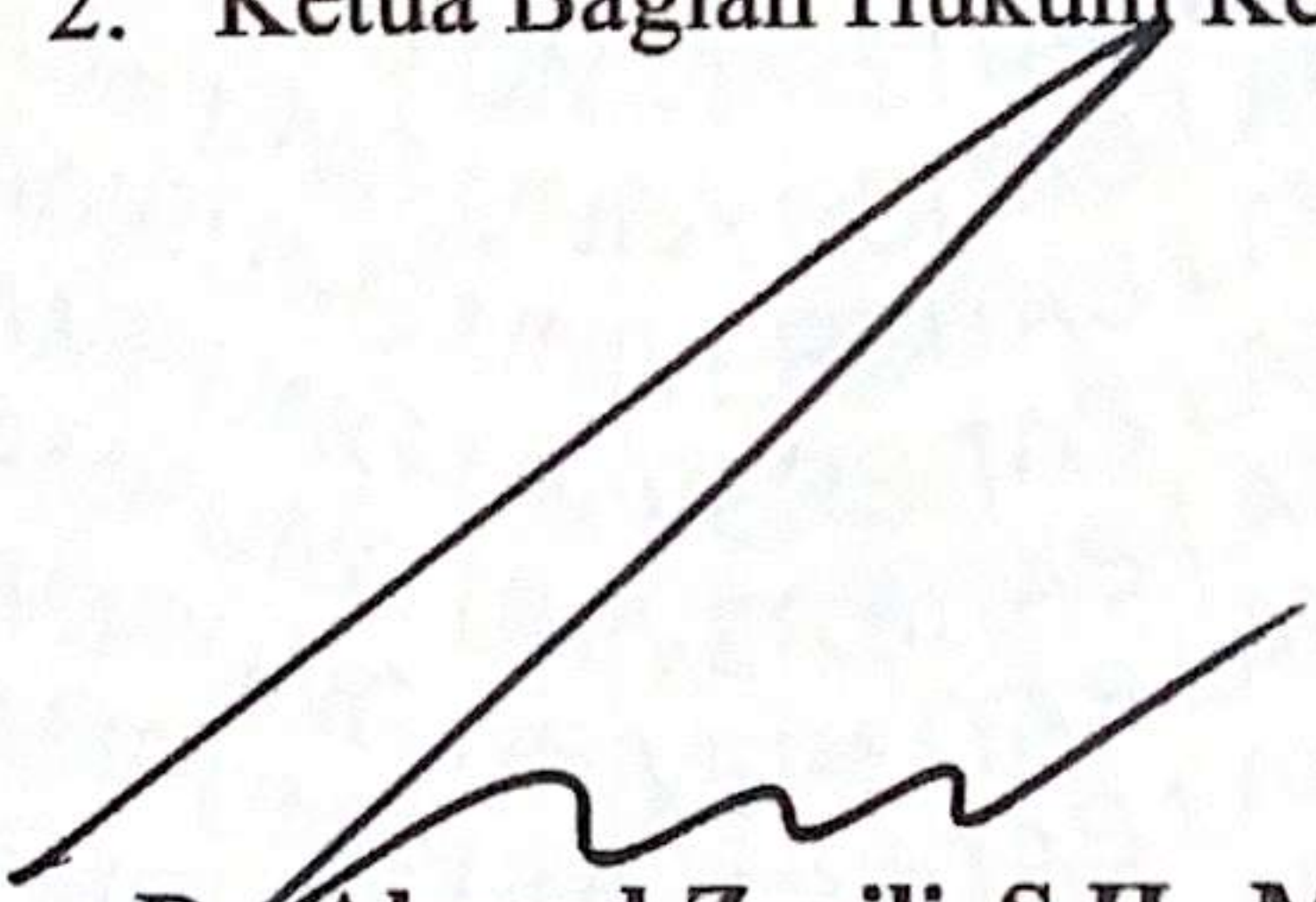
MENYETUJUI

1. **Komisi Pembimbing**


Rilda Murniati, S.H., M.Hum.
NIP 197009251994032002


Selvia Oktaviana, S.H., M.H.
NIP 198010142006042001

2. **Ketua Bagian Hukum Keperdataan**

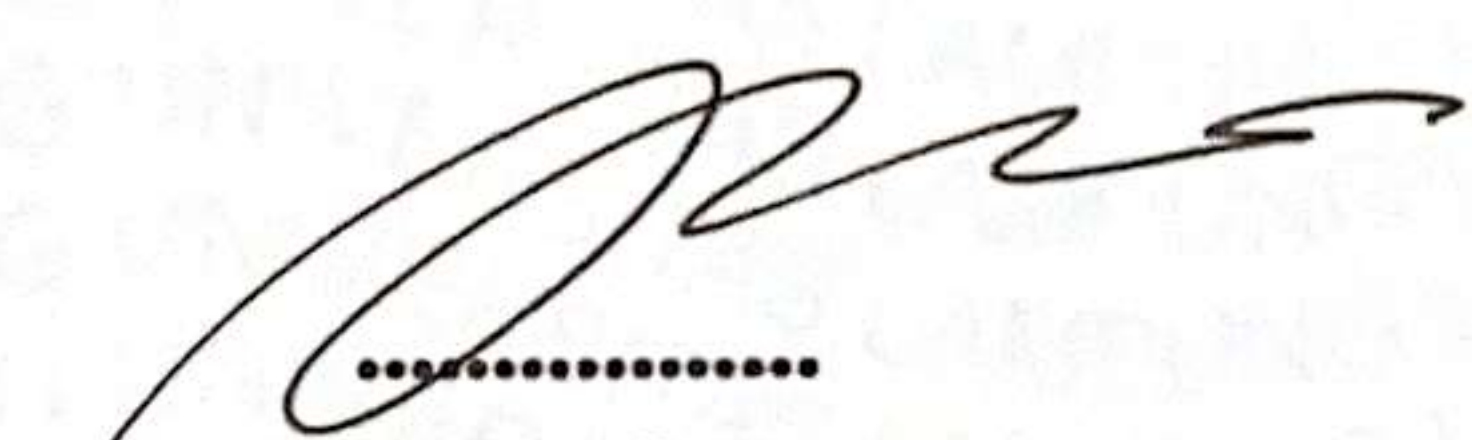

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGESAHKAN**1. Tim Penguji**

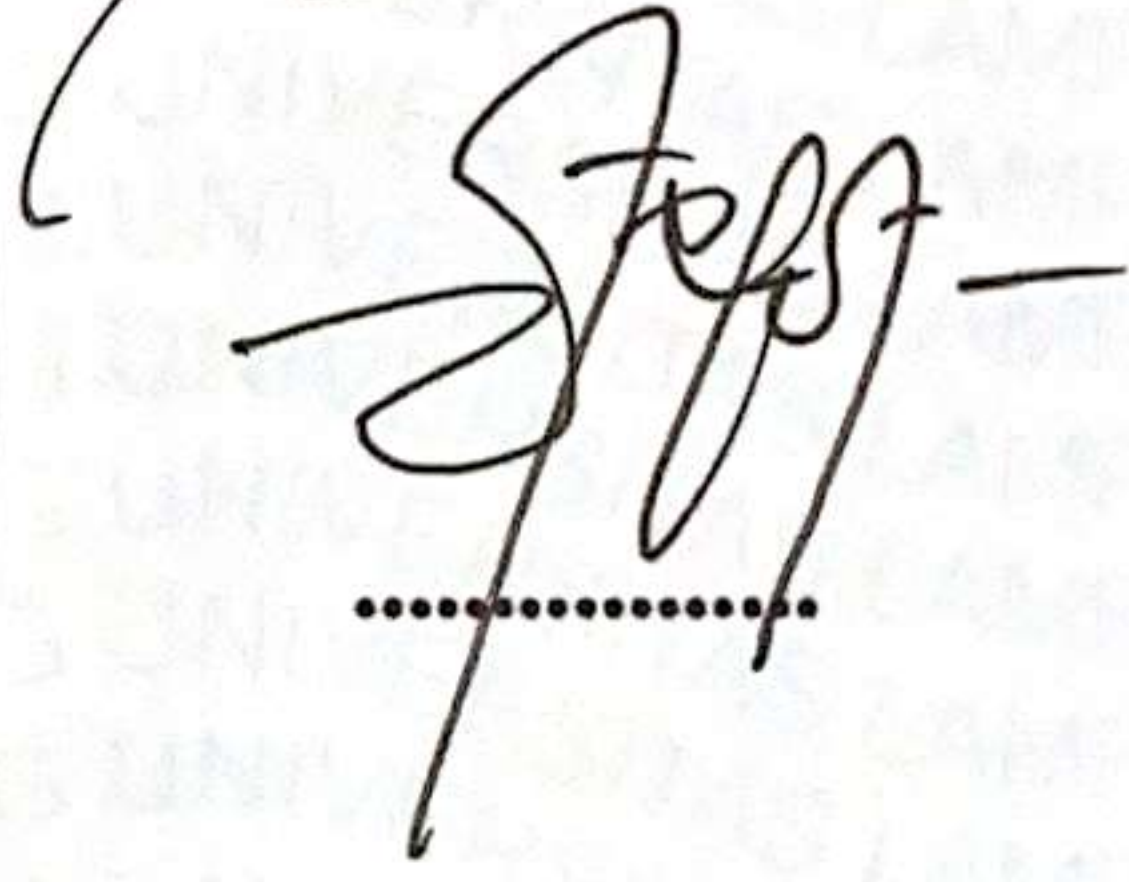
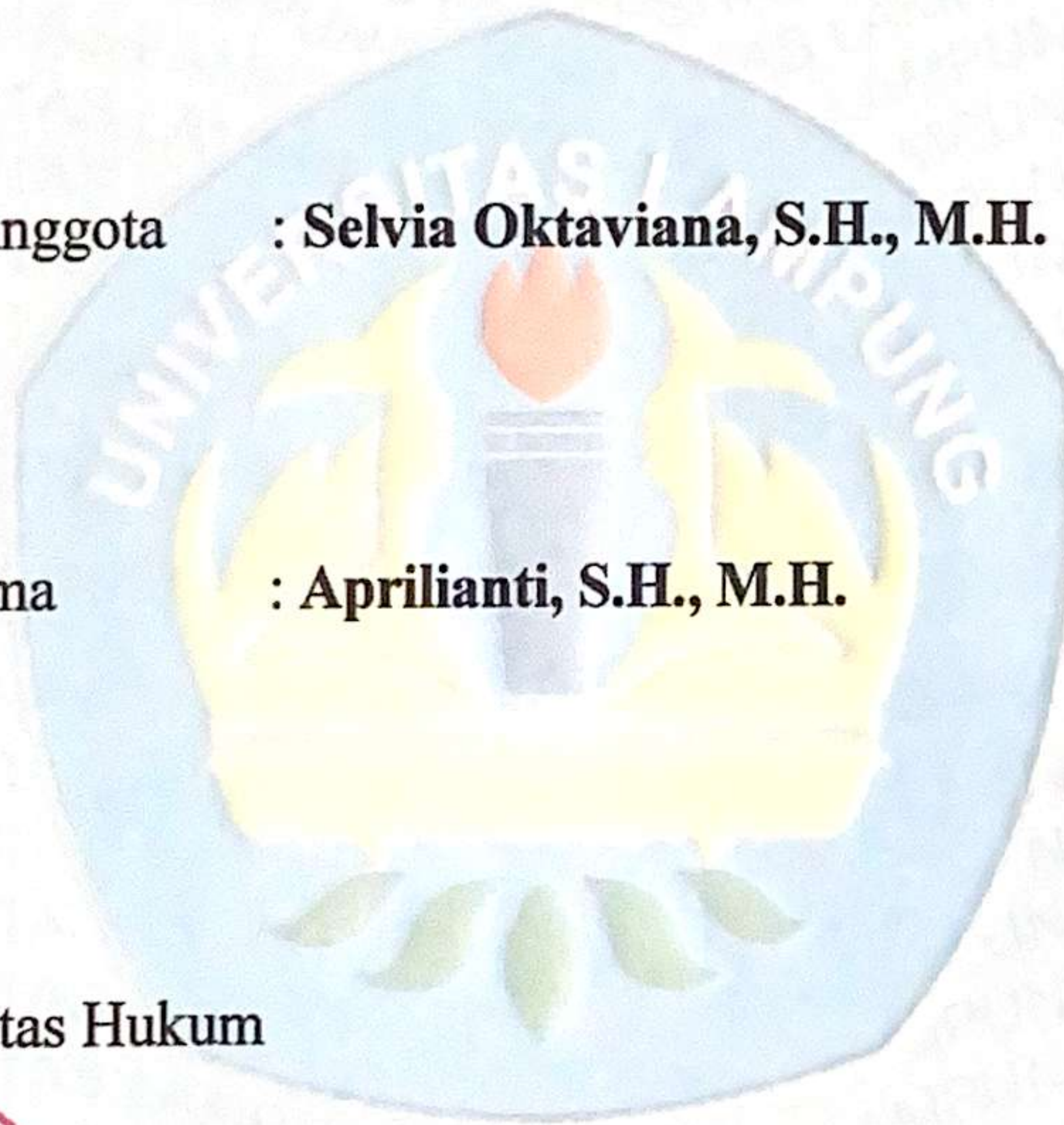
Ketua

