

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI OLEH DEBITUR  
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk)**



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**ALDEA PERMATA FENDA**

**NIM. 21103040145**

**PEMBIMBING:**

**SALWA FAEHA HANIM, S.H., M.H**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
2025**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aldea Permata Fenda  
NIM : 21103040145  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi saya yang berjudul: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI OLEH DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk) adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Yogyakarta, 16 Mei 2025



Aldea Permata Fenda

## **SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Dakwah dan Komunikasi  
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamualaikum wr.wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Aldea Permata Fenda  
NIM 21103040145

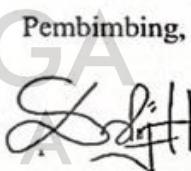
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk)

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini saya mengharap agar skripsi tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan.  
Atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Yogyakarta, 16 Mei 2025

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

Pembimbing,  


Salwa Faeha Hanim, S.H., M.H



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-564/Un.02/DS/PP.00.9/06/2025

Tugas Akhir dengan judul

: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI OLEH DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ALDEA PERMATA FENDA  
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040145  
Telah diujikan pada : Kamis, 05 Juni 2025  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Salwa Faeha Hanim, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 684a943925430



Pengaji I  
Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 684a4cafa39f1



Pengaji II  
Annisa Dian Arini, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 684a81e0c79d0



Yogyakarta, 05 Juni 2025  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.A.  
SIGNED

Valid ID: 684b9b113cc10

## **ABSTRAK**

Perjanjian kredit merupakan hubungan hukum antara debitur dan kreditur yang mengandung hak dan kewajiban timbal balik, serta berpotensi menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Wanprestasi atau cidera janji oleh debitur merupakan salah satu bentuk pelanggaran kontrak yang dapat berdampak pada hak kreditur untuk menuntut ganti rugi atau mengeksekusi jaminan. Penelitian ini membahas mengenai wanprestasi oleh debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah, dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan serta menganalisis putusan pengadilan terkait serta didukung dengan wawancara kepada pihak terkait. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan studi kasus guna melihat bagaimana penerapan norma hukum dalam praktik penyelesaian sengketa. Dalam perkara tersebut, debitur dinyatakan wanprestasi karena lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran kredit, sehingga kreditur berhak mengeksekusi objek jaminan berupa sebidang tanah yang telah dibebani hak tanggungan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum terhadap debitur yang melakukan wanprestasi wajib memberikan ganti rugi sesuai ketentuan Pasal 1234 dan 1243 KUHPerdata, serta memberi hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Putusan tersebut memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan menegaskan pentingnya jaminan dalam pemberian kredit sebagai instrumen perlindungan terhadap risiko wanprestasi. Pertimbangan hukum majelis hakim dalam penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kredit nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk, yaitu sebuah perjanjian pinjaman kredit antara Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian pinjaman kredit tersebut adalah sah. Pihak Tergugat telah terbukti tidak melakukan kewajiban prestasi sebagaimana Pasal 1234 KUHPerdata, maka Pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi, gugatan Penggugat yang berisi menghukum Pihak Tergugat untuk melunasi tunggakan hutangnya kepada Pihak Penggugat. Putusan tersebut telah memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan menegaskan pentingnya jaminan dalam pemberian kredit sebagai instrumen perlindungan terhadap risiko wanprestasi.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Jaminan.

## **ABSTRACT**

A credit agreement is a legal relationship between a debtor and a creditor that contains reciprocal rights and obligations, and has the potential to cause disputes if one party does not fulfill its obligations. Default or breach of promise by the debtor is a form of contract violation that can affect the creditor's right to claim compensation or execute collateral. This study discusses default by the debtor in a credit agreement with a land ownership certificate as collateral, with a case study of the Yogyakarta District Court Decision Number 89/Pdt.G/2023/PN Yyk.

