

**PENYERAHAN TANAH SEBAGAI PEMBAYARAN UTANG DALAM  
PERKARA WANPRESTASI PINJAM MEMINJAM UANG**

**(Studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**GEORGIUS KARIS PASCHALI**

**2212011007**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

## ABSTRAK

### **PENYERAHAN TANAH SEBAGAI PEMBAYARAN UTANG DALAM PERKARA WANPRESTASI PINJAM MEMINJAM UANG (Studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)**

**Oleh  
Georgius Karis Paschali**

Penelitian ini diawali oleh adanya hubungan hukum utang piutang antara Penggugat, Dede Kurniawan, dengan Tergugat, Wuwuh Langgeng Hartanto. Tergugat tidak mampu membayar utangnya sehingga Tergugat menyerahkan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai pelunasan utang. Tergugat kembali tidak memenuhi janjinya untuk hadir bersama-sama membuat Akta Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah tersebut. Permasalahan utama dalam penelitian ini adalah penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dalam *ratio decidendi* Hakim pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, serta akibat hukum bagi Penggugat dan Tergugat dalam perkara wanprestasi pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pasal 1131 KUH Perdata diterapkan dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Pasal 1131 KUH Perdata berfungsi sebagai dasar hukum jaminan umum. Penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dilakukan karena Tergugat terbukti tidak mampu membayar kewajiban utangnya, sehingga sertifikat HGB No.160 yang sudah diserahkan menjadi tanggungan berdasarkan prinsip jaminan umum dan menjadikan Sertifikat HGB No.160 sebagai bentuk pelunasan utang. Akibat hukum yang timbul bagi Penggugat, putusan ini memberikan kepastian hukum karena majelis hakim mengabdikan haknya untuk melakukan balik nama sertifikat HGB No.160 menjadi atas nama Penggugat. Peralihan hak kebendaan ini sekaligus menjamin pelunasan piutang Penggugat, sehingga kedudukannya sebagai kreditor terlindungi secara hukum. Bagi Tergugat, akibat hukumnya adalah hilangnya hak kebendaan atas tanah yang tercatat dalam Sertifikat HGB No.160, kewajiban untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.621.000,00, serta dinyatakan wanprestasi karena tidak mampu memenuhi kewajiban utangnya. Sesuai hukum formal, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara sah dengan melakukan pembebanan hak tanggungan atau pembuatan surat kuasa menjual sebagai jaminan.

**Kata Kunci: Putusan *Verstek*, *Ratio Decidendi*, Wanprestasi**

**ABSTRACT****HANDING OVER LAND AS A MEANS OF DEBT PAYMENT IN THE CASE OF DEFAULT, BORROWING MONEY (Study of Decision Number 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)**

**By**  
**Georgius Karis Paschali**

*This research began with the existence of a legal relationship between the Plaintiff, Dede Kurniawan, and the Defendant, Wuwuh Langgeng Hartanto. The Defendant was unable to pay his debt, so the Defendant handed over a piece of land with a Building Use Rights Certificate as a debt repayment. The defendant again did not fulfill his promise to be present together to make a Deed of Sale and Purchase for the transfer of rights to the land. The main problem in this study is the application of Article 1131 of the Civil Code in the Judge's ratio decidendi in Decision Number 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, as well as the legal consequences for the Plaintiff and the Defendant in the case of default in Decision Number 222/Pdt.G/2024/PN Tjk.*

*The research method used is a normative juridical research method with a statute approach and a case approach. The research data was obtained through a literature study consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, then analyzed qualitatively.*

*The results of this study show that Article 1131 of the Civil Code is applied in Decision Number 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Article 1131 of the Civil Code functions as the legal basis for general guarantees. The application of Article 1131 of the Civil Code was carried out because the Defendant was proven to be unable to pay his debt obligations, so that the HGB No.160 certificate that had been submitted became a liability based on the principle of general guarantee and made the HGB No.160 Certificate as a form of debt repayment. As a result of the law that arises for the Plaintiff, this decision provides legal certainty because the panel of judges granted its right to change the name of the HGB No.160 certificate to the name of the Plaintiff. This transfer of material rights also guarantees the repayment of the Plaintiff's receivables, so that his position as a creditor is legally protected. For the Defendant, the legal consequences were the loss of material rights to the land recorded in the HGB Certificate No.160, the obligation to pay the case fee of Rp2,621,000.00, and the declaration of default because he was unable to fulfill his debt obligations. According to formal law, the transfer of land rights can be carried out legally by imposing dependent rights or making a power of attorney to sell as collateral.*

**Keywords: Default, Ratio Decidendi, Verstek Decision**

**PENYERAHAN TANAH SEBAGAI PEMBAYARAN UTANG DALAM  
PERKARA WANPRESTASI PINJAM MEMINJAM UANG  
(Studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)**

**Oleh**

**Georgius Karis Paschali**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar  
SARJANA HUKUM**

**Pada**

**Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

**Judul Skripsi : Penyerahan Tanah sebagai Pembayaran Utang dalam Perkara  
Wanprestasi Pinjam Meminjam Uang (Studi Putusan Nomor  
222/Pdt.G/2024/PN Tjk)**

**Nama : Georgius Karis Paschali**  
**NPM : 2212011007**  
**Bagian : Hukum Keperdataan**  
**Fakultas : Hukum**



**Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.**  
**NIP 198102152008122001**

**Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**  
**NIP 198010162008011001**

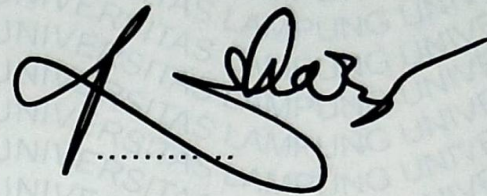
2. **Ketua Bagian Hukum Perdata**

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

**MENGESAHKAN**

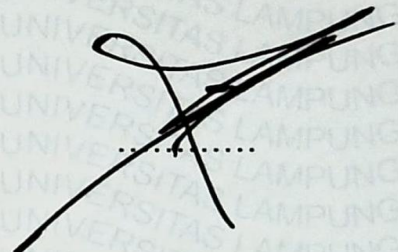
1. Tim Penguji  
Ketua

: Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.



Sekretaris/Anggota

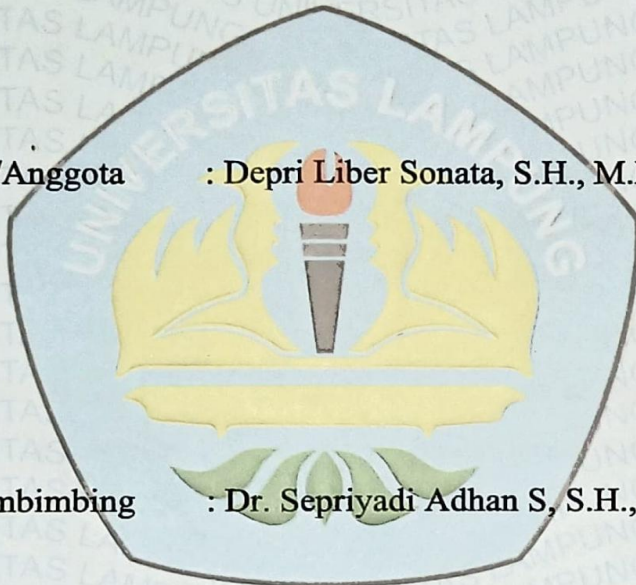
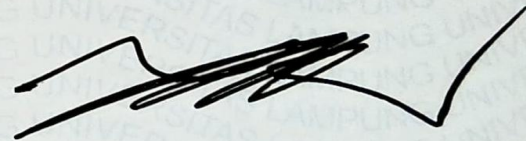
: Depri Liber Sonata, S.H., M.H.



Penguji

Bukan Pembimbing

: Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.



Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakih, S.H., M.S.  
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 22 Januari 2026

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Georgius Karis Paschali  
NPM : 2212011007  
Bagian : Hukum Keperdataan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “PENYERAHAN TANAH SEBAGAI PEMBAYARAN UTANG DALAM PERKARA WANPRESTASI PINJAM MEMINJAM UANG (Studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)” benar benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 12 Tahun 2025

Bandar Lampung, 22 Januari 2026



Georgius Karis Paschali  
2212011007

## RIWAYAT HIDUP



Bernama Lengkap Georgius Karis Paschali. Penulis Lahir di Bandar Lampung pada tanggal 23 April 2004, Penulis adalah anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Yohanes Bosco Catur Wijatmoko dan Ibu Lucia Sri Wahyuningsih. Penulis menjalankan dan menyelesaikan pendidikan formal di TK Xaverius I, Kota Bandar Lampung pada tahun 2010, SD Immanuel, Kota Bandar Lampung pada tahun 2010 – 2016, SMP Negeri 16 Bandar Lampung pada tahun 2016 – 2019, SMA Negeri 2 Bandar Lampung pada tahun 2019 – 2022. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022 melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN).

Selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis berorganisasi di tingkat tingkat fakultas. Penulis pernah mengikuti Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) sebagai anggota muda pada tahun 2022. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) periode 2024/2025 di Desa Sakti Buana, Kabupaten Lampung Tengah. Penulis juga pernah melaksanakan kegiatan Magang di PT BPR Swadaya Anugerah Utama, Bandar Lampung.



## **MOTO**

“Segala sesuatu dapat kutanggung di dalam Dia yang memberi kekuatan kepadaku.”

**(Filipi 4 : 13)**

“Hidup itu perjuangan, jangan menyerah pada keadaan.”

**(Jenderal Sudirman)**

## **PERSEMBAHAN**

Puji syukur kepada Tuhan atas berkat karunia dan rahmat yang telah diberikan.

*Dalam nama Bapa, Putra dan Roh Kudus*

Dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada :

### **Kedua Orang Tua Tercinta**

Bapak Yohanes Bosco Catur Wijatmoko dan Ibu Lucia Sri Wahyuningsih  
Terima kasih atas segala cinta, doa, pengorbanan, dan kerja keras yang tak pernah berhenti demi masa depan dan keberhasilanku. Bimbingan serta kasih sayang kalian menjadi kekuatan terbesar dalam setiap langkah perjalanan hidupku.

## SANWACANA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, karunia, serta bimbingan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENYERAHAN TANAH SEBAGAI PEMBAYARAN UTANG DALAM PERKARA WANPRESTASI PINJAM MEMINJAM UANG (Studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan dan keterbatasan, namun berkat penyertaan Tuhan serta dukungan dari berbagai pihak, penulis mampu menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa syukur dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing I atas kesedian waktu yang telah diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
5. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II atas kesedian waktu yang telah diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
6. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
8. Ibu Aisyah Muda Cemerlang, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan memberikan arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;

9. Seluruh Dosen dan Karyawan/I Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Teristimewa untuk kedua Orang Tua, Bapak Yohanes Bosco Catur Wijatmoko dan Ibu Lucia Sri Wahyuningsih, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, nasihat serta doa yang selalu menyertai;
11. Kakak Aloisius Gonzaga Sanctus Narendra dan Adik Filipus Kanaka, serta seluruh keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini;
12. Elisabet Artauli Tambunan, yang selalu memberikan dukungan, perhatian, selama perkuliahan dan memberikan semangat di setiap proses penyelesaian skripsi ini;
13. Teman-teman Koskur-Rumyang, yang telah menemani selama perkuliahan serta memberikan semangat kepada penulis;
14. Teman-teman Calpico, yang telah menemani selama perkuliahan serta memberikan semangat kepada penulis;
15. Seluruh teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Lampung angkatan 2022;
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang dengan kebaikan membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan serta proses penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas kontribusi dan dukungan yang telah diberikan.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Bandar Lampung,

Penulis

Georgius Karis Paschali

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERNYATAAN</b> .....	vi
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	vii
<b>MOTO</b> .....	viii
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	ix
<b>SANWACANA</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Ruang Lingkup Penelitian .....	8
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Manfaat Penelitian .....	8
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	9
A. Perjanjian.....	9
1. Pengertian dan Bentuk Perjanjian .....	9
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	10
3. Syarat Sah Perjanjian .....	11
4. Asas-Asas Perjanjian.....	13
5. Saat Lahirnya Perjanjian .....	15
6. Perjanjian Utang-Piutang .....	16
B. Wanprestasi .....	18
1. Pengertian Wanprestasi .....	18
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	19
3. Akibat Hukum Wanprestasi .....	21
C. Hukum Jaminan.....	23
1. Pengertian Jaminan .....	23
2. Jenis – Jenis Jaminan .....	23

3. Tanah Sebagai Jaminan.....	26
D. Kerangka Pikir.....	28
<b>III. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>30</b>
A. Jenis Penelitian.....	30
B. Pendekatan Masalah.....	30
C. Sumber dan Jenis Data.....	31
D. Metode Pengumpulan Data.....	32
E. Metode Pengolahan Data.....	33
F. Analisis Data.....	33
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>34</b>
A. Penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dalam <i>Ratio Decidendi</i> Hakim pada Putusan Nomor 222.Pdt.G/2024/PN Tjk.....	34
1. Duduk Perkara.....	34
2. Pasal 1131 KUH Perdata sebagai Dasar Hukum Jaminan Umum.....	40
3. <i>Ratio Decidendi</i> Hakim dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk.....	44
4. Penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dalam Memutus Wanprestasi.....	52
5. Penyerahan Tanah sebagai Wujud Pembayaran Utang/Hapusnya Perikatan.....	56
B. Akibat Hukum bagi Penggugat dan Tergugat dalam Perkara Wanprestasi pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk.....	58
1. Akibat Hukum Bagi Penggugat.....	59
2. Akibat Hukum Bagi Tergugat.....	60
3. Keabsahan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.160 berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk.....	61
<b>V. PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>67</b>

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial tidak mungkin bisa hidup sendiri tanpa melakukan suatu hubungan dengan manusia lainnya. Untuk memenuhi semua kebutuhan hidupnya, seseorang harus melakukan suatu hubungan dengan orang lain yang ada di sekitarnya. Manusia setiap hari selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Dalam menghadapi kebutuhan ini, sifat manusia berharap selalu ingin dapat memenuhi semua kebutuhannya. Karena setiap manusia pasti selalu berkeinginan untuk dapat hidup layak dan berkecukupan.<sup>1</sup>

Bentuk hubungan dengan orang lain salah satunya adalah dengan melakukan suatu perjanjian. Jenis perjanjian yang dilakukan dapat bermacam-macam, seperti perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian utang-piutang, dan lain sebagainya. Guna mencukupi kebutuhan hidup atau kebutuhan terhadap modal dana seringkali menjadi kendala bagi setiap orang. Dana tersebut hanya bisa diperoleh melalui pinjaman secara kredit atau disebut dengan utang, baik pinjaman kredit melalui Bank, ataupun pinjaman dari orang-perorangan. Kegiatan pinjam-meminjam uang atau istilah yang lebih dikenal sebagai utang piutang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan bermasyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat utama pembayaran.

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, yang telah diatur dan ditentukan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1754 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa "*Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang*

---

<sup>1</sup> Fajriah, F., Ama, S. F., Noviyanti, S., & Chan, F, 2024, *Peran Manusia Sebagai Makhluk Individu dan Makhluk Sosial. Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 2250-2259.

*lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis kerana pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”<sup>2</sup>.*

Dengan adanya kegiatan utang piutang yang dilakukan maka timbul hubungan hukum antara debitor dan kreditor. Maka berarti hak kreditor dapat dijamin oleh hukum (Undang-Undang). Hal ini dipertegas lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan hal tersebut jika salah satu pihak tidak memenuhi tuntutan lawannya secara sukarela, kreditor dapat menuntutnya di Pengadilan.

Penyaluran dana pinjaman kredit selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Perjanjian dibuat tidak semata-mata, melainkan harus memenuhi syarat sah perjanjian yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1320 yang menentukan empat syarat yaitu kesepakatan, kecakapan, objek yang tertentu, sebab yang halal.

Pada umumnya, suatu perjanjian dinamakan juga sebagai suatu persetujuan, oleh karena kedua pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Maka dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya. Dimana persetujuan atau yang dinamakan *Overeenkomsten* yaitu, “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak”.<sup>3</sup>

Bahwa menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi “*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*”.

---

<sup>2</sup> Subekti dan Tjiptosudibyo, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, edisi revisi, cet. ke-27 Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 451.

<sup>3</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Penerbit Sumur, hlm. 11.



Perjanjian merupakan suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Dalam hukum perdata, perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih.<sup>4</sup> Perjanjian dapat berbentuk tertulis maupun lisan, namun dalam praktiknya, perjanjian tertulis lebih diutamakan guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Agar sah dan mengikat, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak, adanya objek tertentu, serta suatu sebab yang halal.

Dari terjadinya suatu perjanjian maka terjadi pula suatu perikatan antara para pihak. Perikatan (*verbintenis*) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditor) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitor) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” di pihak lain.<sup>5</sup>

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak baik debitor maupun kreditor. Akan tetapi dalam praktiknya terkadang debitor tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan “Wanprestasi”. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk”. Selain itu wanprestasi juga sering dipadankan pada kata lalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila debitor melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan. Mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, maka pihak tersebut dapat dianggap melakukan wanprestasi.<sup>6</sup>

Dalam suatu perjanjian, pemenuhan kewajiban oleh para pihak merupakan aspek utama guna menjamin adanya kepastian hukum serta keadilan. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi wanprestasi yang berujung pada perselisihan hukum.

---

<sup>4</sup> Setiawan, I. K. O, 2021, *Hukum perikatan*, Bumi Aksara. hlm. 4.

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm. 5.

<sup>6</sup> Ramadhani, D. A, 2012, *Wanprestasi dan akibat hukumnya*, *Jurnal Yuridis*, 15(17), hlm.

Salah satu bentuk wanprestasi yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini adalah kegagalan dalam melaksanakan perjanjian penyerahan tanah sebagai pembayaran utang. Kasus ini terdapat dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, yang menunjukkan bagaimana ketidaktertiban dalam pemenuhan kewajiban dapat berakibat pada timbulnya sengketa hukum antara Penggugat DEDE KURNIAWAN dengan Tergugat WUWUH LANGGENG HARTANTO.