: **Rilda Murniati, S. H., M. Hum.**
.....

Sekretaris/Anggota

: **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**
.....

Penguji Utama

: **Aprilianti, S.H., M.H.**
.....**2. Dekan Fakultas Hukum****Dr. M. Fakih, S. H., M. S.**
NIP 19641218 198803 1002Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **30 Januari 2026**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : **Sandrina Titi Trisakti**

NPM : 2152011189

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB DEBITOR TERHADAP PIHAK KETIGA AKIBAT EKSEKUSI JAMINAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1207 K/Pdt/2023)”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah di atur dalam Pasal 50 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025.

Bandar Lampung, Januari 2026



Sandrina Titi Trisakti
NPM : 2152011189

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Sandrina Titi Trisakti. Penulis dilahirkan pada tanggal 01 Oktober 2002 di Metro. Penulis merupakan anak kedua dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Bambang Trisakti dan Heni Purwati. Penulis menyelesaikan Pendidikan di Taman Kanak-Kanak (TK)

Pertiwi Jatidatar pada tahun 2008, Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Jatidatar pada tahun 2014, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Al-Muhsin Kota Metro pada tahun 2017, dan Sekolah Menengah Atas (SMA) Global Madani Bandar Lampung pada tahun 2020. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Perguruan Tinggi Negeri Bagian Barat (SMMPTN-Barat). Selama menjadi mahasiswa, penulis mengikuti organisasi yaitu, sebagai anggota Himpunan Mahasiswa (HIMA) Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung. Kemudian, penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Unila pada tahun 2024 Periode Januari – Februari selama 40 hari sebagai Bendahara Desa di Desa Kaliawi Indah, Kecamatan Negeri Besar, Kabupaten Way Kanan.

MOTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”.

(Q.S Al Insyirah : 6)

“It will Pass, everything you’ve gone through it will pass”

(Rachel Vennya)

PERSEMBAHAN



Alhamdulillah Rabbil 'Alamin atas Ridho Allah SWT. dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tuaku Tercinta

Ayahku Bambang Trisakti, dan Ibuku Heni Purwati.

Terima Kasih telah membesarkan dan mendidik dengan penuh cinta dan kasih sayang, yang setia mendengarkan keluh kesah serta memberikan nasihat dan dukungan untuk menggapai cita-cita dan masa depan yang cerah, serta selalu mendoakan aku agar senantiasa diberikan kemudahan dan kelancaran dalam setiap langkahku menuju keberhasilan.

SANWACANA

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT., yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Tanggung Jawab Debitur Terhadap Pihak Ketiga Akibat Eksekusi Jaminan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1207 K/Pdt/2023)” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Saya sebagai penulis telah melakukan yang terbaik, namun saya sadar akan kemungkinan adanya kekurangan dalam penulisan skripsi ini, maka dari itu saya sangat mengharapkan segala saran dan kritik yang membangun dari seluruh pihak demi kepentingan pengembangan dan penyempurnaan skripsi ini.

Penyelesaian skripsi ini tidak dapat terlepas dari adanya kontribusi dari berbagai pihak. Atas segala bentuk dukungan, bimbingan, dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, saya sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili ,S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum

Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;

3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Jurusan Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Rilda Murniati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mendidik dan menuntun serta memberikan banyak masukan dan saran, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Bimbingan Ibu bukan hanya membentuk skripsi ini, tetapi juga meninggalkan jejak yang penulis kenang sepanjang perjalanan akademik dan kehidupan;
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, mendidik dan memberikan saran kepada Penulis dalam kesempurnaan penulisan skripsi ini;
6. Ibu Aprilianti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
7. Ibu Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
8. Ibu Yunita Maya, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis;
10. Para Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang telah memberikan bantuannya selama proses pemberkasan seminar;

11. Kepada Sahabatku Para Perempuan Tabah, Hani, Khaila, Farah, Jasmine, Muthia, yang telah menjadi teman seperjuangan penulis di kampus. Terima Kasih telah menjadi teman yang baik, untuk saling support sampai di akhir perkuliahan penulis;
12. Kepada Sahabatku Yona dan Nadya, yang telah menjadi sahabat penulis sejak penulis duduk di bangku Sekolah Menengah Atas sampai saat ini. Terima kasih telah memberikan dukungan, motivasi dan kebersamaannya selama ini kepada penulis;
13. Kepada Kakakku Yuenchi Arwindi, Terima kasih telah memberikan dukungan semangat serta doa, selama penulisan skripsi ini;
14. Kepada M. Safin Anwar, yang telah menemani penulis sampai saat ini. Terima Kasih telah mendengarkan keluh kesah dan menjadi support system penulis pada hari yang tidak mudah selama proses pengerjaan skripsi. Terima Kasih telah memberikan dukungan semangat, perhatian, doa, tenaga, pikiran, materi, maupun segala bentuk bantuan hingga akhir kepada penulis. Terima kasih telah menjadi bagian perjalanan penulis hingga penyusunan skripsi ini selesai;
15. Kepada Teman-Teman seperjuanganku di Fakultas Hukum Universitas Lampung yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima Kasih atas kebersamaan, berbagai ilmu dan pengalaman;
16. Terima Kasih kepada keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Jurusan Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan saya pengalaman dan pelajaran akan arti dari rasa kekeluargaan dan kebersamaan yang sebenarnya;

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada saya. Pada akhirnya, saya menyadari walaupun skripsi ini telah disusun dengan sebaik mungkin, tidak akan menutup kemungkinan adanya kesalahan yang mengakibatkan skripsi ini belum sempurna, namun saya sangat berharap skripsi ini akan membawa manfaat bagi siapapun yang membacanya dan bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, Januari 2026
Penulis

Sandrina Titi Trisakti

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
MENYETUJUI.....	v
MENGESAHKAN	vi
PERNYATAAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN.....	x
SANWACANA.....	xi
DAFTAR ISI.....	xv
 I. PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Ruang Lingkup	5
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Kegunaan Penelitian	5
 II TINJAUAN PUSTAKA	 6
A. Pengertian, Asas Perjanjian dan Perjanjian Kredit.....	6
1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian	6
2. Unsur-Unsur dan Asas-Asas Perjanjian	7
3. Syarat Sahnya Perjanjian	9
4. Pengertian Perjanjian Kredit	10
5. Karakteristik dan Sifat Perjanjian Kredit	11
6. Upaya Pengakhiran Perjanjian Kredit.....	13
B. Pengertian, Mekanisme dan Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa	15
1. Pengertian Penyelesaian Sengketa	15
2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa	15
3. Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa	17
C. Pengertian, Unsur-Unsur dan Dasar Hukum Utang Piutang	17
1. Pengertian Utang Piutang.....	17
2. Unsur-Unsur Utang Piutang.....	17
3. Dasar Hukum Utang Piutang	18
D. Pengertian, Asas, Jenis Jaminan.....	18
1. Pengertian Jaminan dan Hukum Jaminan	18