The method used in this study is normative juridical, namely by examining relevant laws and regulations and analyzing related court decisions and supported by interviews with related parties. This study also uses a case study approach to see how legal norms are applied in dispute resolution practices. In this case, the debtor was declared in default because he was negligent in carrying out his credit payment obligations, so that the creditor had the right to execute the collateral object in the form of a plot of land that had been burdened with a mortgage.

The results of the study show that the legal consequences for debtors who are in default are required to provide compensation in accordance with the provisions of Articles 1234 and 1243 of the Civil Code, and give creditors the right to execute the object of the mortgage as regulated in the Mortgage Law. The decision provides legal certainty for creditors and emphasizes the importance of collateral in providing credit as an instrument of protection against the risk of default. The legal considerations of the panel of judges in resolving the default on credit agreement number 89/Pdt.G/2023/PN Yyk, namely a credit loan agreement between the Plaintiff and the Defendant have been agreed upon by both parties, the credit loan agreement is valid. The Defendant has been proven not to have carried out the performance obligations as stipulated in Article 1234 of the Civil Code, so the Defendant has committed a default, the Plaintiff's lawsuit contains a penalty for the Defendant to pay off his debt arrears to the Plaintiff. The decision provides legal certainty for creditors and emphasizes the importance of collateral in providing credit as an instrument of protection against the risk of default.

**Keywords:** *Default, Credit Agreement, Collateral.*

## MOTTO

“Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi Allah berjanji, bahwa sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(Qs. Al-insyirah: 5-6)

“Maka bersabarlah, sesungguhnya janji Allah itu benar dan janganlah orang-orang yang tidak yakin meremehkan (janji-Nya)

(Qs. Ar-Rum: 60)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Alhamdulillah Puji Syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh kerendahan hati dan kesabaran yang luar biasa.*

*Teruntuk kedua orang tua penulis yakni Ayahanda Ferid Arazi dan Ibunda Tri Noor Andariyani, kakek nenek penulis yakni Mbahkung Sugiyono dan Mbahti Rudinem, dan segenap keluarga penulis telah memberikan yang terbaik dan juga selalu memberikan dukungan serta kasih sayang kepada penulis.*

*Teruntuk Aldea Permata Fenda, diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah berjuang untuk selalu bertanggung jawab dan untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terimakasih karena sudah terus berusaha dan tidak menyerah sehingga bisa sampai dititik ini, serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang tidak mudah. Terimakasih untuk tetap hidup walaupun selalu ada cobaan berat yang datang.*

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اللَّهُ رَسُولُ مُحَمَّدًا أَنَّ أَشْهَدُ وَاللَّهُ إِلَّا إِلَهٌ لَا أَنَّ أَشْهَدُ

اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ مُحَمَّدٍ

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, karunia, serta petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk)** dengan baik, tepat waktu, dan penuh kesabaran. Tidak lupa sholawat serta salam tercurah limpahkan keada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya keluar dari masa kegelapan menuju risalah kebenaran yang terang benderang.

Tentunya dalam penyusunan skripsi ini, tidak terlepas dari hambatan maupun kendala yang itu semuanya tidak dapat penulis lewati tanpa adanya do'a, dukungan maupun bantuan dari berbagai pihak. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak, mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, perkenankanlah penulis untuk mengucapkan banyak terima kasih dan penghormatan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu, khususnya kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M. Ag. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
4. Sekertaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Ibu Farrah Syamala Rosyda, S.H., M.H. serta Segenap staf Pengajar/Dosen yang telah memberikan pembelajaran serta ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studinya di Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
5. Bapak Achmad Tahir,S.H.I,S.H, LL.M., MA selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan masukan di bidang akademik.
6. Ibu Salwa Faeha Hanim, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah dengan ikhlas dan penuh kesabaran memberikan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam mendukung, mengarahkan, dan memberikan masukan selama proses penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Danny Maulana, selaku narasumber dalam penelitian, dengan kemurahan hati serta keluasan ilmunya telah membantu penulis dalam proses penelitian.
8. Teristimewa kedua orang tua saya Ayah Ferid Arazi dan Ibunda Tri Noor Andariyani dan gelar sarjana saya ini saya persembahkan untuk

kedua orang tua saya tercinta, yang selalu memberikan dukungan kepada penulis berupa moril maupun materil yang tak terhingga serta doa yang tidak ada putusnya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studi sarjana hingga selesai.