Dalam perkara ini, Tergugat WUWUH LANGGENG HARTANTO memiliki utang kepada Penggugat DEDE KURNIAWAN senilai Rp 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Pada tanggal 03 Oktober 2023, Tergugat menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jl. Imam Bonjol, Perumahan Imam Bonjol Residence, Blok B, No.8, Kelurahan Sumber Rejo Sejahtera, Kecamatan Kemiling, Bandar Lampung. Tanah tersebut memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 160, surat ukur No. 1871/2023 tertanggal 21 Februari 2023, dengan luas 170 m<sup>2</sup> atas nama Wuwuh Langgeng Hartanto (Tergugat). Penyerahan ini dilakukan sebagai alat pembayaran atas kewajiban utang yang tidak dapat dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat. Proses penyerahan ini dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 03 Oktober 2023, yang telah dibuat dan diberi penguatan hukum (*waarmeking*) oleh Notaris Muhammad Yamin, S.H., M.Kn.

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan dalam hubungan utang piutang. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa HGB memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah negara selama jangka waktu tertentu, termasuk untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atasnya. Lebih lanjut, Pasal 39 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) dapat dialihkan dan dijadikan jaminan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih teknis dapat ditemukan dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena itu, tindakan Tergugat yang menyerahkan

tanah HGB kepada Penggugat sebagai alat pembayaran utang adalah sah secara hukum dan memiliki dasar yang kuat karena pada kasus ini penyerahannya telah didukung oleh akta notaris yang memberikan kekuatan pembuktian hukum.

Sebelum menerima tanah tersebut, Penggugat telah melakukan pengecekan terhadap legalitas dan kondisi tanah, serta memastikan bahwa Tergugat merupakan pemilik sahnyanya. Untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut awalnya, Penggugat meminta agar transaksi ini dituangkan dalam perjanjian jual beli, namun pada saat itu Tergugat sedang bekerja di luar Lampung, bahkan Penggugat pun terpaksa menemui Tergugat di Jakarta sehingga dibuatlah surat Pernyataan tertanggal 30 Oktober 2023. Dengan adanya Surat Pernyataan tersebut Tergugat menjanjikan kepada Penggugat sebagai bentuk kesepakatan sementara. Tergugat berjanji bahwa setelah kembali dari Jakarta, dalam jangka waktu maksimal satu bulan, Tergugat akan mengajak Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/PPAT guna mengesahkan pengalihan hak atas tanah tersebut.

Hingga waktu yang dijanjikan berlalu, Tergugat tidak kembali dan tidak dapat dihubungi. Keberadaannya tidak diketahui, dan ia tidak meninggalkan pesan ataupun informasi kepada keluarga maupun tetangganya. Ketika rumah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat, kini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya. Penggugat telah menemui istri Tergugat namun ternyata keduanya sudah bercerai dan istrinya juga tidak mengetahui dimana tempat tinggal mantan suaminya tersebut (Tergugat).

Bahwa selain perjanjian jual beli dibuat secara tertulis dalam bentuk Surat Pernyataan tertanggal 30 Oktober 2023, Penggugat dan Tergugat juga telah melakukan kesepakatan/perjanjian secara lisan yaitu akan bersama-sama dengan Penggugat menghadap ke Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli yang akan dipergunakan untuk keperluan balik nama menjadi atas nama Penggugat. Pada saat itu Tergugat menjanjikan akan membuat akta jual beli ketika sudah pulang ke Lampung yaitu satu bulan setelah penandatanganan Surat Pernyataan Tertanggal 30 Oktober 2023 tersebut.

Bahwa perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena hingga saat gugatan ini diajukan, Penggugat tidak dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/PPAT, dikarenakan selalu ditolak oleh Notaris/PPAT karena diwajibkannya kehadiran para pihak yang melakukan jual beli baik PENJUAL dan PEMBELI harus hadir langsung menghadap Notaris/PPAT sebagai syarat sahnya pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Akibat dari ketidakhadiran Tergugat, Penggugat tidak dapat memproses pembuatan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT, karena sesuai ketentuan hukum, kehadiran kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli, merupakan syarat wajib dalam pembuatan akta autentik.<sup>7</sup> Penolakan dari Notaris/PPAT ini mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat.

Kejadian tersebut menyebabkan Penggugat mengalami kesulitan untuk memberikan peringatan secara tertulis dikarenakan tidak diketahui lagi dimana kedudukan/alamat Tergugat, akibat perbuatan Tergugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat melakukan peralihan hak kepemilikan (balik nama) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.160 a.n. WUWUH LANGGENG HARTANTO.

Setelah mengalami ketidakpastian dan kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat memutuskan untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Gugatan ini diajukan dengan tujuan memperoleh kepastian hukum atas perjanjian yang telah dibuat serta menuntut pertanggungjawaban dari Tergugat atas wanprestasi yang dilakukan.

Dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada majelis hakim agar menyatakan bahwa perbuatan Tergugat merupakan bentuk wanprestasi, menyatakan sah transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 30 Oktober 2023 atas sebidang tanah yang terletak di Jl.Imam Bonjol, Perumahan Imam Bonjol Residence, Blok B, No.8, Kelurahan Sumber Rejo Sejahtera, Kecamatan Kemiling, Bandar Lampung, dan meminta agar tanah yang telah diserahkan oleh Tergugat dapat dinyatakan Penggugat berhak membaliknamakan sebidang tanah berdasarkan

---

<sup>7</sup> Hs, H. S., SH, M., Abdullah, H., Wiwiek Wahyuningsih, S. H., & Kn, M., 2023, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Sinar Grafika. hlm. 74.

sertifikat Hak Guna Bangunan No.160, surat ukur No. 1871/2023 tertanggal 21-02-2023, luas 170 M<sup>2</sup> atas nama WUWUH LANGGENG HARTANTO (Tergugat) melalui Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan menyatakan memberi izin/hak kepada Penggugat untuk bertindak menghadap Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat-pejabat lain dan atau instansi-instansi yang berwenang untuk membuat/menerbitkan surat menyurat berkaitan dengan tanah/rumah aquo untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tanpa dihadiri Pihak Tergugat selaku penjual.

Hakim menolak gugatan Penggugat yang memohon agar menyatakan Tergugat telah wanprestasi karena tidak menepati janjinya untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) bersama-sama, dan menolak gugatan Penggugat yang memohon agar Penggugat diberikan hak untuk membuat AJB tanpa dihadiri Tergugat selaku penjual. Namun, Hakim menyatakan bahwa Penggugat berhak membaliknamakan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut atas dasar surat pernyataan antara Penggugat DEDE KURNIAWAN dan Tergugat WUWUH LANGGENG HARTANTO yang telah dilegalisasi pada kantor Notaris Muhammad Yamin, S.H., M.Kn kota Bekasi Nomor 69/LEG/2023 tanggal 3 Oktober 2023.

Berdasarkan latar belakang studi kasus ini, maka akan dilakukan penelitian dengan berdasarkan teori, asas dan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya akan dilakukan penelitian dengan judul: **PENYERAHAN TANAH SEBAGAI PEMBAYARAN UTANG DALAM PERKARA WANPRESTASI PINJAM MEMINJAM UANG (Studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dalam *ratio decidendi* Hakim pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk?
2. Bagaimana akibat hukum bagi Penggugat dan Tergugat dalam perkara wanprestasi pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk?

### **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup bidang kajian. Lingkup ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan, khususnya Hukum Acara Perdata, sedangkan lingkup kajian penelitian ini adalah mengenai PENYERAHAN TANAH SEBAGAI PEMBAYARAN UTANG DALAM PERKARA WANPRESTASI PINJAM MEMINJAM UANG.

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dalam *ratio decidendi* Hakim pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk
2. Untuk menganalisis akibat hukum bagi Penggugat dan Tergugat dalam perkara wanprestasi pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk

### **E. Manfaat Penelitian**

#### **1. Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya mengenai wanprestasi. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik yang memperkaya kajian ilmiah mengenai wanprestasi dalam penyerahan tanah sebagai pembayaran utang.

#### **2. Praktis**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan informasi tambahan dan sebagai referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian dengan topik penelitian yang serupa.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Perjanjian

#### 1. Pengertian dan Bentuk Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>8</sup>

Menurut Yahya Harahap perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>9</sup>

Mengenai bentuk perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal dibuat secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut mengalami perselisihan. Untuk perjanjian tertentu, Undang-Undang menentukan bentuk tersendiri sehingga bila bentuk itu diingkari maka perjanjian tersebut tidak sah.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 1.

<sup>9</sup> Harahap. Y, 1996, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Cet II, Penerbit Alumni, hlm. 6.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 46.

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian memiliki unsur yang dapat dikelompokkan menjadi:

### a. Unsur *Essentialia*

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *essentialia*, karena tanpa unsur ini suatu janji tidak pernah ada. Contohnya tentang “sebab yang halal”, merupakan *essentialia* akan adanya perjanjian. Dalam jual beli, harga dan barang, yang akan disepakati oleh penjual dan pembeli merupakan unsur *essentialia*. Dalam perjanjian rill, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur *essentialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *essentialia* dalam perjanjian formal.