2. Asas-Asas dan Hukum Jaminan.....	19
3. Jenis-Jenis Jaminan.....	20
4. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan	22
E. Pengertian, Dasar Hukum dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan.....	22
1. Pengertian Hak Tanggungan	22
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan	24
3. Subyek dan Obyek dalam Hak Tanggungan	25
4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	26
F. Pengertian dan Tanggung Jawab Debitur	29
1. Pengertian Debitur dan Pihak Ketiga.....	30
2. Hubungan Hukum antara Debitur dan Pihak Ketiga	30
3. Bentuk Tanggung Jawab Debitur	30
4. Prinsip-Prinsip dalam Tanggung Jawab Debitur.....	31
G. Kerangka Pikir.....	33
III. METODE PENELITIAN	35
A. Jenis Penelitian	35
B. Tipe Penelitian	36
C. Pendekatan Masalah	36
D. Data dan Sumber Data.....	36
1. Bahan Hukum Primer	36
2. Bahan Hukum Sekunder	37
E. Metode Pengumpulan Data.....	37
F. Metode Pengolahan Data	38
G. Analisis Data	38
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	39
A. Alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Agung dalam Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga	39
1. Alasan Debitor Mengajukan Permohonan Kasasi terhadap Kreditor karena Gugatan Penggugat Dinilai Mengandung Cacat Formil.....	40
2. Permasalahan Kewajiban Kredit antara Kreditor, Debitur, dan Pihak Ketiga sebagai Pemilik Jaminan.....	42
3. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Unaaha tentang Keabsahan Jaminan Pihak Ketiga dan Wanprestasi Debitur	43
4. Pertimbangan Hukum menguatkan Putusan Pengadilan Negeri oleh Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara	44
5. Permohonan Kasasi Debitur terhadap Kreditor dan keterlibatan bagi Pihak Ketiga.....	45
6. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Agung dalam Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga...	47
B. Bentuk Tanggung Jawab Pihak Debitur terhadap Pihak Ketiga Akibat Eksekusi Jaminan.....	50
1. Kedudukan Debitur terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Milik Pihak Ketiga.....	50
2. Konsekuensi Pascawanprestasi dan Kewajiban Debitur terhadap Pemilik Jaminan	52

3. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Peran Debitur	54
4. Konsekuensi Eksekusi terhadap Relasi Debitur–Pemilik Jaminan.....	55
V. PENUTUP	59
DAFTAR PUSTAKA.....	60

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada umumnya manusia dalam menjalankan suatu kehidupan memerlukan adanya suatu pemenuhan kebutuhan hidup. Kebutuhan hidup dalam hal ini ialah pendapatan atau penghasilan yang dihasilkan dari pekerjaan baik sebagai pegawai atau karyawan disuatu badan usaha ataupun mendirikan suatu usaha secara sendiri. Bekerja adalah kodrat manusia sebagai kewajiban dasar dalam mencapai tujuan hidup. Tanpa bekerja dan berkarya tujuan yang diharapkan tidak mungkin tercapai¹. Tujuan terpenting yang diharapkan dari adanya kegiatan usaha yang didirikan secara sendiri ini yaitu mampu menghasilkan suatu pendapatan bagi kehidupan manusia secara tetap. Namun tidak jarang berdasarkan pada fakta yang ada masih banyak adanya hambatan yang dihadapkan terutama pada pelaku usaha dimana dalam memulai usahanya banyak terkendala dalam modal usaha.

Modal usaha adalah salah satu aspek penting bagi seorang pelaku usaha dalam membangun usaha ataupun mempertahankan usahanya. Untuk itu para pelaku usaha dengan berbagai cara memerlukan pemenuhan terkait penambahan dana dengan melakukan pinjaman dana kepada orang lain ataupun lembaga keuangan. Tidak jarang lembaga keuangan seperti bank kerap dipilih oleh masyarakat agar dapat memperoleh suatu pinjaman dana. Bank atau lembaga pembiayaan mudah didapati tidak hanya dikota besar tetapi hingga ke berbagai tempat yang dirasakan memiliki potensi pasar yang menjanjikan².

¹ Rilda Murniati, 2019, *“Etika dan Kode Etik Profesi sebagai Penuntun Perilaku Membentuk Profesi Hukum yang Bermoral”*, Bandar Lampung; PKKP HAM UNILA dalam buku *“Jalan Sunyi Sang Guru”*, hlm. 329.

² Johannes Ibrahim Kosasih, 2020, *Bank dan Leasing*, Bandung; Mandar Maju, hlm. 1.

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki suatu peranan penting terhadap pertumbuhan ekonomi. Perbankan dianggap sangat cocok untuk membantu para pelaku usaha ataupun masyarakat yang sedang membutuhkan suatu pinjaman kredit atau dana. Hal ini didasarkan pada fungsi utama dalam perbankan yaitu lembaga intermediasi, dimana lembaga ini berperan sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat. Berdasarkan ketentuan yang menjadikan adanya suatu kesimpulan bahwa fungsi bank merupakan sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*lacks of funds*)³.

Pemberian kredit dari suatu bank tentu tidak hanya didasarkan pada adanya unsur kepercayaan saja. Akan tetapi harus mengedepankan beberapa syarat dan ketentuan tertentu sebagai kewajiban bagi pihak perbankan terkait atas permohonan pengajuan kredit yang dilakukan oleh calon debitur. Unsur utama yang dimaksud yaitu mengedepankan suatu prinsip kehati-hatian sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *junto* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Salah satu adanya prinsip kehati-hatian dalam suatu dasar penilaian, yang mana berpatokan pada Prinsip 5C dalam pemberian akses kredit yaitu terdiri atas tentang watak (*character*), tentang modal (*capital*), tentang kemampuan (*capacity*), tentang kondisi ekonomi (*condition of economic*), dan tentang jaminan (*collateral*)⁴.

Dalam praktik pemberian kredit, keberadaan jaminan merupakan instrumen penting untuk memberikan rasa aman bagi kreditor apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi. Salah satu bentuk jaminan yang paling kuat dan diminati adalah tanah, karena sifatnya yang memberikan kepastian hukum, nilai aset yang relatif stabil, serta kemudahan eksekusi melalui mekanisme lelang. Nilai positif dari objek tanah yang diperoleh atas aktifitas pengikatan jaminan kredit pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti berupa sertifikat yang

³ Hermansyah, 2020, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, hlm. 15.

⁴ Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 15.

didalamnya tercantum suatu hak atas tanah, sulit untuk digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor⁵.

Dalam praktik perbankan juga sering dijumpai penggunaan aset milik pihak ketiga sebagai jaminan untuk utang debitor. Penggunaan jaminan milik pihak ketiga ini sah menurut hukum, tetapi dapat menimbulkan permasalahan ketika debitor melakukan wanprestasi dan kreditor mengeksekusi objek yang bukan milik debitor. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai batas tanggung jawab debitor, kedudukan hukum pemilik jaminan, dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi.

Tanggung Jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan merupakan salah satu isu penting dalam hukum perdata Indonesia. Dalam hukum Indonesia, secara umum diperbolehkan harta benda milik pihak ketiga dijadikan jaminan atas utang atau kewajiban pihak lain, asalkan ada persetujuan yang jelas dari pemilik harta tersebut dan tidak boleh ditagih apabila debitor masi mampu membayarnya di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Persoalan utang piutang yang melibatkan pihak ketiga terjadi dalam kasus ini yang sudah diputus di Pengadilan Negeri sampai dengan kasasi dengan kronologis sebagai berikut:

Perkara gugatan ini berawal dari PD. BPR Bahteramas Konawe (Penggugat) dan Saimin, S.Sos. (Tergugat) telah terikat perjanjian kontrak berupa pemberian fasilitas kredit atau pinjaman untuk digunakan tergugat sebagai kredit investasi usaha laundry dengan jaminan yakni berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) terdaftar atas nama ABU (Turut Tergugat II) yang terletak di Desa Asunde Kec. Besulutu Kab. Konawe. Kemudian Tergugat telah menunggak pembayaran angsuran kredit kepada Penggugat sehingga tergugat dinyatakan telah cidera janji atau wanprestasi atas utang kreditnya tersebut kepada penggugat. Sehingga penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Unaaha dengan Nomor Putusan 7/Pdt.G/2021/PN Unh. Kemudian Putusan tersebut dikuatkan dengan putusan banding Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor:

⁵ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pres, 1991, hlm. 9.

88/PDT/2021/PT KDI dan dikuatkan kembali di Putusan Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1207 K/Pdt/2023.

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika aset milik pihak ketiga dieksekusi akibat wanprestasi debitor. Meskipun hukum memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengeksekusi jaminan, pengaturan mengenai tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi tersebut masih belum diatur secara rinci, sehingga menimbulkan perbedaan penafsiran dalam praktik. Di sinilah letak celah yang menjadi dasar penelitian ini, yaitu kurangnya kajian yang secara khusus membahas tanggung jawab debitor terhadap pemilik jaminan ketika jaminan milik pihak ketiga dieksekusi karena wanprestasi debitor. Sebagian besar kajian terdahulu hanya berfokus pada hubungan hukum debitor–kreditor, tanpa menguraikan secara mendalam posisi dan perlindungan pihak ketiga sebagai pemilik jaminan.

Berdasarkan pada uraian di atas, maka penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian guna mengkaji lebih mendalam tentang kasus tersebut berdasarkan hasil Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1207/K/Pdt/2023 dengan judul “Tanggung Jawab Debitor Terhadap Pihak Ketiga Akibat Eksekusi Jaminan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1207 K/Pdt/2023)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah tanggung jawab pihak ketiga dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga. Untuk itu, pokok bahasan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab pihak debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan?

C. Ruang Lingkup

Pada penelitian ini ruang lingkup penelitian terdiri ruang lingkup bidang ilmu dan kajian pembahasan. Ruang lingkup dalam bidang ilmu pada penelitian ini adalah hukum perdata, hukum perikatan dan hukum jaminan. Ruang lingkup objek kajian Putusan MA No. 1207/K/Pdt/2023 tentang eksekusi jaminan milik pihak ketiga.

D. Tujuan Penelitian

Dengan melihat masalah yang ada, maka studi ini memiliki arah guna:

1. Menganalisis secara lengkap, rinci, dan sistematis terkait alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga.
2. Menganalisis secara lengkap, rinci, dan sistematis terkait tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat dapat diambil dari penelitian ini yaitu dari kegunaan secara teoritis dan secara praktis, antara lain :

1. Kegunaan Teoritis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam ilmu pengetahuan untuk masyarakat luas tentang bidang ilmu hukum terutama Hukum Perdata. Selain itu memberikan kontribusi terhadap akademisi dan para praktisi untuk pengetahuan dibidang hukum keperdataan terutama terhadap tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan.

2. Kegunaan Praktis

Hal ini dapat menjadikan sebagai bahan untuk studi, literatur, untuk para akademisi. Selain itu juga membantu penulis dapat menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum keperdataan khususnya hukum terhadap tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan, sekaligus sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian, Asas Perjanjian dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan bahasa Belanda dari kata "*overeenkomst*" dan dibedakan dengan perikatan yaitu "*verbintenis*". Istilah perjanjian sendiri pada dasarnya merupakan terjemahan dari "*toestemming*" yang dalam hal ini ditafsirkan sebagai persesuaian kehendak atau kata sepakat (*wilsovereenstemming*)⁶. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Apabila dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak yang dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu⁷.