9. Kepada Mbah Kung Sugiyo, Mbah Utii Rudinem, dan Adeku tersayang Afra Naila Arkana Arazi yang juga telah memberikan penulis dukungan dan pengingat bagi penulis agar menyelesaikan studi tepat waktu, cinta kasih dan juga doa-doanya selalu menyertai penulis.
10. Untuk sahabat SMK-ku Hellen Ananda Kartika, Annisa Anugeraheni, Nanda Wahyu Utami, dan Bella Kartika terimakasih telah menemani masa-masa SMK penulis, senantiasa memberikan semangat dan doa terbaiknya untuk penulis
11. Untuk teman-teman Rumah Inggris Jogja, Hastin Nariswari, Dwifa Cahya, Tasya Putri, Arkan, Hanan yang telah menemani dan mengajak main penulis, sangat senang mengenal kalian terutama kepada Hastin Nariswari.
12. Untuk sahabatku Ika Rustika, terimakasih sudah jadi sahabat terbaik yang selalu mendengarkan keluh-kesah penulis dan terimakasih telah menemani penulis dari awal hingga akhir perkuliahan.
13. Untuk teman-teman Sok Bagak, Vivi Veftiana Sari, Adinda Saima Putri yang biasa dipanggil Dipo, Tegar Anugrah Syahputra, Deni Afriadi, Furqan Mahmud Hasni, dan Raja Raid Damanhuri terimakasih karena telah menemani penulis dari awal hingga akhir perkuliahan,

serta yang selalu membawa canda tawa, kehangatan dalam setiap kebersamaan, perhatiannya.

14. Untuk pemilik NIM 21103040176, Terimakasih banyak telah menjadi bagian dari perjalanan penulis, serta terimakasih sudah selalu membantu dan meluangkan waktu untuk menemani dan mendengarkan keluh kesah penulis disaat orang lain tidak ada yang bisa mengerti.
15. Teman-teman penulis yang berperan penting dalam proses penulisan skripsi ini, Vivi Veftiana Sari, Adinda Saima Putri, Ika Rustika. Penulis mengucapkan banyak terimakasih karena telah berperan penting dalam pemilihan judul penelitian ini, membantu penulis akan rasa kebingungannya, memberikan masukan, menemani penulis dalam proses penelitian, dan tentunya selalu memberikan motivasi dan doa terbaiknya untuk penulis.
16. Rekan-rekan Kuliah Kerja Nyata (KKN) 182 yaitu Sobat Kaduela, Nafachatul Firdausi, Faradhika Azahrani, Nada Nur Aini, Muhammad Taufik, Iqbal Lutfiansah, Wahyu Maulana, Rifqi Abdi, dan Muhammad Chaerul terimakasih yang semasa KKN telah menjadi teman, rekan, dan keluarga kedua bagi penulis. Terimakasih telah memberikan pengalaman serta pelajaran banyak bagi penulis untuk hidup mandiri.
17. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada diri sendiri, Aldea Permata Fenda, terima kasih karena telah bertahan sejauh ini. Terima kasih karena tidak menyerah ketika jalan di depan terasa gelap,

ketika keraguan datang silih berganti, dan ketika langkah terasa berat untuk diteruskan. Terima kasih karena tetap memilih untuk melanjutkan, walau sering kali tidak tahu pasti ke mana arah ini akan membawa. Terimakasih karena telah menjadi teman paling setia bagi diri sendiri. Terima kasih karena sudah mempercayai proses, meski hasilnya belum selalu sesuai harapan. Meski terkadang harus menghadapi kegagalan, kebingungan, bahkan perasaan ingin menyerah. Karena keberanian bukanlah ketiadaan rasa takut, melainkan keinginan untuk tetap bergerak meski takut masih melekat erat. Dan yang paling penting, terima kasih karena sudah berani memilih, memilih untuk mencoba, memilih untuk belajar, dan memilih untuk menyelesaikan apa yang telah kamu mulai.