### b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual-beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”<sup>11</sup>

### c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur ini sama halnya dengan unsur *naturalia* dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mengatur hal ini. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara

---

<sup>11</sup> Mertokusumo. Sudikno, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty: Yogyakarta, hlm. 118-119.



bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.<sup>12</sup>

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah dan mendapat akibat hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian:

#### a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persetujuan para pihak mengenai pokok-pokok isi perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Persetujuan tersebut sudah final, tidak lagi dalam proses perundingan.

Sebelum mencapai kesepakatan, para pihak biasanya mengadakan perundingan. Dalam perundingan ini, pihak yang satu menyampaikan keinginan dan syarat-syaratnya terkait objek perjanjian kepada pihak yang lain, dan pihak yang lain menyatakan

Selain itu, untuk mencapai kesepakatan yang kuat antara kedua pihak, dia menginginkan objek perjanjian. Persetujuan kehendak itu bebas, artinya tidak ada paksaan atau tekanan dari pihak mana pun, sepenuhnya berdasarkan kemauan sukarela kedua belah pihak. Persetujuan kehendak juga tidak disebabkan oleh kesalahan atau penipuan.

#### b. Kecakapan

Salah satu cakap hukum adalah kecakapan bertindak, yang berarti kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menghasilkan konsekuensi hukum. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan ini dianggap memiliki kecakapan bertindak. Perbuatan hukum dilakukan oleh orang yang sudah dewasa, yang berarti telah mencapai usia 21 tahun atau telah

---

<sup>12</sup> Kartini Muljadi dkk, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana: Jakarta. hlm. 85-90.

kawin meskipun belum berumur 21 tahun. Orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:<sup>13</sup>

1. Orang yang belum dewasa, mengacu pada anak-anak di bawah usia 21 tahun atau yang belum menikah, yang belum dianggap memiliki kemampuan penuh untuk membuat keputusan hukum yang mengikat.
2. Orang yang berada di bawah pengampuan, Pengampuan adalah sebuah lembaga hukum yang memberikan pengawasan kepada seseorang yang mengalami gangguan jiwa, pemborosan, atau pemabukan, sehingga mereka tidak dapat bertindak sendiri dalam urusan hukum.
3. Wanita yang sudah bersuami, Dalam hukum perdata Indonesia, wanita yang sudah menikah tidak dianggap cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan suami, kecuali dalam hal-hal tertentu yang diatur oleh hukum. (ketentuan ini telah dicabut oleh Surat Edaran Mahkamah Agung).

c. Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang terdapat dalam isi perjanjian yang wajib Dipenuhi atau prestasi disebut sebagai objek perjanjian. Untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak dilaksanakan, kejelasan tentang isi pokok perjanjian, juga dikenal sebagai objek perjanjian, sangat penting. Jika isi, objek, atau prestasi perjanjian tidak jelas atau sulit dipahami, atau bahkan tidak dapat dilaksanakan, perjanjian itu batal.

d. Sebab (*Causa*) yang halal

Sebab (*Causa*) yang halal mendorong orang untuk membuat perjanjian disebut sebagai alasan atau sebab. Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat karena suatu alasan yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan", sementara Pasal 1336 KUHPerdata menyatakan bahwa "jika tidak dinyatakan suatu alasan, tetapi ada alasan yang halal, atau jika ada alasan lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah." Menurut Pasal 1337 KUHPerdata adalah sebab yang tidak dilarang

---

<sup>13</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita. Cetakan ke-37, hlm. 341.

oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.<sup>14</sup>

#### 4. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian dikenal dengan beberapa asas penting yang menjadi dasar kehendak dari para pihak untuk melakukan perjanjian. Beberapa asas tersebut adalah<sup>15</sup>:

##### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini mengandung arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur oleh Undang-Undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.

##### b. Asas Konsensual

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kesepakatan (*consensus*) antara para pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

##### c. Asas Kepribadian

Asas kepribadian (*persoonlijkheids beginsel*) merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Artinya, hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam perjanjian tersebut, dan tidak dapat membebani atau memberikan keuntungan kepada pihak ketiga yang tidak ikut serta. Asas ini tercermin dalam Pasal 1340 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya”.

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 342.

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Loc.Cit. 61.

#### d. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditor mempunyai hak untuk menuntut prestasi, bila perlu melalui kekayaan debitor, tetapi ia juga berkewajiban melaksanakan janji itu dengan itikad baik. Dengan demikian, terlihat hak kreditor kuat yang diimbangi dengan kewajiban memperlihatkan itikad baik, sehingga kreditor dan debitor keduanya seimbang.

#### e. Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak.

#### f. Asas Moral

Asas ini dijumpai dalam perbuatan sukarela dari seseorang seperti *zaakwaarneming* yang diatur dalam Pasal 1354 KUH Perdata. Begitu juga asas ini dapat ditemui dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang memberi motivasi kepada pihak-pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga kebiasaan dan kepatutan (moral).

#### g. Asas Kepatutan

Asas ini dapat dijumpai dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal-hal dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga kebiasaan dan kepatutan...”. Asas ini selayaknya tetap dipertahankan karena melalui Asas kepatutan ini dapat diketahui bahwa hubungan para pihak ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Badruzaman, Maryam Darus, 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*. Cetakan I, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 22.

## 5. Saat Lahirnya Perjanjian

perjanjian lahir pada saat terjadi kesepakatan antara para pihak, yakni ketika pernyataan kehendak dari pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kesepakatan merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Muncul pertanyaan mengenai kapan tepatnya suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, berkembanglah beberapa teori dalam doktrin hukum, yaitu: teori pernyataan, teori pengiriman, teori pengetahuan, dan teori penerimaan.

### 1. Teori Pernyataan (*Uitings Theorie*)

Menurut teori ini, suatu perjanjian dianggap telah lahir sejak pihak yang menerima penawaran menyatakan persetujuannya, baik secara lisan maupun tertulis. Dengan kata lain, perjanjian mengikat sejak pernyataan kehendak untuk menerima penawaran diucapkan atau ditulis oleh pihak akseptan. Kelebihan teori ini adalah memberikan kepastian hukum bagi pihak yang telah menyatakan kehendaknya, tetapi kekurangannya adalah belum tentu pihak lain mengetahui atau menerima pernyataan tersebut.<sup>17</sup>

### 2. Teori Pengiriman (*Verzending Theorie*)

Berdasarkan teori pengiriman, perjanjian dianggap lahir pada saat surat pernyataan persetujuan dikirim oleh pihak akseptan kepada pihak yang menawarkan (*offeror*). Artinya, risiko keterlambatan atau kegagalan pengiriman menjadi tanggungan pihak yang menawarkan. Teori ini banyak digunakan dalam praktik perdagangan internasional karena mempermudah pembuktian waktu lahirnya perjanjian.

### 3. Teori Pengetahuan (*Verneming Theorie*)

Teori ini menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap lahir saat pihak yang menawarkan mengetahui atau diberitahu mengenai persetujuan dari pihak akseptan. Teori ini menekankan pentingnya pengetahuan dari pihak yang

---

<sup>17</sup> Satriyo, J, 1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan kebendaan*, Cetakan II. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 181.

menawarkan agar dapat melanjutkan atau menghentikan proses transaksi berdasarkan informasi yang diterimanya. Namun, teori ini cenderung bersifat subjektif karena sulit dibuktikan kapan tepatnya pengetahuan itu diperoleh.

#### 4. Teori Penerimaan (*Ontvangst Theorie*)

Teori penerimaan merupakan teori yang paling banyak dianut dalam sistem hukum modern, termasuk dalam hukum perjanjian Indonesia. Teori ini menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir saat pernyataan persetujuan diterima oleh pihak yang menawarkan. Dengan kata lain, momen lahirnya perjanjian adalah saat pernyataan persetujuan sampai ke tangan pihak yang menawarkan, meskipun ia belum membacanya. Teori ini dinilai memberikan keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan terhadap kedua belah pihak.<sup>18</sup>

### 6. Perjanjian Utang-Piutang

Menurut Pasal 1313 menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.<sup>19</sup> Sedangkan menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu”.

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang secara jelas menyebutkan bahwa, “Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 183.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 290.

pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.<sup>20</sup>

Melihat berdasarkan dari pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara, dapat diketahui bahwa yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitor dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor. Sedangkan Piutang adalah tagihan (klaim) kreditor kepada debitor atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitor tidak mampu memenuhi maka kreditor berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.<sup>21</sup>

Perjanjian utang piutang sering dituangkan dalam bentuk tertulis, baik dalam akta bawah tangan maupun akta otentik yang dibuat oleh notaris. Pembuatan perjanjian tertulis ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah apabila di kemudian hari timbul sengketa. Selain itu, dalam perjanjian utang piutang biasanya disertai dengan jaminan, baik berupa jaminan kebendaan (seperti tanah, kendaraan, atau perhiasan) maupun jaminan perorangan, guna memberikan keamanan tambahan bagi kreditor.