Pengertian perjanjian secara umum di dasarkan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dengan mana menjelaskan suatu perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Kesimpulan dari adanya penjelasan ketentuan pengertian perjanjian di atas tersebut dimana jelas bahwa suatu perjanjian barulah terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang bersetuju atau bersepakat mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian. Persetujuan dan kesepakatan yang diadakan tersebut dalam hal ini dimaksudkan untuk menyatakan kehendak masing-

⁶ A. Rahim, 2022, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktik*, Makassar: Humanities Genius, hlm. 17.

⁷ I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 42.

masing pihak yang kemudian dari padanya menimbulkan akibat hukum dan mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut⁸.

2. Unsur-Unsur dan Asas-Asas Perjanjian

Suatu perjanjian tentu memiliki adanya unsur yang ada di dalamnya. Dalam hal ini unsur-unsur tersebut dapat dikaji dari dua sudut pandang yaitu:⁹

- (1) Unsur *Essentialia* adalah unsur yang menjadikannya harus mutlak ada di dalam suatu perjanjian dimana tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidak akan dianggap pernah ada, unsur ini adalah unsur yang mempunyai sifat esensial yang menyebabkan terciptanya suatu perjanjian.
- (2) Unsur *Naturalia* adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian walaupun dalam unsur ini tidak dimasukkan ke dalam perjanjian ia tetap melekat di dalam perjanjian.
- (3) Unsur *Accidentalialia* adalah unsur yang secara tegas dan jelas disebutkan di dalam perjanjian, dengan kata lain unsur ini adalah unsur yang menjadi isi dari suatu perjanjian.

Asas-asas Perjanjian yang wajib terdapat di dalam adanya perjanjian yaitu:¹⁰

- a. Asas Kebebasan Berkontrak adalah asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. adanya asas kebebasan berkontrak maka dapat diketahui bahwa Buku III BW menganut sistem terbuka, artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya.
- b. Asas Konsensualisme adalah asas yang menekankan suatu perjanjian lahir pada detik terjadinya konsensus (kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak) mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Apabila perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis maka bukti tercapainya konsensus

⁸ A. Rahim, *Op.cit.* hlm. 19.

⁹ Abdul Wahid, Rohadi dan Siti Malikhatun Badriyah, 2022, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, hlm. 12.

¹⁰ Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand, 2018, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Sidoarjo: Zifatama Jawara, hlm. 135.

adalah saat ditandatanganinya perjanjian itu oleh pihak-pihak yang bersangkutan¹¹.

- c. Asas Kekuatan Mengikat Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*) adalah asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian serta berlandaskan kepada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang mana para pihak yang berkontrak dapat secara mandiri mengatur hubungan-hubungan hukum di antara mereka. Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan saran penegakan hukum.
- d. Asas Kepastian Hukum adalah Asas yang memiliki hubungan erat dengan asas kekuatan mengikat kontrak, karena apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak harus dipatuhi agar tercapai kepastian hukum.
- e. Asas Itikad Baik adalah asas yang berlandaskan kepada Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara dengan mana menjelaskan perjanjian atau persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia.
- f. Asas Personalitas atau *Privity of Contract* adalah asas yang berlandaskan pada Pasal 1315 jo 1340 KUHPerdara. Pada Pasal 1315 BW menjelaskan bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. Sedangkan didalam Pasal 1340 BW intinya menegaskan Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Atas pemaparan tersebut menjadikan perjanjian itu bersifat privat, yaitu mengikat hanya para pihak yang membuatnya atau yang ada dalam kontrak atau perjanjian tersebut¹².

¹¹ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 46.

¹² Shofa Efita Karuniahaj, 2021, "*Asas Privity Of Contract dalam Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi*", *Jurist-Diction Law Journal Vol. 4 No. 4*, hlm. 18.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian dimana secara umum berlandaskan pada Pasal 1320 KUHPerdota yaitu:¹³

a. Adanya Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahawa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak dengan arti masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya. Kesepakatan harus diberikan secara bebas (*sukarela*), akan tetapi ada tiga sebab kesepakatan tidak dapat diberikan secara sukarela berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdota yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*).

b. Adanya Kecakapan Para Pihak

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdota yaitu setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dalam hal penggolongan orang-orang atau pihak-pihak yang tidak cakap adalah berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdota yakni orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan tertentu.

c. Adanya Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian harus memenuhi "hal tertentu" dengan maksud adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek atau prestasi (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdota. Penekanan terhadap keberadaan objek dalam hal ini tidaklah barang itu harus sudah ada, atau sudah ada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian itu akan dilaksanakan.

¹³ I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 60.

d. Adanya Sebab (*causa*) yang Halal

Syarat yang memberikan suatu gambaran terhadap tujuan yang hendak akan dicapai oleh para pihak dalam suatu perjanjian tersebut, mengenai isi dari tujuan perjanjian dapat dilaksanakan asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335-1337 KUHPerdota).

4. Pengertian Perjanjian Kredit

Salah satu dasar suatu keharusan yang wajib setiap bank gunakan dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit kepada pihak debitor adalah dapat menjalankan adanya suatu perjanjian kredit yang berasal dari adanya hubungan hukum. Pasal 1 Ayat (12) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menjelaskan yang mana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain. Pengertian mengenai pemahaman akan suatu konteks pengertian perjanjian kredit secara mendasar tidak dapat ditemukan rumusan secara merinci, baik dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang Perkreditan. Akan tetapi Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan suatu penyebutan kata perjanjian di dalam definisi kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Penjabaran akan Perjanjian kredit dimana jika dilihat dalam beberapa pemahaman atas pengertiannya di bahasa dunia memiliki makna penyebutan yang berbeda-beda namun tetap mengikatkan dengan satu pengertian yang sama. Bahasa Inggris memaparkan perjanjian kredit dengan *contract credit* atau *credit agreement* atau dalam bahasa Belanda disebut dengan *kredietovereenkomst*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *kreditvereinbarung* dengan memiliki arti sebagai perjanjian yang mengatur hubungan hukum antara kreditur dengan debitor, dimana

kreditor memberikan pinjaman sejumlah uang atau kredit kepada debitor, dan debitor berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut¹⁴.

Beberapa pandangan para tokoh hukum dalam merumuskan suatu pengertian mengenai perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

- a. Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian kredit adalah perjanjian bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan¹⁵.
- b. H. Salim HS, perjanjian kredit adalah perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor, dimana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitor, dan debitor berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya¹⁶.

5. Karakteristik dan Sifat Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit pada umumnya mempunyai suatu karakteristik yang melekat di dalamnya seperti halnya bentuk perjanjian yang cenderung bersifat baku (*standart contract*). Pengertian mengenai perjanjian baku ini dimana dijelaskan pada *Black's Law Dictionary* sebagai berikut: "*Standardized contract form offered to consumers of goods and services on essentially "take it or leave it" basis without affording consumer realistic opportunity to bargain and under such conditions that customer cannot obtain desired product or services except by acquiescing in form contract*"¹⁷, artinya adalah "format kontrak baku yang berprinsip "*take it or leave it*" yang ditawarkan kepada konsumen di bidang barang dan jasa tidak memberikan kesempatan pada konsumen untuk bernegosiasi. Dalam situasi seperti ini konsumen dipaksa untuk menyetujui bentuk kontrak tersebut."

¹⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, 2022, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 54.

¹⁵ ST. Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Institusi Bankir Indonesia, hlm. 14.

¹⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op. Cit.*, hlm. 56.

¹⁷ Henry Black Campbell, 1990, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, St. Paul Min: West Publishing Co, hlm. 40.

Inti kesimpulan dari pemahaman pengertian perjanjian baku menurut *Black's Law Dictionary*, dalam hal ini memiliki suatu dampak bagi pihak debitor yang diperkenankan hanya untuk dapat mempelajari serta memahami secara konteks suatu isi perjanjian tersebut tanpa adanya suatu tindakan kemungkinan bagi debitor untuk melakukan negosiasi terlebih dahulu terkait mengenai isi dasar dari perjanjian kredit dengan pihak bank sebagai selaku pemberi kredit. Hakikatnya syarat atau klausul pada perjanjian kredit sebagaimana dimaksudkan bertujuan untuk menunjukkan adanya perjanjian dengan baik yang bersifat sebagai suatu hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban yang bersifat timbal balik antara para pihak dan merupakan bagian dari perjanjian atau kontrak baku, kontrak baku ialah merupakan suatu kontrak yang dimana klausul-klausulnya tersebut terlebih dahulu telah dirancang atau ditetapkan oleh salah satu pihak¹⁸.

Karakteristik perjanjian kredit selanjutnya ialah dalam pemahaman atas makna, perjanjian kredit sering diartikan sama dengan perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit sendiri dimana memiliki kesamaan yaitu diatur dalam Pasal 1754 sampai Pasal 1769 KUHPdata. Namun terdapat ciri mendasar yang dapat dijadikan pembeda antara kedua perjanjian tersebut yaitu berdasarkan pandangan Sutan Remy Sjahdeini yang menjadikan pembeda antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-meminjam adalah sebagai berikut:¹⁹

a. Bersifat Konsensual

Perjanjian kredit cenderung bersifat konsensual daripada perjanjian pinjam-meminjam uang yang bersifat riil. Perjanjian kredit secara jelas mencantumkan syarat-syarat kuat yang tidak dapat dibantah, hal tersebutlah yang menjadi perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Faktor tersebut dikarenakan bahwa setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh pihak bank dan pihak debitor, debitor belum berhak untuk menggunakan atau melakukan penarikan kredit atau sebaliknya setelah ditandatanganinya perjanjian kredit ini belumlah

¹⁸ Jastinra P. M. Mamalu, Ronny A. Maramis dan Abdurrahman Konoras, 2021, "*Pengaturan dan Kebijakan Pemberian Kredit Bank Pada Masa Covid-19*", Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial Hukum & Pengajarannya, VOLUME XVI, hal. 96.

¹⁹ ST. Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hal. 158-160.

menimbulkan kewajiban bagi pihak bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Hal ini karena hak antara para pihak baik pihak bank dan pihak debitor masih bergantung pada terpenuhinya semua syarat dan ketentuan yang telah ditentukan di dalam perjanjian kredit.

b. Sanksi atas Penyimpangan Penggunaan Kredit

Hal ini dikarenakan pada perjanjian kredit, kredit harus dapat digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak dan untuk seketika atau sekaligus penagihan seluruh debit (saldo pokok platform pinjaman) atau outstanding kredit (sisa pinjaman yang belum terbayarkan).

c. Syarat dan Cara Penggunaannya

Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindah bukuan. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh pihak bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah dengan kata lain kredit ini diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank sedangkan perjanjian peminjaman uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditor ke dalam kekuasaan debitor dengan tidak disyaratkan sebagaimana cara debitor akan menggunakan uang pinjaman tersebut.