Terimakasih kepada semua pihak-pihak yang sudah memberi bantuannya. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 13 Mei 2025



Aldea Permata Fenda

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERSETUJUSAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Kerangka Teoritik.....	11
1. Teori Perjanjian.....	11
2. Teori Kepastian Hukum.....	12
F. Metode Penelitian .....	14
G. Sistematika Pembahasan.....	18
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN, PENJAMINAN, DAN WANPRESTASI.....</b>	<b>21</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Penjaminan .....	37

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	61
<b>BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG OBYEK PENELITIAN .....</b>	<b>70</b>
A. Gambaran Umum Koperasi Kharisma Indonesia .....	70
B. Posisi Para Pihak .....	72
C. Gambaran Umum Putusan Perkara Wanprestasi Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk .....	74
<b>BAB IV HASIL ANALISIS .....</b>	<b>77</b>
A. Akibat hukum debitur wanprestasi pada perjanjian kredit sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.....	77
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit .....	91
1. Pertimbangan Hakim Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk .....	91
2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit berdasarkan Perspektif Kepastian Hukum ....	109
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>113</b>
A. Kesimpulan.....	113
B. Saran .....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>116</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>120</b>
<b>CURICULUM VITAE .....</b>	<b>143</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Perjanjian kredit merupakan sarana dari bank yang mengandung risiko karena perjanjian kredit menjadi perantara dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dana dan memerlukan dana. Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi. Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), dan debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.<sup>1</sup>

Wanprestasi disebabkan karena tidak terlaksananya kewajiban dalam perjanjian karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian, seperti yang terjadi dalam kasus yang penulis teliti yakni putusan hakim nomor : 89/Pdt.G/2023/PN Yyk, pada putusan tersebut mengadili suatu perihal wanprestasi dalam pinjaman kredit antara Tergugat yaitu Indro Yulianto dan Penggugat yaitu Koperasi Kharisma

---

<sup>1</sup> Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

Indonesia yang berkedudukan di Jalan Affandi No.16, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta.<sup>2</sup>

Sesuai yang tercantum pada pasal wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, 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. Adapun akibat hukum yang terjadi jika debitur wanprestasi salah satunya yaitu, pihak yang lalai atau cidera janji harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga.

Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa : Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, seperti dengan obyek jaminan yang diberikan oleh Pihak Tergugat yaitu Indro Yulianto berupa sebidang tanah kepada Penggugat yaitu Koperasi Kharisma Indonesia. Obyek jaminan tersebut dapat di

---

<sup>2</sup> Koperasi Kharisma Indonesia vs. Indro Yulianto, No. 89/ /Pdt.G/2023/PN Yyk, Pengadilan Negeri Yogyakarta, 04 Januari 2024.

ajukan permohonan eksekusi bilamana Pihak Tergugat cidera janji atau wanprestasi.<sup>3</sup>

Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini, untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila pihak debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Berdasarkan pada Pasal 1759 KUHPerdata bahwa salah satu kewajiban dari pemberi pinjaman adalah si kreditur tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut. Kewajiban penerima pinjaman yaitu wajib mengembalikan barang dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang telah di perjanjikan.<sup>4</sup> Jumlah uang yang diberikan oleh pihak kreditur harus dilindungi. Tanpa adanya perlindungan, kreditur sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagian akibat tidak berprestasinya debitur.<sup>5</sup>

Dengan demikian, untuk menghindari adanya wanprestasi perlu adanya jaminan pemberian kredit dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berisikan janji-janji melindungi

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka 1

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1759

<sup>5</sup> Mgs. Edy Tje' Aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hlm. 38.

kreditur kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan yang akan memberikan jaminan perlindungan bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debitur cidera janji (wanprestasi) yaitu dengan mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit yang bersangkutan.