Keberadaan perjanjian utang piutang memperlihatkan pentingnya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka perjanjian utang piutang memiliki kekuatan mengikat dan wajib dipatuhi oleh para pihak.

---

<sup>20</sup> Supramono. Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 9.

<sup>21</sup> Aspek Hukum Dalam Utang-Piutang, Diakses dari <http://blog-materi.blogspot.co.id/2014/aspek-hukum-dalam-utang-piutang.html> , Pada tanggal 24 April 2025, Pukul 23.49 WIB.

Secara keseluruhan, perjanjian utang piutang adalah salah satu bentuk perikatan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari, baik di kalangan individu maupun dalam hubungan bisnis. Perjanjian ini bukan hanya sekadar transaksi pinjam-meminjam, melainkan juga menjadi instrumen hukum yang penting dalam dunia ekonomi dan perbankan, karena melalui mekanisme utang piutang tercipta perputaran modal yang mendorong aktivitas ekonomi masyarakat.

## **B. Wanprestasi**

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Pengertian wanprestasi menurut para ahli. Menurut Subekti, wanprestasi terjadi ketika si berutang, atau debitor, tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, atau ia lalai atau ingkar janji. Kata "wanprestasi" berasal dari bahasa Belanda dan berarti "prestasi buruk"<sup>22</sup>.

Apabila kreditor atau juru sita memberikan peringatan kepada seorang debitor, mereka baru dikatakan wanprestasi. Jika peringatan tersebut tidak diindahkan oleh kreditor atau juru sita, kreditor berhak membawa masalah itu ke pengadilan. Pengadilan akan menentukan apakah debitor wanprestasi.<sup>23</sup> Menurut Salim wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor. Menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi berarti ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam suatu perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian.

Abdulkadir Muhammad menjelaskan mengenai sifat sifat prestasi sebagai berikut: Prestasi merupakan suatu esensi dari sebuah perikatan. Apabila esensi itu tercapai

---

<sup>22</sup> Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, hlm. 45.

<sup>23</sup> Irzan, 2019, *Azas azas Hukum Perdata*, cetakan III, Jakarta, hlm. 506.



dalam arti dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian oleh debitor maka perikatan itu berakhir, untuk itu perlu diketahui sifat-sifat prestasi yaitu :

- a. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
- b. Harus mungkin
- c. Harus diperbolehkan
- d. Harus ada manfaatnya bagi kita
- e. Bisa terdiri dari satu perbuatan atau serentetan perbuatan. Jika salah satu atau semua sifat itu tidak dipenuhi pada prestasi, maka perikatan dapat menjadi tidak berarti, perikatan itu dapat menjadi batal atau dapat dibatalkan.<sup>24</sup>

Wanprestasi diatur dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “penggantian biaya kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Sehingga unsur-unsur wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1. Adanya perjanjian oleh para pihak
2. Adanya pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati
3. Sudah dinyatakan lalai tetapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian

## **2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Pada hakekatnya perjanjian adalah suatu kesepakatan yang menuntut suatu kejujuran dari para pihak untuk memenuhi janjinya. Bila terjadi suatu keadaan salah seorang yang mengadakan perjanjian tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, atau melaksanakan tetapi tidak tepat waktunya maka dalam hukum perjanjian ini dinamakan wanprestasi.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 34.

<sup>25</sup> Dermina Dalimunthe, 2014, *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Jakarta: Jurnal Al-Maqasid, Vol.3 No.1, hlm. 14.

Untuk menentukan apakah seorang debitor telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dibuktikan apakah ada unsur itikad baik atau tidak dari debitor. Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang dibuat bukan karena kekhilafan, tidak karena penipuan atau tidak karena adanya unsur paksaan, si debitor yang melakukan wanprestasi dapat dipaksakan secara hukum untuk memenuhi seluruh kewajibannya, seperti apa yang dikehendaki hukum itu sendiri, karena hukum itu jelas bersifat mengatur dan memaksa.<sup>26</sup>

Untuk lebih jelas tentang wanprestasi dapat di lihat isi pasal 1242 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut<sup>27</sup>: “Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang manapun jika berbuat yang berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itupun saja, wajiblah ia akan penggantian biaya, rugi dan bunga”. Jadi apabila kedua belah pihak tidak berbuat yang berlawanan dengan perikatannya, maka tidak terjadi wanprestasi, akan tetapi salah satu pihak telah berbuat berlawanan dengan perikatannya, maka pihak ini telah melakukan wanprestasi.<sup>28</sup>

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu :

1. Wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi

Tidak memenuhi prestasi berarti debitor sama sekali tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan. Kondisi ini tidak hanya mencakup keterlambatan, tetapi juga situasi di mana prestasi tidak mungkin lagi dijalankan. Beberapa penyebab yang dapat menimbulkan keadaan ini antara lain:

- a. Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah musnah Misalnya, seorang debitor berjanji untuk menyerahkan seekor kuda tertentu, namun sebelum penyerahan terjadi kuda tersebut mati sehingga kewajiban tidak mungkin lagi dipenuhi.

---

<sup>26</sup> *Ibid.* hlm. 17.

<sup>27</sup> Subekti dan R.Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, hlm. 324.

<sup>28</sup>Otonius Lawolo, 2022, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang (Studi Putusan Nomor 620/Pdt.G/2019/PN.Mdn)*. Jurnal Rectum Vol. IV. No. 1 :555-567].

- b. Prestasi kemudian sudah tidak berguna lagi, karena saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting. Misalnya, pesanan gaun pengantin untuk dipakai pada waktu perkawinan, apabila tidak diserahkan pada waktu sebelum perkawinan, maka penyerahan kemudian tidak mempunyai arti lagi.
2. Wanprestasi karena terlambat memenuhi prestasi  
Terlambat memenuhi prestasi berarti debitor melaksanakan kewajiban, tetapi tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Dalam perjanjian, ketepatan waktu sering kali merupakan bagian esensial dari prestasi. Pelaksanaan prestasi yang melewati jangka waktu yang telah ditentukan dianggap sebagai kelalaian, meskipun pada akhirnya prestasi tetap dilaksanakan.
3. Wanprestasi karena melanggar ketentuan perjanjian  
Melanggar ketentuan perjanjian berarti debitor melaksanakan prestasi, tetapi pelaksanaannya tidak sempurna atau tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Dengan kata lain, prestasi memang diberikan, namun tidak sebagaimana mestinya. Contoh yang sering dikemukakan adalah ketika debitor berjanji untuk menyerahkan satu truk kacang kedelai berkualitas nomor satu, tetapi yang diserahkan justru kacang kedelai dengan kualitas nomor dua. Dalam situasi ini, kewajiban formal memang dipenuhi, namun secara substansial prestasi tidak sesuai dengan isi perjanjian sehingga tetap dikategorikan sebagai wanprestasi.<sup>29</sup>

### **3. Akibat Hukum Wanprestasi**

Apabila seorang debitor wanprestasi, maka akibatnya adalah:

- a. Kreditor tetap berhak atas pemenuhan perikatan, jika hal itu masih dimungkinkan (Pasal 1267 KUH Perdata).
- b. Hak atas Ganti Kerugian, Kreditor juga mempunyai hak atas ganti kerugian baik bersamaan dengan pemenuhan prestasi maupun sebagai gantinya pemenuhan prestasi. Dalam hal ini sebelum melakukan penuntutan ganti rugi, kreditor terlebih dahulu memberikan surat peringatan, kecuali dalam kondisi tertentu

---

<sup>29</sup> *Ibid.* hlm. 47.

yang tidak memerlukan adanya teguran. Ketentuan tentang ganti rugi diatur didalam pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “biaya, ganti rugi dan unga, yang boleh dituntut kreditor, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”. Ganti rugi harus dihitung berdasarkan nilai kerugian. (1243 KUH Perdata).

- c. Pembatalan perjanjian atau pembatalan kontrak, pada perikatan yang lahir dari kontrak timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk meminta pembatalan kontrak oleh Hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Dalam gugatan pembatalan kontrak ini dapat juga dimintakan ganti kerugian. Menurut Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “*syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.*”
- d. Peralihan resiko terjadi akibat wanprestasi, berlaku untuk perjanjian yang objeknya berupa barang. Terdapat dalam pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “*pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditor sejak perikatan lahir. Jika debitor lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menajdi tanggungannya*”.<sup>30</sup> (1237 ayat 2 KUH Perdata).<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhamad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*. Edisi Revisi, Bandung : Aditya Bakti, hlm. 36.

<sup>31</sup> Ekalandika. Mia Wijayanti, Westra. Ketut I, Rudy. Dewa gede, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit pada Bank Rakyat Indonesia (PT PERSERO) Tbk Cabang Denpasar*. Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 4.