6. Upaya Pengakhiran Perjanjian Kredit

Pengaturan mengenai pengakhiran perjanjian kredit sendiri pada umumnya tunduk terhadap ketentuan hukum perjanjian yang telah dibentuk itu sendiri, yang mana mengacu pada ketentuan Pasal 1381 KUHPdata yaitu mengenai hapusnya perikatan. Pada umumnya Pasal 1381 KUHPdata menyatakan bahwa hapusnya perikatan disebabkan karena pembayaran, karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, karena pembaruan utang (novasi), karena perjumpaan utang atau kompensasi, karena percampuran utang, karena pembebasan utang, karena musnahnya barang yang terutang, karena pembatalan dan karena lewat waktu.

Faktor-faktor penyebab yang dapat mengakhiri suatu perjanjian kredit adalah sebagai berikut:²⁰

a. Pembayaran

Pembayaran merupakan pemenuhan prestasi dari debitor, baik pembayaran utang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitor.

b. Subrogasi

Ketentuan Pasal 1400 KUHPerdara memberikan perumusan pengertian subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang oleh pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang. Berdasarkan kesimpulan atas rumusan tersebut, maka subrogasi adalah metode pembayaran pihak ketiga kepada kreditor baik secara langsung maupun tidak langsung dengan perantara debitor yang meminjam uang kepada pihak ketiga.

c. Novasi

Novasi adalah pembaruan utang yang dimana dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Berdasarkan ketentuan dasar hukum Pasal 1413 KUHPerdara, ada tiga cara jalan yang dapat dilakukan untuk melaksanakan pembaharuan utang yaitu:

- (1) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru dengan maksud tujuan berguna kepada orang yang mengutangkan padanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- (2) Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan oleh si orang berutang lama, yang berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
- (3) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

²⁰ Dora Kusumastuti, 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*, Yogyakarta: Deepublish Publisher, hlm. 107.

d. Kompensasi

Ketentuan kompensasi diatur dalam Pasal 1425 KUHPerdata dengan penjelasan adalah suatu keadaan dimana 2 (dua) orang/pihak saling berutang satu sama lain yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan utang-piutang tersebut sehingga perikatan utang itu menjadi berakhir.

B. Pengertian, Mekanisme dan Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa adalah proses atau cara yang dilakukan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perselisihan, konflik, atau perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih agar tidak berkembang menjadi konflik yang lebih besar. Dalam konteks hukum penyelesaian sengketa bertujuan untuk mencapai keadilan, ketertiban dan kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat. Tujuan penyelesaian sengketa yaitu untuk menegakkan keadilan, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak-hak para pihak yang bersengketa.

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa utang piutang dapat dilakukan melalui dua cara yaitu secara litigasi dan non litigasi, antara lain:

1. Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dengan menggunakan hukum acara yang resmi dan formal. Litigasi melibatkan pengajuan gugatan, pemeriksaan bukti, dan putusan hakim. Proses ini lebih formal dan dapat memakan waktu serta biaya yang lebih besar²¹. Namun, putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dieksekusi.

2. Non Litigasi

Non litigasi adalah proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan, tanpa melalui proses persidangan formal. Dalam non litigasi, para pihak berusaha menyelesaikan permasalahan secara damai, fleksibel, dan sering melibatkan pihak ketiga yang netral. Bentuk-bentuk non litigasi antara lain:

²¹ Kartika T., 2019, *Proses Litigasi di Pengadilan Perdata*, Bandung: Penerbit Alumni.

a. Mediasi

Mediasi adalah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan pihak ketiga netral (mediator) untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan. Mediasi memiliki beberapa keuntungan, seperti biaya yang lebih rendah dan proses yang lebih cepat dibandingkan litigasi²². Selain itu, mediasi memungkinkan para pihak untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan tanpa perlu menjalani proses pengadilan yang panjang.

b. Arbitrase

Arbitrase adalah sebuah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana kedua belah pihak yang terlibat dalam sengketa sepakat untuk menyerahkan masalah tersebut kepada satu atau lebih arbiter yang netral untuk memberikan keputusan yang bersifat mengikat. Arbitrase sering digunakan dalam sengketa komersial, kontrak, atau bisnis, karena lebih cepat, lebih fleksibel, dan biasanya lebih murah dibandingkan dengan proses pengadilan tradisional²³. Pihak-pihak yang terlibat dalam arbitrase umumnya sudah sepakat sejak awal (misalnya dalam perjanjian kontrak) untuk menyelesaikan sengketa mereka melalui arbitrase, yang menghindari litigasi di pengadilan. Keputusan yang dihasilkan dari proses arbitrase dikenal dengan sebutan award, dan umumnya bersifat final serta mengikat secara hukum²⁴.

c. Negoisiasi

Negosiasi adalah suatu proses komunikasi antara dua pihak atau lebih yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai suatu isu atau masalah. Dalam negosiasi, masing-masing pihak berusaha untuk memperoleh hasil yang menguntungkan bagi dirinya, namun tetap memperhatikan kepentingan pihak lain untuk menciptakan solusi yang dapat diterima bersama. Proses negosiasi sering kali melibatkan tawar-menawar atau kompromi di antara pihak-pihak yang terlibat²⁵. Negosiasi dapat terjadi dalam berbagai konteks, seperti bisnis, politik, atau

²² 4. Sutrisno B., 2020, *Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jakarta: Pustaka Utama.

²³ "Pengertian dan Proses Arbitrase, 2021, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 10 No. 3, hlm. 245-247.

²⁴ S. M. Ramli, 2020, *Arbitrase dalam Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Pustaka Hukum, hlm. 134-136

²⁵ I. W. G. Purnama, 2022, *Teori dan Praktik Negosiasi dalam Dunia Bisnis*, Jakarta: Penerbit Bisnis Mandiri, hlm. 45-47.

penyelesaian sengketa. Dalam prakteknya, negosiasi dapat bersifat formal atau informal, dan dapat dilakukan secara langsung maupun melalui perantara seperti mediator²⁶.

3.Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa hutang piutang harus memperhatikan beberapa prinsip hukum, antara lain:

- a. Kepastian Hukum: Semua pihak harus tunduk pada hukum yang berlaku dan putusan yang dihasilkan harus dapat memberikan kepastian hukum.
- b. Keadilan: Penyelesaian sengketa harus didasarkan pada prinsip keadilan, sehingga setiap pihak mendapatkan haknya secara proporsional.
- c. Efisiensi: Proses penyelesaian sengketa harus efisien dalam hal waktu dan biaya, untuk menghindari beban yang tidak perlu bagi para pihak yang bersengketa.

C. Pengertian, Unsur-Unsur dan Dasar Hukum Utang Piutang

1. Pengertian Utang Piutang

Utang piutang adalah suatu perikatan dimana satu pihak berkewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada pihak lain sebagai akibat dari suatu perjanjian atau perbuatan hukum lainnya. Dan pihak berpiutang memiliki hak untuk menagih atau menerima pembayaran tersebut.

2. Unsur-Unsur Utang Piutang

Unsur-unsur utang piutang meliputi adanya perikatan, kewajiban, dan hak yaitu:²⁷

- a. Perikatan dalam konteks hukum perdata adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak (debitor) berkewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu untuk kepentingan pihak lainnya (kreditor).
- b. Kewajiban adalah tanggung jawab hukum yang harus dipenuhi oleh seseorang atau pihak tertentu. Dalam perikatan, kewajiban adalah apa yang harus

²⁶ M. D. Hendra, 2020, "*Negosiasi dan Komunikasi dalam Penyelesaian Konflik*," Jurnal Komunikasi dan Bisnis, Vol. 8 No. 1, hlm. 99-101.

²⁷ Gatot Supramono, 2010, "*perjanjian hutang piutang*", Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm. 10.

dilakukan atau tidak dilakukan oleh debitor kepada kreditor.

- c. Hak adalah keuntungan atau kebebasan yang dimiliki oleh seseorang atau pihak tertentu yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Dalam perikatan, hak adalah apa yang bisa dituntut oleh kreditor dari debitor sesuai dengan kewajiban yang ada.

3. Dasar Hukum Utang Piutang

Dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian hutang piutang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Buku III tentang Perikatan. Pasal 1233 KUHPerdata: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang." Ini berarti utang piutang sebagai suatu perikatan bisa muncul berdasarkan perjanjian yang disepakati oleh para pihak atau berdasarkan ketentuan hukum. Pasal 1754 KUH Perdata "Peminjaman uang adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah uang, yang digunakan kemudian dikembalikan oleh pihak yang menerima kepada pihak yang memberi dalam jumlah yang sama." Pasal ini menjelaskan bahwa utang piutang uang merupakan perjanjian pinjam meminjam yang menimbulkan kewajiban hukum.

D. Pengertian, Asas, Jenis Jaminan

1. Pengertian Jaminan dan Hukum Jaminan

Istilah kata jaminan merupakan suatu kata yang berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yaitu "*Zakereidesstelling*" atau "*Cautie*" yang mana memiliki arti kemampuan debitor untuk dapat memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditor, dengan mana dapat dilakukan melalui metode penahanan terhadap objek benda tertentu yang bersifat nilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya²⁸.

Pemahaman terhadap istilah jaminan dikenal juga dengan istilah agunan yang mana terdapat pada Pasal 1 Ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang

²⁸ M. Yahya Harapan, 2017, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 668.

Perbankan yaitu agunan merupakan jaminan tambahan yang mana diserahkan oleh pihak nasabah dalam hal ini sebagai debitor kepada pihak bank yang digunakan untuk mendapatkan pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan pada Prinsip Syariah. Kesimpulan terhadap pengertian jaminan merupakan suatu cara atau upaya dari pihak debitor dengan memberikan suatu objek berupa benda baik bergerak maupun benda tidak bergerak pribadi kepemilikannya sebagai jaminan dengan mana bertujuan agar dapat menimbulkan suatu keyakinan kepada kreditor bahwa debitor bisa dapat memenuhi kewajibannya dalam menjalankan klausul-klausul yang ada pada perjanjian kredit.