Penulis mengutip sebuah putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Yyk, bahwa perkaranya Pihak Tergugat adalah Indro Yulianto merupakan Nasabah/Debitur yang meminjam uang sejumlah Rp105.0000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dari Koperasi Kharisma Indonesia (PENGGUGAT) dengan jangka waktu pinjaman selama 36 (tiga puluh enam) bulan, Pihak Tergugat memberikan jaminan Hak Tanggungan atas tanah kepada Penggugat berupa Sebidang Tanah berdiri diatasnya sebuah bangunan seluas 180 M dan Pihak Tergugat telah sepakat menandatangani Perjanjian Kredit dengan PENGGUGAT yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor: PKU.2022000248 tertanggal 20 Agustus 2022 menyatakan Tergugat Wanprestasi sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1234 dan 1238 KUHPerdata dengan telah melakukan perbuatan cidera janji dan lalai dengan tidak memenuhi prestasi sesuai ketentuan dalam Pasal 8 dalam perjanjian Kredit nomor PKU.202 2000248 dan menghukum Tergugat untuk membayar

ganti kerugian Materiil sejumlah Rp179.599.500,00; (seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah).<sup>6</sup>

Berdasarkan latar belakang masalah diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI OLEH DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk)**”

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Akibat Hukum Debitur Wanprestasi pada Perjanjian Kredit sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Kredit Berdasarkan Perspektif Kepastian Hukum dalam perkara nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk?

#### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan**

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan rumusan masalah, penulis memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Koperasi Kharisma Indonesia vs. Indro Yulianto, No. 89/ /Pdt.G/2023/PN Yyk, Pengadilan Negeri Yogyakarta, 04 Januari 2024.

- a. Untuk mengetahui akibat hukum dari debitur wanprestasi pada perjanjian kredit sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui pertimbangan hukum Majelis hakim dalam penyelesaian wanprestasi pada perjanjian kredit berdasarkan kepastian hukum dalam perkara nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk.

## 2. Kegunaan

### a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan memberikan sumbangsih pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perdata terkait dengan tinjauan akibat hukum terhadap debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah.

### b. Kegunaan Praktis

#### 1. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang akibat hukum adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah.

## 2. Bagi Mahasiswa

Diharapkan dari hasil dari penelitian ini dapat menjadi sumbangsih *literature* atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang perkara wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah baik dari akibat serta penyelesaian hukumnya, sehingga nantinya hasil dari penulisan ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam mengenai hal tersebut.

## D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah suatu kajian penelitian yang dilakukan dengan penelitian yang sudah ada sebelumnya, bertujuan untuk mendapat bahan perbandingan dan sumber inspirasi penulis untuk penelitian selanjutnya. Selain itu, dapat menghindari adanya persamaan dengan penelitian sebelumnya. Setelah peneliti melakukan penelusuran dalam berbagai literatur terkait dengan tema “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah” Disini peneliti menemukan beberapa karya tulis yang memiliki variabel dengan tema serupa, namun secara spesifik memiliki perbedaan.

Karya *pertama* adalah Skripsi yang ditulis oleh Aditia Lesmana dengan Judul “Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Didaptarkan Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum sengketa wanprestasi dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan debitur yaitu Vera Purwanti kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) selaku kreditur.<sup>7</sup> Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan jawaban bahwa akibat hukum sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan akibatnya sampai adanya sengketa wanprestasi ini status sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang masih belum dibebankan hak tanggungan, dengan demikian hak tanggungan dianggap tidak pernah lahir hal ini dikarenakan Hak tanggungan baru lahir setelah dibuatnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat, sehingga akibatnya kreditur yang bersangkutan tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur *preferent* yang dapat didahulukan dalam hal pelunasan piutangnya oleh debitur yang bersangkutan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti tulis terletak pada variabelnya. Skripsi yang ditulis oleh Aditia Lesmana berfokus pada akibat hukum sengketa wanprestasi perjanjian

<sup>7</sup> Aditia Lesmana dengan Judul “*Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Didaptarkan Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)*”, Skripsi Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan. Sedangkan penelitian yang akan peneliti tulis adalah tinjauan yuridis debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah.