## **C. Hukum Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Kata "jamin" berasal dari kata "tanggung", yang dapat diartikan sebagai tanggungan. Tanggung jawab ini diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa seluruh aset milik debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di masa depan, dapat dijadikan jaminan untuk memenuhi kewajiban. Keberadaan jaminan dalam suatu perjanjian sangat krusial bagi pihak kreditor, karena memberikan keyakinan bahwa debitor akan menunaikan kewajiban finansialnya, yakni pelunasan utang. Perjanjian jaminan sendiri adalah perjanjian aksesori yang muncul sebagai konsekuensi dari perjanjian pokok yang telah ada.<sup>32</sup> Jaminan yang timbul akibat adanya ketentuan undang-undang tidak mengharuskan adanya kesepakatan khusus antara pihak kreditor dan debitor. Menurut ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), seluruh kekayaan milik debitor, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, serta baik yang sudah ada maupun yang akan datang secara otomatis dijadikan jaminan untuk memenuhi seluruh kewajiban utang debitor. Dengan demikian, undang-undang memberikan jaminan atas kewajiban debitor tanpa perlu adanya kesepakatan khusus antara kedua belah pihak.

### **2. Jenis – Jenis Jaminan**

Jaminan dapat digolongkan menjadi dua kategori utama, yaitu jaminan yang muncul berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan jaminan yang lahir akibat adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>33</sup> Jaminan yang muncul berdasarkan ketentuan undang-undang merupakan jaminan yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak memerlukan adanya kesepakatan khusus antara debitor dan kreditor. Salah satu bentuk jaminan yang timbul dari undang-undang dapat ditemukan dalam Pasal

---

<sup>32</sup> Thomas Suyatno, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditasi Edisi Keempat*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 69

<sup>33</sup> Sri Soedewi, 2003, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, hlm. 43.

1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa seluruh harta benda milik debitor baik yang bergerak, tidak bergerak, yang ada pada saat ini maupun yang akan ada di masa depan akan menjadi tanggungan untuk memenuhi setiap kewajiban perorangan.

Ketentuan pada Pasal 1131 KUH Perdata memberikan hak kepada kreditor untuk memperoleh jaminan berupa harta benda milik debitor tanpa perlu adanya perjanjian khusus. Namun, kreditor dalam hal ini hanya memiliki kedudukan sebagai kreditor konkuren terhadap seluruh kekayaan debitor. Sebaliknya, jaminan yang timbul dari perjanjian adalah jaminan yang tercipta melalui kesepakatan khusus antara debitor dan kreditor. Jaminan yang bersumber dari perjanjian ini terbagi menjadi dua kategori, yaitu jaminan kebendaan yang terkait dengan benda atau harta milik debitor yang digunakan sebagai jaminan, dan jaminan perorangan yang melibatkan pihak ketiga sebagai penjamin kewajiban debitor.<sup>34</sup>

a. Jaminan yang bersifat kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak mutlak atas benda tertentu kepada debitor, yang dapat dipertahankan oleh setiap orang. Jaminan ini memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Mempunyai hubungan langsung atas bendanya,
2. Dapat dipertahankan kepada siapapun,
3. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*),
4. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi,
5. Dapat diperalihkan kepada orang lain.

Jaminan kebendaan mensyaratkan objek berupa benda yang dapat dialihkan dan memiliki nilai ekonomis. Pemberiannya dilakukan dengan memisahkan sebagian kekayaan, baik milik debitor maupun pihak ketiga, untuk menjamin pelunasan utang. Jaminan ini memberi kreditor hak prioritas atas benda tertentu.

---

<sup>34</sup> J Satrio, 2007, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm.13.

Jaminan kebendaan mencakup objek-objek dalam bentuk barang bergerak, barang tetap (tidak bergerak), serta kekayaan tidak berwujud seperti piutang. Menyerahkan suatu benda sebagai jaminan pada dasarnya berarti mengalihkan sebagian penguasaan atas benda tersebut. Secara prinsip, pengalihan ini menasar pada aspek penguasaan terhadap hak untuk mengalihkan kepemilikan atas benda yang dijamin, baik melalui penjualan, penukaran, maupun hibah. Terkait dengan barang bergerak, upaya paling efektif untuk menghindari terjadinya peralihan hak milik oleh debitor adalah dengan menarik barang tersebut dari lingkup penguasaan fisik debitor. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1152 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang secara eksplisit menyatakan bahwa benda yang dijamin dalam bentuk gadai harus dikeluarkan dari penguasaan fisik debitor.<sup>35</sup> Dalam hal barang tetap (tidak bergerak), aspek penguasaan fisik atas objek tersebut tidak memiliki relevansi langsung terhadap perpindahan hak kepemilikan. Yang menjadi penentu dalam alih hak atas benda tidak bergerak adalah tindakan administratif berupa balik nama dalam register pertanahan. Oleh karena itu, upaya pencegahan yang harus dilakukan bukanlah menarik barang dari penguasaan fisik, melainkan menghambat atau mengendalikan proses administratif yang dapat menyebabkan peralihan hak milik tersebut.

#### b. Jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang diberikan oleh individu atau badan hukum sebagai penjamin atas suatu kewajiban atau utang yang dimiliki oleh pihak lain. Jaminan perorangan seringkali digunakan dalam transaksi keuangan seperti pinjaman bank, kredit, atau sewa. Terdapat beberapa jenis jaminan perorangan yang umumnya digunakan, di antaranya:

##### 1. Jaminan kepemilikan properti

Individu atau badan hukum memberikan jaminan atas properti yang dimilikinya, seperti rumah atau tanah, sebagai bentuk jaminan atas utang yang dimiliki pihak lain.

##### 2. Jaminan deposito

---

<sup>35</sup> Sri Soedewi, Op. Cit. hlm. 47.

Individu atau badan hukum menempatkan sejumlah dana di bank sebagai jaminan atas utang yang dimiliki pihak lain.

### 3. Jaminan penjaminan

Individu badan hukum mengajukan dirinya sebagai penjamin atas kewajiban atau utang yang dimiliki pihak lain

Jaminan perorangan dapat memberikan keamanan tambahan bagi pemberi utang atau kredit, karena jika pihak yang berutang tidak dapat membayar utangnya, maka individu atau badan hukum yang memberikan jaminan dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban tersebut. Namun, sebaliknya, jaminan perorangan juga memberikan resiko bagi pihak yang memberikannya, karena seseorang dapat menjadi terjerat dalam utang atau kewajiban yang sebenarnya tidak ia lakukan atau bukan tanggungjawabnya.<sup>36</sup>

Sebelum memberikan jaminan perorangan, individu atau badan hukum sebaiknya melakukan tinjauan yang matang terhadap kewajiban atau utang yang akan dijamin, termasuk melihat profil kredit dan rekam jejak keuangan pihak yang akan dijamin. Hal ini dapat membantu meminimalkan resiko yang dihadapi dan memastikan bahwa jaminan perorangan yang diberikan benar-benar sesuai dengan kemampuan dan tanggungjawab yang dimiliki.

### 3. Tanah Sebagai Jaminan

Tanah sebagai jaminan adalah penggunaan hak atas tanah sebagai sarana untuk menjamin pelunasan utang. Dalam hukum Indonesia, pemanfaatan tanah sebagai objek jaminan diatur melalui beberapa instrumen hukum, terutama Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta ketentuan umum dalam KUH Perdata seperti Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan yang dibebankan pada hak atas

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Hlm.94.



tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu. Pasal ini menggantikan lembaga jaminan lama seperti *hypotheek* dan *credietverband* yang pernah berlaku sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lebih lanjut, UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) juga mengatur bahwa hak atas tanah dapat dibebani jaminan utang apabila memenuhi syarat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Beberapa bentuk jaminan tanah yang dikenal dalam hukum di Indonesia:

### 1. Hak Tanggungan

Ini adalah lembaga jaminan utama atas tanah. Tanah yang dijadikan objek bisa berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan hak-hak lain yang menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dibebani hak tanggungan. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mendefinisikan hak tanggungan sebagai jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, dengan atau tanpa benda lain yang satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu.<sup>37</sup>

### 2. Jaminan umum (Pasal 1131)

Selain jaminan khusus seperti hak tanggungan, KUH Perdata mengenal jaminan umum: segala harta kekayaan debitor menjadi tanggungan untuk semua pelunasan perikatan perseorangan. Namun jaminan umum ini sifatnya umum (tidak spesifik terhadap satu benda) dan tidak memberikan prioritas khusus terhadap kreditor tertentu terhadap benda tertentu kecuali diatur lain.