2.Asas-Asas dan Hukum Jaminan

Setiap suatu objek jaminan tentu terdapat adanya suatu hukum yang mengikatnya, dimana dalam hukum tersebut terdapat adanya suatu dasar asas-asas umum yang melekat pada objek jaminan tersebut. Berdasarkan hasil dari berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka asas-asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan berikut yaitu:²⁹

- a. Asas *publicitet*, yaitu asas yang menyatakan bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek harus didaftarkan. Pemahaman mengenai pendaftaran ini dimaksudkan agar pihak ketiga dapat mengetahui secara pasti bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan adanya upaya pembebanan pada objek jaminan tersebut.
- b. Asas *specialitet*, yaitu asas yang dimana menyatakan bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan terhadap barang-barang yang sudah terdaftar dengan nama orang tertentu.
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas yang menjelaskan dimana terkait dibaginya suatu utang akan tetapi tidak mampu untuk dapat mengakibatkan suatu pengaruh dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilaksanakannya pembayaran sebagian.

²⁹ H. Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 9.

- d. Asas *inbezittstelling*, yaitu asas yang menyatakan terhadap posisi barang jaminan harus berada pada penerima jaminan.

3. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan pada sifatnya dibedakan berdasarkan pada jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus. Dalam perbedaan antara jaminan bersifat umum dengan jaminan bersifat khusus ialah jaminan bersifat khusus merupakan jaminan yang telah ditentukan dan dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan undang-undang sedangkan jaminan bersifat khusus merupakan jaminan yang didasarkan pada adanya suatu perjanjian tertentu.

a. Jaminan umum

Jaminan umum merupakan jaminan yang berasal atas timbul karena undang-undang dengan mekanisme alur tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak baik kreditur maupun debitor, dengan secara otomatis kreditur sudah mempunyai hak *verhaal* (hak untuk meminta pemenuhan piutang) atas benda-benda milik debitor baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun benda yang baru akan ada sebagaimana telah diatur berdasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdara. Kedudukan kreditur dalam jaminan umum ini yaitu sebagai kreditur konkuren dalam arti kedudukan para kreditur merupakan sama, tidak ada yang lebih diutamakan di antara kreditur yang satu dengan yang lain.

Apabila debitor wanprestasi, maka semua benda milik debitor akan dijual melalui lelang dan hasil penjualan lelang tersebut dibagi seimbang kepada para kreditur dengan jumlah perbandingan piutang masing-masing kreditur berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdara³⁰.

b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus merupakan jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditur yang dengan berdasarkan adanya suatu perjanjian antar para pihak, mengenai hak-hak tagihan dimana mempunyai kedudukan hak istimewa mendahului dari kreditur

³⁰ M. Khoidin, 2021, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Yogyakarta: Laksbang Yustitia, hlm. 11.

yang lain sehingga kreditor tersebut berkedudukan sebagai kreditor preferen yang diatur di dalam Pasal 1134 KUHPerdara.

Jaminan Khusus ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

(1) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (*absolut*) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor melakukan wanprestasi atas perjanjiannya. Pada jaminan kebendaan ini, kreditor mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferen yang didahulukan daripada kreditor lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan. Tidak hanya kedudukan kreditor preferen saja yang terdapat dalam Jaminan kebendaan, akan tetapi mempunyai berbagai kelebihan-kelebihan lainnya yaitu sifat-sifat yang dimilikinya, seperti sifat *absolut*, memiliki *droit de preference*, *droit de suite*, serta asas-asas yang terkandung padanya, seperti asas spesialisitas dan asas publisitas yang telah memberikan kedudukan dan hak istimewa bagi pemegang hak tersebut kreditor³¹. Dalam jaminan kebendaan terdapat jaminan bergerak dan jaminan tidak bergerak. Contoh jaminan bergerak adalah kendaraan bermotor (motor dan mobil), mesin industri, peralatan elektronik, pesediaan barang dagangan, dan surat berharga yang dapat dipindah tangankan seperti cek, deposito, saham. Sedangkan contoh jaminan tidak bergerak adalah tanah dan bangunan seperti rumah, gedung, pabrik atau gudang.

(2) Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor kepada pihak kreditor apabila debitor yang bersangkutan melakukan wanprestasi. Pada jaminan semacam ini dasarnya adalah penanggungan utang yang diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdara (termasuk kedalam nya Pasal 1316 KUHPerdara)³².

³¹ H.R. Daeng Naja, 2015, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 204.

³² *Ibid*, hal. 204.

4. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga dengan inti dasar isi perjanjian ini menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut Perjanjian Jaminan Kredit. Sifat perjanjian jaminan ini lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.

Perjanjian jaminan pada dasarnya dibentuk karena adanya perjanjian kredit yang mendahului atau dengan kata lain perjanjian kredit tersebut merupakan perjanjian pokok, tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan. Jadi tanpa, adanya suatu perjanjian kredit maka perjanjian jaminan tidak akan ada atau dengan kata lain posisi kedudukan perjanjian jaminan dalam hal ini merupakan suatu perjanjian tambahan yang berguna untuk kelancaran dari perjanjian kredit.

E. Pengertian, Dasar Hukum dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mendefinisikan 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Hak Tanggungan adalah hak kebendaan yang dibebankan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu, sehingga memberikan kekuatan hukum bagi kreditor untuk memperoleh pembayaran dari hasil penjualan tanah jika debitor wanprestasi. Dengan kata lain hak tanggungan adalah jaminan berupa hak atas tanah yang tetap dimiliki oleh debitor, tetapi memberikan prioritas kepada kreditor untuk menagih utangnya.

Dalam buku II KUHPerdara (tentang “Benda”), hak tanggungan diatur dalam salah satu hak kebendaan yang memberikan hak preferen kepada kreditor terhadap tanah tertentu. Buku II menekankan bahwa hak tanggungan bersifat apikatif terhadap benda tertentu dan memiliki kedudukan lebih kuat daripada hak-hak pribadi biasa, karena melekat pada benda dan dapat ditegakkan melalui eksekusi langsung jika debitur tidak membayar utang.

Hak Tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki beberapa istilah sebagai berikut yaitu: tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan adalah tanggungan atas suatu pinjaman yang diterima oleh pihak debitur³³. Penggunaan istilah hak "tanggungan" bagi lembaga jaminan atas tanah hingga saat ini masih dipersoalkan oleh beberapa ahli³⁴. Kata tanggungan pada kenyataannya merupakan istilah yang lazim dipakai pada bidang asuransi. Kata tanggung sering dipakai sebagai sinonim dari kata asuransi, sehingga muncul istilah penanggungan, artinya asuradur dan tertanggung, yaitu pihak yang diasuransikan atau ditanggung³⁵.

Sehubungan dengan digunakannya istilah hak tanggungan di dalam UPA dan UUHT untuk menamai lembaga jaminan atas tanah maka memiliki dua arti, yaitu jaminan (atas tanah) dan asuransi. Beberapa pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh para ahli:

- a. Boedi Harsono, mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya"³⁶.

³³ KBBI, <https://kbbi.web.id/>.

³⁴ M. Khoidin, *Op.Cit.*, hlm. 76.

³⁵ ST. Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi Oleh Perbankan)*, Bandung: Alumni, hlm. 4.

³⁶ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUAP, Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, hlm. 24.

- b. Sutan Remy Sjahdeini, mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan di samping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila cedera janji"³⁷.
- c. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)"³⁸.

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Ciri-ciri dari hak tanggungan dimana terdapat dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang mana mengemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dan terpercaya, hak tanggungan harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut:

- a. *Droit de preference*, artinya memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (Pasal 1 Ayat (1) dan Pasal 20 Ayat (1)).
- b. *Droit de suite*, artinya selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7)
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Berdasarkan hal tersebut secara pasti sahnya pembebanan hak tanggungan mengisyaratkan harus wajib diberitahukan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan sebagai jaminan dan mewajibkan untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan agar jaminan tersebut terbuka untuk umum.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitor cidera

³⁷ ST. Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hal. 4.

³⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana.

janji. Meskipun secara umum ketentuan mengenai eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus mengenai eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur mengenai lembaga Parate Executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg³⁹.

3. Subyek dan Obyek dalam Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor jika debitur wanprestasi. Dasar Hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

a. Subyek Hak Tanggungan

Berbicara mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam Hak Tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:⁴⁰

- (1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- (2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan.

Kriteria akan pemenuhan ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan tersebut, dijelaskan dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- (1) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan

³⁹ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 8.

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 54.

hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan⁴¹.

- (2) Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sementara berdasarkan pada pendapat Adrian Sutedi menjelaskan bahwa Pemegang Hak Tanggungan merupakan orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya⁴².

b. Obyek Hak Tanggungan

Penjelasan mengenai suatu objek yang memuat ketentuan terhadap Hak Tanggungan yaitu tercantum di dalam Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2) dan Pasal 27 UUHT yaitu:⁴³

- (1) Pasal 4 Ayat (1) UUHT Ha katas tanah yang dapat dijadikan sebagai suatu jaminan Hak Tanggungan adalah berupa: hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.
- (2) Pasal 4 Ayat (2) UUHT menjelaskan “Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan”.
- (3) Pasal 27 UUHT menjelaskan mengenai pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan sebagai obyek jaminan Hak Tanggungan.

4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Berdasarkan pada Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan mekanisme dalam pasal ini memberikan suatu pemaparan terhadap tatacara

⁴¹ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 245.

⁴² Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 51.

⁴³ A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996)*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 59.

prosedur pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan dimana pada pasal tersebut memberikan suatu pemaparan terkait prosedur pemberian hak tanggungan dilakukan dengan menggunakan suatu surat kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa. Prosedur pemberian hak tanggungan dengan cara langsung yaitu sebagai berikut:⁴⁴

- a. Didahului dengan adanya suatu janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.
- b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan akan tetapi belum dilakukan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pemberian hak tanggungan dengan cara surat kuasa yaitu sebagai berikut:⁴⁵

- a. Wajib dibuatkan dengan akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - (1) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
 - (2) tidak memuat kuasa substitusi;
 - (3) mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

⁴⁴ H. Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 146.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 146.

- c. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan.
- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3(tiga) bulan sesudah diberikan.

Tata cara Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah dalam hal ini APHT yang dibuat oleh PPAT wajib untuk di daftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran hak tanggungan adalah sebagai berikut:⁴⁶

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b. Pengiriman terhadap akta pendaftaran hak tanggungan beserta berkas pendukung yang diperlukan kepada kantor Badan Pertanahan Nasional wajib dilakukan dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan;
- c. Dalam waktu 7(tujuh) hari kerja setelah pendaftaran hak tanggungan dilakukan Kepala Kantor Pertanahan membuat dan mencatat ke dalam buku tanah hak tanggungan yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- d. Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan sertifikat hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di kantor pertanahan;
- e. Sertifikat hak tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau kuasanya.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa

⁴⁶ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit*, hlm. 18.

bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu peralihan hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UUHT. Hak tanggungan beralih apabila piutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu berakhir kepada pihak ketiga. Peralihan piutang itu dapat terjadi karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain⁴⁷.