Karya kedua Jurnal yang ditulis oleh Ervira Sekar Langit dan Erny Herlin Setyorini dengan Judul “Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alternatif penyelesaian sengketa kredit pada bank.<sup>8</sup> Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan jawaban bahwa perlindungan hukum debitur wanprestasi pada perjanjian kredit rumah dapat diselesaikan melalui beberapa alternatif yaitu dengan penyelesaian melalui jalur litigasi ataupun non litigasi. Penyelesaian melalui jalur litigasi yaitu suatu proses gugatan, suatu sengketa di ritualisasikan yang menggantikan sengketa sesungguhnya, yaitu para pihak dengan memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan. Sedangkan Penyelesaian Melalui jalur non litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan atau biasa disebut *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Cara penyelesaian sengketa melalui ADR antara lain negosiasi, mediasi, arbitrase. Persamaannya dengan penelitian ini terdapat pada salah satu objek bahasan yakni terjadinya debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.

---

<sup>8</sup> Ervira, Erny, “Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan”, *Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol 2 No. 2, (Mei - Agustus 2022)

Perbedaannya terdapat pada objek masalah yang mempersoalkan mengenai perlindungan hukum debitur wanprestasi pada perjanjian kredit rumah, sementara penelitian ini menganalisis tinjauan yuridis debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah.

Karya ketiga adalah Tesis yang ditulis oleh Indrareni Gandadinata dengan Judul “Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto dan untuk mengetahui apakah isi dari perjanjian kredit pemilikan rumah dijadikan satu-satunya landasan penyelesaian suatu bentuk wanprestasi dari para pihak.<sup>9</sup> Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan jawaban bahwa jika Nasabah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka agunan kreditnya akan diambil alih oleh Bank untuk pelunasan. Bank dan Debitur dalam akta Perjanjian Kredit setuju bahwa jangka waktu Fasilitas Kredit yang diberikan berdasarkan Perjanjian Kredit dan harus sudah dibayar lunas oleh Debitur selambat-lambatnya pada tanggal ditanda tanganinya akta Perjanjian Kredit tersebut. Bank dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada Debitur

---

<sup>9</sup> Indrareni Gandadinata, “Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, 2007.

dapat menetapkan bahwa Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar, jika salah satu atau lebih peristiwa berikut ini terjadi (Peristiwa Kelalaian), dengan syarat-syarat. Untuk dapat diberikan ganti rugi kepada kreditur, maka kerugian yang ditimbulkannya tersebut haruslah diharapkan akan terjadi atau sedia nyा sudah dapat diduga sejak saat dilakukannya perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut. Persamaannya dengan penelitian ini terdapat dalam salah satu objek permasalahan yakni wanprestasi, dan jenis perjanjiannya adalah perjanjian kredit. Perbedaannya terdapat pada masalah utama yakni membahas tentang cara penyelesaian wanprestasi. Sedangkan dalam penelitian ini, membahas mengenai akibat hukum dari debitur wanprestasi.

## E. Kerangka Teoritik

### 1. Teori Perjanjian

Dalam suatu perjanjian tentu mempunyai istilah dalam hal ini hukum perjanjian dalam bahasa inggris disebut dengan istilah "*contract*", yang dalam penerapannya dianggap sama dengan istilah "perjanjian". Namun hukum perjanjian ini berbeda dengan istilah "perikatan" karena perikatan dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur didalam KUH Perdata, jadi baik itu perikatan terbit karena undang-undang atau perikatan terbit dari suatu perjanjian. Adapun pengertian perjanjian sebagai berikut:

Menurut pasal 1313 KUHPerdata "perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".<sup>10</sup> Sedangkan menurut Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih. Kemudian menurut Subekti definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>11</sup>

Jadi perjanjian disini timbul karena adanya ikatan yang dibuat oleh kedua belah pihak disebabkan oleh adanya kepentingan hingga pada akhirnya terjadilah hubungan hukum setelah dilakukannya sebuah kesepakatan diantara para pihak.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal

---

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 77.