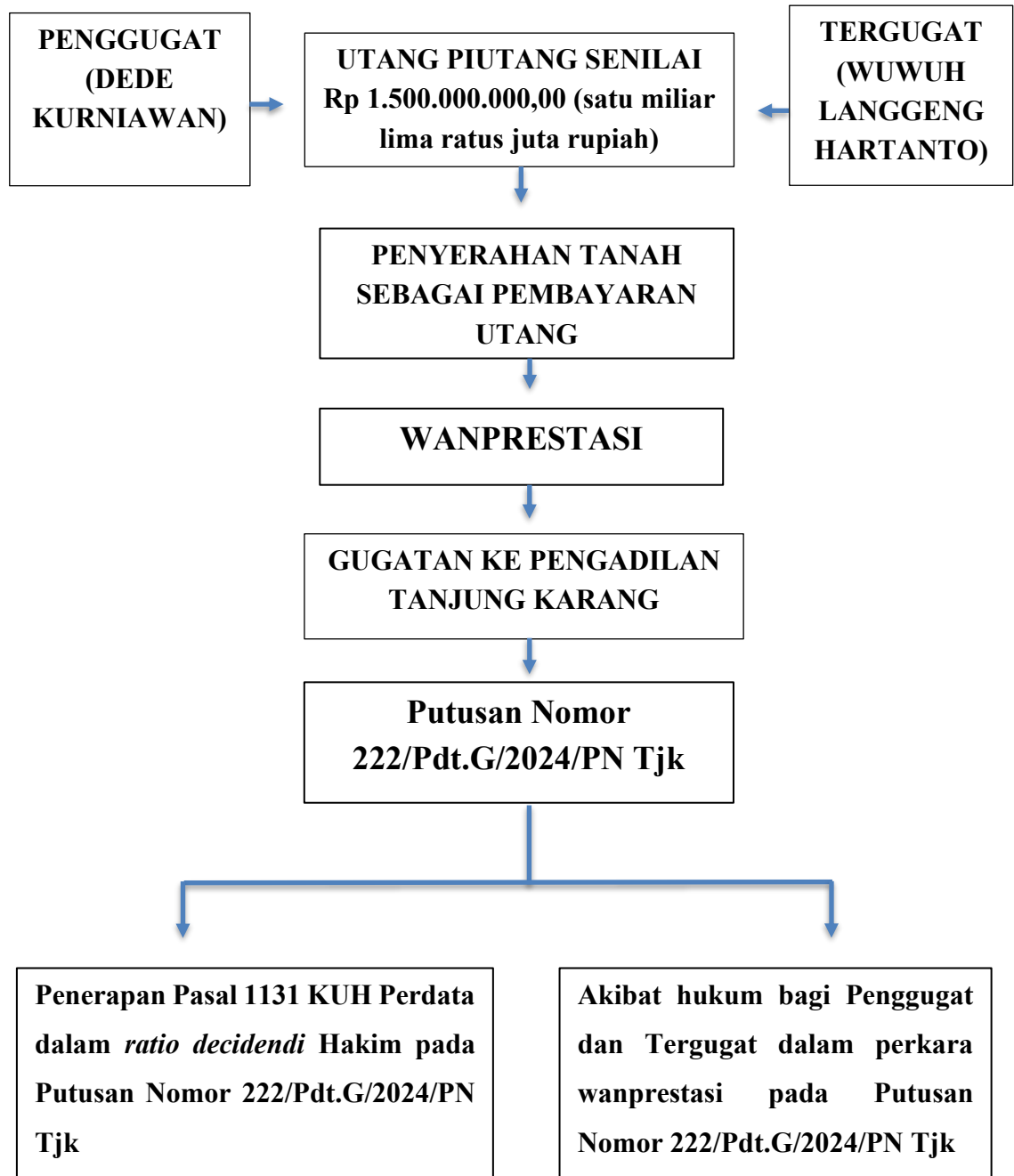
### 3. Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan kredit / perjanjian jaminan khusus

Selain hak tanggungan, dalam praktek kredit perbankan atau dalam perjanjian utang piutang, debitor dapat memberikan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa janji untuk membebaskan hak tanggungan terhadap tanah sebagai jaminan jika debitor wanprestasi.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Klinik Hukumonline, 2024, *Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah*. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-5e67122a1211f/>

<sup>38</sup> Putra, A., dkk, 2024, *Kedudukan Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. *Jurnal Privat Law*, 8(1).

**D. Kerangka Pikir**

Keterangan :

Berdasarkan kerangka pikir tersebut, awal pembahasan dimulai dari adanya hubungan hukum antara Penggugat DEDE KURNIAWAN dan Tergugat WUWUH LANGGENG HARTANTO, dalam perkara utang piutang. Sengketa berawal dari adanya perikatan utang piutang senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Dalam rangka pelunasan utang tersebut dilakukan penyerahan sebidang tanah oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai alat pembayaran utang. Namun dalam pelaksanaannya, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati sehingga terjadi wanprestasi.

Akibat wanprestasi tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Perkara ini kemudian diregistrasi dengan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dalam proses pemeriksaan perkara, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian melalui putusan *verstek*, karena Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut.

Kerangka pikir ini kemudian mengarahkan pada dua fokus utama dalam penelitian. Pertama, penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dalam *ratio decidendi* Hakim pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Kedua, mengenai akibat hukum bagi Penggugat dan Tergugat dalam perkara wanprestasi pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk

### III. METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder. Penelitian hukum normatif mengkonsepkan hukum sebagai apa yang tertulis dalam peraturan Perundang-Undangan (*Law in book*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan pedoman perilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>39</sup> Adapun dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan metode penelitian hukum normatif adalah metode yang digunakan dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang digunakan untuk mengkaji buku-buku.<sup>40</sup>

#### B. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan suatu cara mengadakan penelitian agar penulis mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu yang sedang diteliti jawabannya.<sup>41</sup> Penelitian ini, menggunakan pendekatan kasus yaitu dengan mempelajari penerapan norma serta kaidah hukum dalam praktik hukum. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan penelaahan terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>42</sup> Kemudian dipelajari untuk memperoleh pandangan tentang norma serta kaidah hukum terhadap praktik

---

<sup>39</sup> Amirrudin dan H. Zainal asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 188.

<sup>40</sup> Soekanto. Soerjono dan Mamudji. Sri, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Grafindo Persada, hlm. 14.

<sup>41</sup> Suharsimi, Arikunto, 2002, *Prosedur penulisan: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 23.

<sup>42</sup> Marzuki. Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama, hlm. 134.

hukum. Dengan demikian penelitian ini berupa analisis terhadap putusan perkara tentang penyerahan tanah sebagai pembayaran utang dalam perkara wanprestasi pinjam meminjam uang dengan studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk.

### C. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data kepustakaan karena masalahnya dan metode yang digunakan untuk menyelesaikannya. Namun, jenis datanya adalah data sekunder, yaitu data yang dikumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder mencakup:<sup>43</sup>

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum atau bagi pihak berkepentingan seperti Putusan Majelis Hakim dan Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, antara lain :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis serta memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku dan jurnal hukum tentang perkara wanprestasi, perjanjian, perikatan, utang-piutang, yang berhubungan dengan objek pembahasan dalam penelitian ini.

#### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi informasi, petunjuk maupun penjelasan tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder, antara

---

<sup>43</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 79.

lain berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia dan media massa serta pencarian data melalui internet.<sup>44</sup>

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan :

##### **1. Studi Pustaka**

Berupa pengkajian tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang dipublikasi secara luas serta dibutuhkan dalam Penelitian hukum normatif.<sup>45</sup> Dalam penelitian hukum normatif, studi pustaka berfungsi sebagai landasan utama untuk memahami, menganalisis, serta menginterpretasikan norma-norma hukum yang berlaku. Melalui studi pustaka, peneliti dapat membangun argumentasi hukum yang sistematis dan logis, menilai efektivitas suatu ketentuan hukum, serta mengembangkan gagasan-gagasan baru yang dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum.

##### **2. Studi Dokumen**

Merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu.<sup>46</sup> Studi dokumen dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Putusan Nomor 222/Pdt.G/PN Tjk menjadi sumber utama untuk menganalisis permasalahan hukum yang diangkat. Melalui pengkajian putusan tersebut, peneliti dapat memahami pertimbangan hukum hakim, penerapan norma hukum dalam kasus konkret, serta implikasi yuridis yang ditimbulkan dari putusan tersebut.

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 81.

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 82.

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 83.

## **E. Metode Pengolahan Data**

Metode dalam mengolah data yang sudah terkumpul :

- a. Pemeriksaan data, yaitu mengoreksi data apakah yang sudah terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sudah sesuai sehingga data yang terkumpul benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Rekonstruksi data, yaitu dengan menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.
- c. Sistematika data, yaitu menampilkan data menurut kerangka sistematika bahasa berdasarkan urutan masalah.<sup>47</sup>

## **F. Analisis Data**

Analisis data yang dilakukan adalah secara kualitatif, komprehensif dan lengkap. Analisis kualitatif artinya menafsirkan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis tidak tumpang tindih dan efektif. Analisis secara komprehensif artinya menafsirkan data dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian. Analisis secara lengkap artinya menafsirkan data dengan tidak ada bagian yang terlupakan, semuanya sudah masuk dalam analisis.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 126.

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 127.