Hapusnya hak tanggungan secara umum diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UUHT. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasanya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Berdasarkan pada Pasal 18 Ayat (1) UUHT dimana telah menetapkan hapusnya hak tanggungan berdasarkan pada 4 (empat) sebab yaitu:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

F. Pengertian dan Tanggung Jawab Debitor

Debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada kreditur berdasarkan suatu perjanjian atau perikatan. Hal ini diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dengan kata lain, debitor adalah orang yang berhutang dan harus memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Tanggung jawab debitor adalah kewajiban hukum untuk melaksanakan prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Jika debitor gagal melaksanakan kewajiban tersebut maka ia wajib mengganti rugi atau menanggung risiko yang ada. Dengan demikian, tanggung

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 130.

jawab debitor timbul dari perikatan hukum dan berlaku selama hubungan kontraktual dengan kreditor masih ada.

1. Pengertian Debitor dan Pihak Ketiga

Dalam hukum perdata, debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi terhadap kreditor berdasarkan suatu perikatan.⁴⁸ Prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Sementara itu, pihak ketiga adalah setiap orang atau badan hukum yang tidak terikat langsung dalam perjanjian antara debitor dan kreditor, tetapi dapat terdampak atau memiliki kepentingan terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut.⁴⁹

2. Hubungan Hukum antara Debitor dan Pihak Ketiga

Secara umum, hubungan hukum antara debitor dan pihak ketiga tidak langsung ada, karena perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya (asas relativitas perjanjian, Pasal 1340 KUH Perdata). Namun, dalam praktiknya, debitor dapat menimbulkan tanggung jawab hukum terhadap pihak ketiga apabila tindakan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian di luar hubungan kontraktual. Hal ini dikenal sebagai tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata.

3. Bentuk Tanggung Jawab Debitor

Menurut R. Setiawan (1987) dan Mariam Darus Badruzaman (1991), tanggung jawab debitor dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk, tergantung pada pelaksanaan prestasi dan akibat hukumnya, yaitu:

a. Tanggung Jawab dalam Memenuhi Prestasi (Kewajiban Utama)

Debitor bertanggung jawab untuk melaksanakan prestasi sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Apabila debitor tidak melaksanakan atau melaksanakan tidak sebagaimana mestinya, maka timbul keadaan wanprestasi.

⁴⁸ Subekti, R. 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa.

⁴⁹ Setiawan, R. 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Banung:Binacipta.

b. Tanggung Jawab karena Wanprestasi

Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi menimbulkan kewajiban bagi debitor untuk membayar ganti rugi kepada kreditor. Ganti rugi tersebut dapat berupa: Biaya (*kosten*), Kerugian (*schaden*), Bunga (*interest*)

c. Tanggung Jawab karena Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Dalam kasus tertentu, debitor juga dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, jika tindakannya dalam pelaksanaan perjanjian menimbulkan kerugian bagi pihak lain di luar perikatan.

d. Tanggung Jawab terhadap Risiko (Risiko Debitur)

Menurut Pasal 1237 KUH Perdata, jika suatu barang tertentu menjadi musnah di luar kesalahan debitor, maka tanggung jawabnya hilang, kecuali jika debitor telah lalai. Namun jika debitor telah lalai, maka ia tetap menanggung risiko kerugian tersebut.

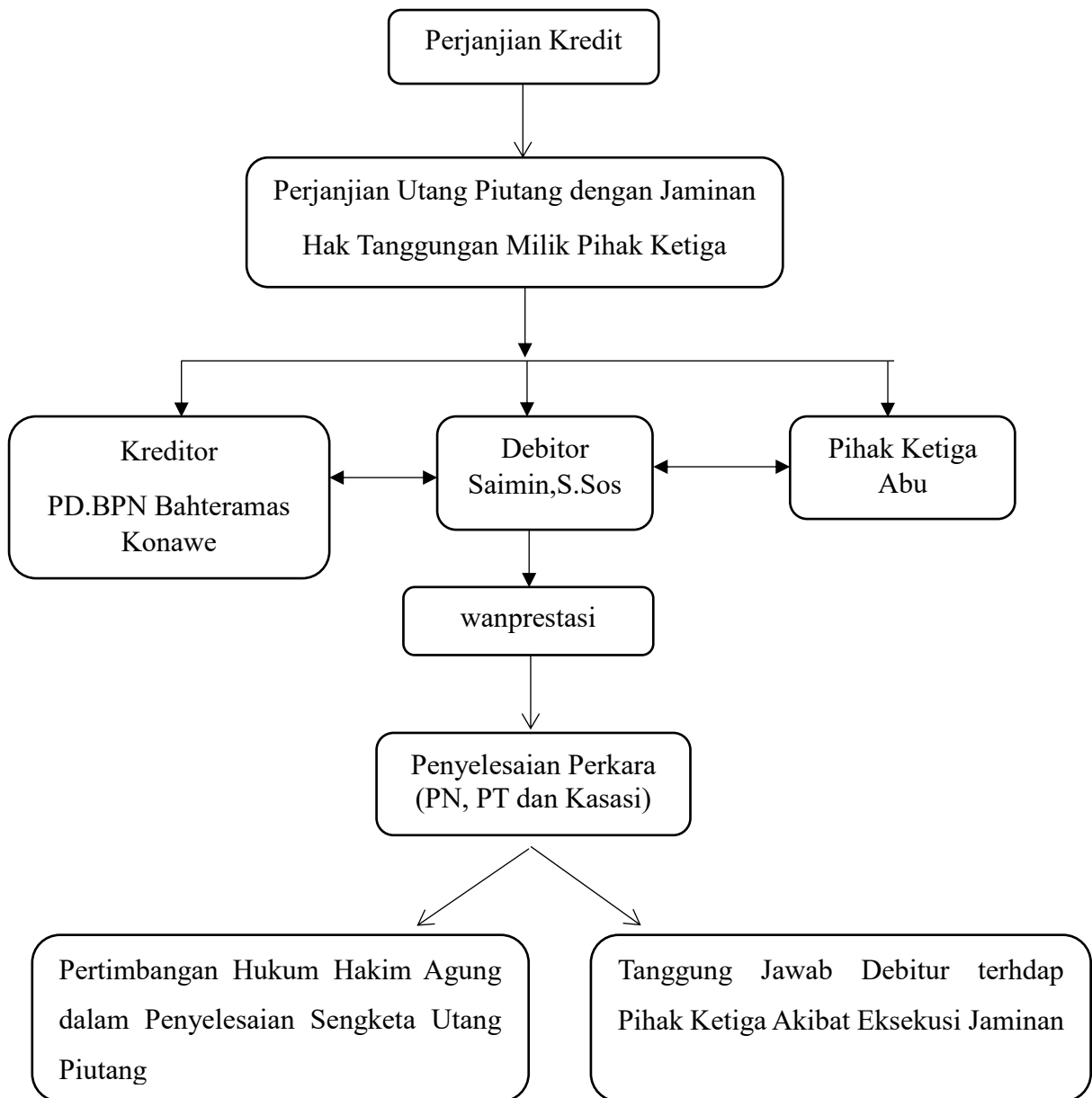
4. Prinsip-Prinsip dalam Tanggung Jawab Debitur

Beberapa prinsip hukum yang berhubungan dengan tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga meliputi:

- a. Asas Itikad Baik (Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata): Debitur wajib melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, termasuk menghindari tindakan yang dapat merugikan pihak ketiga.
- b. Asas Kepatutan dan Kewajaran: Debitur harus mempertimbangkan akibat tindakannya tidak hanya terhadap kreditor, tetapi juga terhadap lingkungan sosial dan hukum di sekitarnya.
- c. Asas Perlindungan Pihak Ketiga: Dalam perkembangan hukum modern, terdapat kecenderungan memperluas tanggung jawab kontraktual untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terdampak (lihat: *Friedmann, Contract Law in the Modern Economy*, 2015).
- d. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata) Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, debitor terikat untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

- e. Asas Tanggung Jawab karena Kesalahan (*Liability Based on Fault*) Tanggung jawab debitur biasanya timbul karena adanya kelalaian (*negligence*) atau kesalahan (*fault*). Namun dalam kondisi tertentu, hukum juga mengenal tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*), misalnya dalam bidang tertentu seperti perlindungan konsumen.

G. Kerangka Pikir



Keterangan :

Setiap perjanjian utang piutang di bank atau disebut dengan perjanjian kredit harus menyertakan suatu prinsip kehati-hatian sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *junto* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Salah satu adanya prinsip kehati-hatian dalam suatu dasar penilaian, yang mana berpatokan pada Prinsip 5C dalam pemberian akses kredit yaitu terdiri

atas tentang watak (*character*), tentang modal (*capital*), tentang kemampuan (*capacity*), tentang kondisi ekonomi (*condition of economic*), dan tentang jaminan (*collateral*)⁵⁰. Namun dalam praktek debitor tidak memiliki jaminan dan menyertakan jaminan milik pihak ketiga dengan persetujuan dengan pernyataan dapat memberikan jaminan, dan apabila debitor melakukan wanprestasi maka jaminan milik pihak ketiga tersebut dapat dieksekusi melalui gugatan pengadilan.

Perkara gugatan ini terjadi antara PD. BPR Bahteramas Konawe sebagai kreditor dengan Saimin, S.Sos. sebagai debitor. Sengketa ini bermula saat Saimin, S.Sos. meminjam uang kepada PD. BPR Bahteramas Konawe untuk modal usaha laundry sehingga terikat perjanjian kredit dengan jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) terdaftar atas nama ABU milik pihak ketiga yang terletak di Desa Asunde Kec. Besulutu Kab. Konawe. Kemudian debitor telah menunggak pembayaran angsuran kredit kepada kreditor sehingga tergugat dinyatakan telah cidera janji atau wanprestasi atas utang kreditnya tersebut kepada kreditor. Sehingga kreditor mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Unaaha dengan Nomor Putusan 7/Pdt.G/2021/PN Unh. Kemudian Putusan tersebut dikuatkan dengan putusan banding Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor: 88/PDT/2021/PT KDI dan dikuatkan kembali di Putusan Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1207 K/Pdt/2023.