<sup>11</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008), hlm. 14.

mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah

Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.<sup>13</sup>

Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainty*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada

---

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

<sup>13</sup> Ibid, hlm 20

keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.<sup>14</sup>

Teori kepastian hukum sangat penting kaitannya dengan penelitian penulis, karena dijadikan dasar analisis untuk menjawab permasalahan pada point kedua. Teori ini digunakan untuk mengetahui apakah pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi dalam putusan nomor: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk telah sesuai dengan kepastian hukum sebagaimana dipahami dalam teori ini. Teori kepastian hukum utamanya digunakan untuk melihat pertimbangan hakim. Pada dasarnya setiap pertimbangan hakim harus berlandaskan hukum dan relevan dengan gugatan tuntutannya serta fakta-fakta persidangan, sehingga perwujudan dari kepastian hukum tersebut dapat dipenuhi sebagaimana mestinya.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,<sup>15</sup> disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepkan

<sup>14</sup> Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 28

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 13.

sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>16</sup>

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus. Penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan yang secara garis besar ditujukan kepada : penelitian asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap sinkronisasi hukum, penelitian terhadap sejarah hukum, dan penelitian terhadap perbandingan hukum.<sup>17</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif-analitis yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu terjadi.<sup>18</sup> Analisis yang dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab penelitian.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Amiruddin dan H Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 118.

<sup>17</sup> Ediwarman. Monograf. Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi), Medan, 2011, hlm. 94.

<sup>18</sup> Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta : Granit), 2000, hlm. 58

<sup>19</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia pada Akhir ke-20*, (Bandung : Alumni), 1994, hlm. 101.

Demikian pula dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan dari keadaan objek atau masalahnya, untuk dapat dilakukan penganalisaan dalam rangka pengambilan kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum.<sup>20</sup> Deskriptif yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan melukiskan obyek penelitian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bertujuan memberikan gambaran suatu obyek yang menjadi masalah dalam penelitian.

### 3. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum.<sup>21</sup> Jenis penelitian ini dipergunakan karena peneliti ingin mengkaji segala sesuatu yang terkait dengan bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

---

<sup>20</sup> Ashofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :Rineka Cipta, 2000), hlm. 19.

<sup>21</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016) hlm. 93.

#### **4. Sumber Data**

- a. Data Primer merupakan data yang didapatkan secara langsung dari sumber data awal pada lokasi atau objek penelitian.<sup>22</sup> Dalam penelitian ini sumber data primer yakni wawancara dengan General Manager dari Koperasi Kharisma Indonesia yakni disini sebagai Penggugat dalam perkara putusan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk.
- b. Data Sekunder
  - 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat seperti undang-undang dan perundang-undangan lainnya, serta keputusan-keputusan pemerintah maupun lembaga yang terkait peraturan perundang-undangan diantaranya:
    - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
    - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
    - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
    - d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ;
    - e) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman;

<sup>22</sup> Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Banjarmasin : Antasari Press, 2011), hlm. 71

f) Putusan perdata kasus di Pengadilan Negeri Yogyakarta,

Studi Putusan Perdata Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk;

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum pelengkap atau menunjang bahan hukum primer dan memberikan penerangan kepada bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal-jurnal hukum, skripsi atau tesis, dan hasil-hasil penelitian dikalangan hukum yang dipublikasikan yang berkaitan dengan objek penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang digunakan untuk melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus bahasa inggris/belanda, kamus-kamus hukum, ensiklopedia, Wikipedia, dan semacamnya.

## 5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan. studi kepustakaan merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.<sup>23</sup>

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumen ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang

---

<sup>23</sup> Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 156

dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan. Selain itu, penelitian ini juga didukung dengan wawancara kepada narasumber yang berkaitan dengan tema penelitian.