## V. PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pasal 1131 KUH Perdata berfungsi sebagai dasar hukum jaminan umum yang menentukan bahwa seluruh kekayaan debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi tanggungan untuk setiap perikatannya. Dalam perkara Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, majelis hakim menerapkan ketentuan ini dengan menempatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.160 yang diserahkan oleh Tergugat sebagai objek sah untuk melunasi utang kepada Penggugat. Penafsiran hakim memperlihatkan bahwa meskipun tidak ada jaminan kebendaan khusus, penyerahan HGB melalui surat pernyataan yang diberi *waarmerking* notaris cukup untuk menegaskan kedudukan tanah tersebut sebagai bagian dari kekayaan debitor yang dapat dijadikan jaminan umum.
2. Akibat hukum bagi Penggugat adalah diperolehnya kepastian hukum atas jaminan berupa sertifikat HGB No.160 yang dijadikan sebagai jaminan umum. Hakim memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pembalikhnamaan HGB No.160 ke atas Penggugat, sehingga utang Tergugat dapat dilunasi melalui peralihan hak kebendaan. Hal ini sekaligus melindungi kepentingan Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik. Sementara itu, akibat hukum bagi Tergugat adalah hilangnya hak kebendaan atas tanah HGB No.160, kewajiban membayar biaya perkara sebesar Rp2.621.000,00, serta kedudukan hukum yang lemah karena dinyatakan wanprestasi akibat ketidakmampuan membayar. Putusan ini menegaskan prinsip bahwa debitor bertanggung jawab atas seluruh harta kekayaannya untuk melunasi kewajiban kepada kreditor. Namun, dari perspektif hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara sah dengan melakukan pembebanan hak tanggungan atau pembuatan surat kuasa menjual sebagai jaminan.



## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat penulis rekomendasikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi para pihak dalam perjanjian utang-piutang, disarankan agar seluruh kesepakatan dituangkan dalam bentuk akta tertulis dan dilengkapi dengan pengikatan jaminan secara formal sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak serta kewajiban masing-masing pihak apabila terjadi wanprestasi.
2. Bagi notaris/PPAT, perlu lebih aktif memberikan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya pengikatan hak tanggungan dalam perjanjian utang-piutang. Dengan adanya pemahaman yang baik, masyarakat dapat menghindari praktik perjanjian yang lemah secara hukum sehingga risiko sengketa dapat diminimalisir.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Amirrudin dan H. Zainal asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Badruzaman, Maryam Darus. 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*. Cetakan I, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Curzon, L.B, 1995, *Jurisprudence*. 2nd Edition. London: Cavendish Publishing,
- Hs, H. S., SH, M., Abdullah, H., Wiwiek Wahyuningsih, S. H., & Kn, M., 2023, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Sinar Grafika.
- Irzan, 2019, *Azas azzas Hukum Perdata*, cetakan III, Jakarta.
- Kartini Muljadi, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana: Jakarta.
- Marzuki. Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993, *Penemuan hukum: Sebuah pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty: Yogyakarta.
- Muhamad, Abdulkadir, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Edisi Revisi, Bandung : Aditya Bakti.
- Muksalmina, M. H, 2023, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sada Kurnia Pustaka.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Prodjodikoro Wirjono, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Penerbit Sumur.
- Rifai, Ahmad, 2010, “*Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*”, Jakarta: Sinar Grafika.

- Satriyo. J., 1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan kebendaan*. Cetakan II. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- 2007, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, I. K. O., 2021, *Hukum perikatan*. Bumi Aksara.
- Soekanto. Soerjono dan Mamudji. Sri, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Soedewi, Sri, 2003, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset.
- Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika.
- dan Tjiptosudibyo, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, edisi revisi, cet. ke-27 Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suharsimi, Arikunto, 2002, *Prosedur penulisan: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Reineka Cipta.
- Supramono. Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Suyatno, H. R. M. A. 2016, *Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*, Jakarta: Kencana.
- Suyatno, Thomas, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Thalib. Abd dan Admiral, 2008, *Hukum Keluarga dan Perikatan*, Uir press, Pekanbaru.
- Waluyo. Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yahya Harahap, 1996, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Cet II, Penerbit Alumni.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### C. Jurnal

Abdhillah, F., Siregar, B. J., Novita, T. R., & Nasution, A, 2023, *Analisis Yuridis Jaminan Utang Piutang Terhadap Perbuatan Wanprestasi (Studi Putusan No. 10/Pdt. GS/2020/PN. LBP). Neraca Keadilan*, 2(1), 68-83.

Apipuddin, 2020, *Metode rechtsvinding hakim dalam mengisi kekosongan hukum. Universitas Islam Negeri Mataram. Vol. 11, No. 2 p-ISSN: 2088-1169 e-ISSN: 2714-6391 pp. 135.*

Aprinelita, A, 2021, *Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 12/Pdt. G/2019/PN TLK). Kodifikasi*, 3(1), 41-56.

Arta. I. K. K. & Sena. “Eksistensi Paralegal Bagi Masyarakat Pencari Keadilan”, *Kertha Widya*, 145-155.

Darmawan, S. H. 2025, *Analisis hukum terhadap putusan PN Medan Nomor 637/PDT.G/2017/PN.MDN tentang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang. Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 330–345.

Dermina Dalimunthe, 2014, *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab UndangUndang Hukum Perdata (BW)*, Jakarta: *Jurnal Al-Maqasid*, Vol.3 No.1.

Diana Fitriana dan Abdul Wahid, 2021, *Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Utang (Cessie)*. *Jurnal Hukum Sasana* 7(2):250.

Ekalandika. Mia Wijayanti, Westra. Ketut I, Rudy. Dewa gede, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit pada Bank Rakyat Indonesia (PT PERSERO) Tbk Cabang Denpasar*. *Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*.

Fajriah, F., Ama, S. F., Noviyanti, S., & Chan, F, 2024, *Peran Manusia Sebagai Makhluk Individu dan Makhluk Sosial. Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 2250-2259.

Febritama, R. P., & Sembiring, T. B., 2021, *Kajian hukum perdata terhadap pelaksanaan Pasal 1131 KUHPperdata atas jaminan debitor di Indonesia. Jurnal Intelektualita: Keilmuan dan Keadilan*, 9(2), 112–123.

- Jamillah, 2017, Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPerdara atas Jaminan Benda Milik Debitur. *Jurnal Mercatoria*, 10(2), 115–125.
- Kholid Abdul Aziz, 2018, *Penerapan Metode Penemuan Hukum (Rechtsvinding) Oleh Hakim Dalam Perkara Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Lestari, R. 2020, *Pelaksanaan Putusan Verstek dalam Perkara Perdata dan Upaya Hukumnya*. *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1), 55–70.
- Miru. Ahmadi, Pati. Sakka, 2021, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Depok: Rajawali Pers.
- Otonius Lawolo, 2022, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang (Studi Putusan Nomor 620/Pdt.G/2019/PN.Mdn)*. *Jurnal Rectum Vol. IV. No. 1 :555-567*].
- Pamungkas, P. Y. 2012, *Perlindungan Hukum Bagi Penjamin Dalam Perjanjian Penanggungan (Borgtocht)*. *Risalah Hukum*, 8(1), 57–71. Hal. 60–61.
- Pasaribu, S. W., Sidabutar, E. P., & Ginting, R. K. 2022, *Penerapan hukum terhadap wanprestasi atas perjanjian utang piutang (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn)*. *Jurnal Rectum*, 4(1), 270–276.
- Putra, A., dkk, 2024, *Kedudukan Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. *Jurnal Privat Law*, 8(1).
- Ramadhani, D. A., 2012, *Wanprestasi dan akibat hukumnya*. *Jurnal Yuridis*, 15(17).
- Rozi, A. F., Qomariyah, S., Albatul, L. I., & Nur Aini, L. F. 2023, Analisis konsep, prinsip, dan implementasi hukum jaminan dalam menjamin kepastian dan perlindungan bagi kreditor dan debitor di Indonesia. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(3), 141–146.
- Setiono, G. C. 2018. *Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit (Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1, No. 1, hlm. 1–18)*.

#### **D. Sumber Lain**

- Aspek Hukum Dalam Utang-Piutang, Diakses dari <http://blog-materi.blogspot.co.id/2014/aspek-hukum-dalam-utang-piutang.html>.

- Business Law BINUS. 2019. *Ratio decidendi dan kaidah yurisprudensi*. <https://business-law.binus.ac.id/2019/03/04/ratio-decidendi-dan-kaidah-yurisprudensi/>.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), 2019, *Putusan Verstek dan Upaya Hukum Kita*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12769/Putusan-Verstek-dan-Upaya-Hukum-Kita.html>.
- Klinik Hukumonline, 2024, *Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah*. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-lt5e67122a1211f/>.
- Kompas.com. 2024, *Bukan milik sendiri, apakah tanah HGB bisa dijadikan jaminan utang?*, <https://www.kompas.com/tren/read/2024/10/17/120000565/bukan-milik-sendiri-apakah-tanah-hgb-bisa-dijadikan-jaminan-utang>.
- Libera. (n.d.). *Perbedaan Akta Notaris dan Bawah Tangan*. Libera.id, <https://libera.id/blogs/perbedaan-akta-notaris-dan-bawah-tangan>.
- Mahkamah Agung RI, *Keadilan Substansial dan Tantangannya dalam Sistem Hukum*, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/keadilan-substansial-dan-tantangannya-dalam-sistem-hukum-0qQ>.
- Notaris Kendal Rahmawan, 2025, *Panduan lengkap hak tanggungan: Prosedur pemberian, eksekusi, dan lainnya*, <https://www.notariskendalrahmawan.com/2025/02/panduan-lengkap-hak-tanggungan-prosedur.html>.