Berdasarkan pada uraian di atas serta sumber data yang telah berkekuatan hukum tetap, penelitian ini akan mengkaji dan membahas mengenai tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan dengan fokus pembahasan dalam penelitian ini mengenai alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga dan bentuk tanggung jawab pihak debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan.

⁵⁰ Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 15.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan kegiatan yang dipakai untuk mencapai tujuan, dengan menggunakan metode maka akan menemukan jalan yang baik untuk memecahkan suatu masalah. Setelah masalah diketahui maka perlu diadakan pendekatan masalah dan langkah selanjutnya adalah menentukan metode yang akan diterapkan, dalam hal ini mencakup teknik mencari, mengumpulkan dan menelaah, serta mengolah data tersebut. Metode penelitian hukum adalah ilmu cara melakukan penelitian hukum secara sistematis”⁵¹.

Penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, terarah dan bertujuan. Oleh karena itu data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya, data tersebut berkaitan, mengena dan tepat⁵². Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan⁵³.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah jenis penelitian normatif (*normative legal research*). Penelitian normatif ialah penelitian yang mengkaji mengenai hukum secara tertulis dimulai dari aspek secara teori, filosofi, sejarah, perbandingan struktur dan komposisi, materi dan lingkup, penjelasan secara umum pasal demi pasal yang tertulis serta kekuatan secara mengikat dalam undang undang dan implementasinya di dalam kehidupan. Penelitian ini akan

⁵¹ Abdulkadir Muhammad, 2008, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 57.

⁵² Kartini Kartono dan Marzuki, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: UII Press, hlm 55.

⁵³ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm 126.

mengkaji mengenai tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan.

B. Tipe Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif. Penelitian hukum deskriptif memiliki sifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran yang lengkap mengenai keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada waktu tertentu atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi secara lengkap yang berkaitan mengenai tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan.

C. Pendekatan Masalah

Penelitian ini pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan normatif, yaitu suatu pendekatan penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan, bahan-bahan bacaan literatur, peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan yang menunjang dan berhubungan dengan penelaahan hukum terhadap kaidah yang dianggap sesuai dengan penelitian hukum tertulis. Pendekatan dilakukan dengan melihat penerapan hukum normatif dalam tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan.

D. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah data sekunder yaitu data yang bersumber dari peraturan hukum, dokumen dan literatur terkait dengan penelitian ini. Data sekunder tersebut terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan “bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif dan memiliki otoritas”. Bahan hukum primer meliputi “peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat

ketentuan hukum”. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- b. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Unh.
- c. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 88/PDT/2021/PT KDI
- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1207/K/Pdt/2023

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah “bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, data yang diambil dari internet, kamus”. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, serta buku-buku untuk mempelajari dari isi pokok permasalahan yang dibahas⁵⁴.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan non hukum primer maupun non hukum sekunder akan digunakan oleh penulis dalam menunjang penelitian skripsi. Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai perjanjian, buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari internet dan sumber non hukum lain ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dalam topik penelitian.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data dilakukan dengan:

1. Studi Pustaka (*library search*), yaitu pengumpulan data dengan melakukan serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan kepustakaan serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan.
2. Studi Dokumen, yaitu studi yang dikenal dengan cara membaca, menelaah, dan mengkaji dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.

⁵⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm 115.

F. Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul maka tahap selanjutnya dilakukan pengolahan data, dengan prosedur sebagai berikut:⁵⁵

1. Pemeriksaan data, yaitu proses meneliti kembali data yang diperoleh dari berbagai kepustakaan yang ada, menelaah isi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Unh. kemudian Putusan banding Pengadilan Tinggi Nomor 88/PDT/2021/PT KDI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1207/K/Pdt/2023. Hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sudah sesuai dengan masalah.
2. Rekontruksi Data, yaitu menyusun ulang data secara teratur, beruntun, logis, sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.
3. Sistematika Data, yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.

G. Analisis Data

Setelah Bahan hukum (data) hasil pengolahan tersebut di analisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat-kalimat yang tersusun secara teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretensi data dan pemahaman hasil analisis. Data dalam penelitian ini akan diuraikan dan disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan secara induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang diteliti.

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, 2021, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

V. PENUTUP

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, kesimpulan yang dapat disampaikan sebagai jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga bahwa Putusan ini menguatkan prinsip keseimbangan antara hak kreditor dalam menagih, tanggung jawab debitor untuk melunasi, dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan. Dalam konteks ini, perlindungan hukum tidak dimaknai sebagai pembebasan tanggung jawab, tetapi sebagai jaminan bahwa proses eksekusi berjalan sesuai prosedur dan perhitungan kewajiban dilakukan secara adil. Dengan menolak permohonan kasasi, Mahkamah Agung sekaligus memperkuat penerapan asas kepastian hukum, keadilan, dan itikad baik dalam praktik perbankan, serta menegaskan bahwa hubungan hukum utang piutang dengan jaminan hak tanggungan merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara hak dan kewajiban para pihak yang terlibat.
2. Tanggung jawab debitor terhadap pihak ketiga akibat eksekusi jaminan yaitu tanggung jawab hukum keperdataan atau ganti rugi. Secara hukum, pihak ketiga memiliki hak untuk menggugat debitor secara perdata untuk meminta pengembalian seharga tanah yang dilelang dalam bentuk tanggung jawab hukum yang konkrit bukan sekedar moral. Namun, didalam kasus ini pihak ketiga tidak menuntut tanggung jawab tersebut. Putusan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak ketiga bukan berarti menghapus hak kreditor untuk menagih, melainkan memastikan bahwa eksekusi dilakukan secara benar. Dengan demikian, tanggung jawab debitor menjadi aspek utama dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara para pihak. Kesimpulan

ini menguatkan bahwa prinsip keadilan dalam hukum perdata tidak hanya bergantung pada adanya pengikatan, tetapi juga pada kesadaran moral debitur untuk melindungi kepentingan pihak lain yang terdampak akibat wanprestasinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Arba, H. M. Dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arikunto, Suharsimi. 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- B. Sutrisno. 2020, *Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jakarta: Pustaka Utama.
- Bakarbessy, Leonora Dan Ghansham Anand, 2018. *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Sidoarjo: Zifatama Jawara.
- Campbell, Henry Black. 1990. *Black's Law Dictionery*, Sixth Edition, St. Paul Min: West Publishing Co.
- Harapan, M. Yahya. 2017, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dn Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentkan Uuap, Isi Dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah. 2020. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Hs, H. Salim. 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Pt. Rajagrafindo Persada.
- Hs, Salim Dan Erlies Septiana Nurbaini, 2022, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartono, Kartini Dan Marzuki, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: Uii Press.
- Khoidin, M. 2021, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Yogyakarta: Laksbang Yustitia.
- Kosasih, Johannes Ibrahim. 2019, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kosasih, Johannes Ibrahim. 2019. *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kosasih, Johannes Ibrahim. 2020, *Bank Dan Leasing*, Bandung; Mandar Maju.

- Kusumastuti, Dora. 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, Yogyakarta: Deepublish Publisher.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir. 2008, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdulkadir. 2021. *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini Dan Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana.
- Murniati, Rilda. 2019, “*Etika Dan Kode Etik Profesi Sebagai Penuntun Perilaku Membentuk Profesi Hukum Yang Bermoral*”, Bandar Lampung; Pkpp Ham Unila Dalam Buku “Jalan Sunyi Sang Guru.
- Naja, H.R. Daeng. 2015, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti.
- Nuridin, M. H. 2021, *Hukum Perikatan Dan Penyelesaian Sengketa Hutang Piutang*, Jakarta: Penerbit Hukum Sejahtera.
- Parlindungan, A.P. 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan (Uu No. 4 Tahun 1996)*, Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pres.
- Purnama, I. W. G. 2022, *Teori Dan Praktik Negosiasi Dalam Dunia Bisnis*, Jakarta: Penerbit Bisnis Mandiri.
- R. Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Rahim, A. 2022, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori Dan Praktik*, Makassar: Humanities Genius.
- Ramli, S. M. 2020, *Arbitrase Dalam Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Pustaka Hukum.
- Satrio, J. 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2019, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, R. 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Banung: Bina Cipta.
- Sjahdeini, St. Remy. 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Institusibankir Indonesia.

- Sjahdeini, St. Remy. 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Bandung: Alumni.
- Supramono, Gatot. 2010, “*Perjanjian Hutang Piutang*”, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- T, Kartika. 2019, *Proses Litigasi di Pengadilan Perdata*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Usman, N. A., & Nugroho, E. R. 2024, *Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan Yang Dibebani Ht Terhadap Lelang Eksekusi*, Prosiding/Psha Uii.
- Wahid, Abdul, Rohadi Dan Siti Malikhatun Badriyah, 2022, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, Hlm. 12.

B. JURNAL

- Ariyanto, 2022, Akibat Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Mendaftarkan Sebagai Kreditor Dan Makna Droit De Suite/Separatis, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(2), 305–323.
- Budi, A. 2021, Hapusnya Lembaga Parate Eksekusi Sebagai Akibat Hukum Putusan Mk 18/Puu-Xvii/2019, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 51(2).
- D. C. Ardhanary. 2021, *Implikasi Peraturan Pelayanan Ht Elektronik Terhadap Ppat Dan Kreditur: Officium Notarium*, 1(1), 60–69.
- Hendra, M. D. 2020, "Negosiasi Dan Komunikasi Dalam Penyelesaian Konflik," *Jurnal Komunikasi Dan Bisnis*, Vol. 8 No. 1, Hlm. 99-101.
- J. E. P., Chendra. 2020. *Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama Terkait Pembebanan Ht Dan Kebutuhan Persetujuan/Kuasa*, *Mimbar Hukum*, 32(2), 308–331.
- Karuniahaj, Shofa Efitia. 2021, “Asas Privity Of Contract Dalam Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi”, *Jurist-Diction Law Journal Vol. 4 No. 4*, Hlm. 18.
- Mamalu, Jastinra P. M. Ronny A. Maramis Dan Abdurrahman Konoras, 2021, “Pengaturan Dan Kebijakan Pemberian Kredit Bank Pada Masa Covid-19”, *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial Hukum & Pengajarannya*, Volume Xvi, Hal. 96.
- Pengertian Dan Proses Arbitrase, 2021, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 10 No. 3, Hlm. 245-247.
- Sadono, A. H. 2024, *Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Parate Eksekusi Ht (Pt Makassar No. 105/Pdt/2022/Pt.Mks)*, *Officium Notarium*, 4(2), 335–350.

Wulandari, F. A. 2024, *Konsekuensi Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Ht. Officium Notarium*, 4(2), 293–315.