## 6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto, analisis kualitatif merupakan suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Metode ini lebih menekankan hasil analisis pada penyimpulan deduktif dan induktif disertai analisis terhadap hubungan antar fenomena yang diamati menggunakan logika ilmiah.<sup>24</sup>

## G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah” Sistematika kepenulisan yang akan digunakan terbagi menjadi beberapa bab yang tersusun sebagai berikut:

Bab pertama bab pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

---

<sup>24</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997), hlm. 5.

Bab *kedua* bab ini merupakan tinjauan umum dimana penulis akan menjelaskan pengertian mengenai judul dari skripsi tersebut. Dalam bab ini akan terbagi menjadi 3 (tiga) sub bab, sub bab pertama menjelaskan tentang perjanjian, sub bab kedua menjelaskan tentang penjaminan, sub bab ketiga menjelaskan wanprestasi.

Bab *ketiga* membahas mengenai gambaran umum tentang objek penelitian yang akan diteliti, yakni berupa gambaran perkara, posisi kasus dan pelaksanaan penyelesaian perkara wanprestasi dalam perjanjian kredit.

Bab *keempat* membahas tentang hasil penelitian dan pembahasan. Dalam bab ini akan dibagi menjadi 2 (dua) sub bab, sub bab pertama menjelaskan serta menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis yaitu mengenai Bagaimana akibat hukum debitur wanprestasi pada perjanjian kredit sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan sub bab kedua tentang Bagaimana pertimbangan hukum Majelis hakim dalam penyelesaian wanprestasi pada perjanjian kredit berdasarkan perspektif kepastian hukum dalam perkara nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk.

Bab *kelima* berisikan kesimpulan dari hasil analisis penelitian tentang rumusan masalah yang dilakukan secara komprehensif dan dilengkapi dengan rekomendasi dari hasil penelitian.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisa uraian-uraian yang telah penulis lakukan terhadap Putusan Perkara Nomor: 89/Pdt.G/2023/PN Yyk dan didukung dengan pemaparan hasil penelitian pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut ini:

1. Akibat hukum terhadap sengketa wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berupa sebidang tanah yang telah didaftarkan sertifikatnya yaitu *pertama*, apabila debitur wanprestasi, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama berhak mengeksekusi objek jaminan yang telah dibebani hak tersebut. bahwa sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga kreditur dapat menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau dapat melakukan sita jaminan.

Dengan kata lain, sertifikat Hak Tanggungan berfungsi layaknya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. *Kedua*, eksekusi atas objek jaminan tersebut dilaksanakan melalui penjualan secara lelang umum. Hasil dari lelang tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. *Ketiga*, Undang-Undang Hak Tanggungan mengakui mekanisme parate eksekusi, yaitu eksekusi langsung oleh kreditur tanpa perlu mengajukan gugatan ke pengadilan.

2. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Yyk, dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim telah mencerminkan penerapan asas kepastian hukum secara menyeluruh sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam perkara ini, Hakim menegaskan bahwa perjanjian kredit antara Penggugat (Koperasi Kharisma Indonesia) dan Tergugat (Indro Yulianto) adalah sah dan mengikat karena telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Selain itu, Majelis Hakim memberikan kepastian hukum terhadap akibat hukum dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan, termasuk dokumen perjanjian kredit dan riwayat pembayaran yang tertunggak, Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1234 dan 1243 KUHPerdata, di mana debitur yang lalai memenuhi kewajiban kontraktualnya wajib memberikan ganti rugi. Putusan ini secara jelas menyatakan konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh debitur, termasuk kewajiban untuk membayar kerugian materiil, melunasi hutang, dan membenarkan hak kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan.

## B. Saran

Berdasarkan analisis yang telah penulis paparkan diatas, maka saran yang dapat penulis berikan yaitu sebagai berikut:

1. Dalam hal ini bagi pihak kreditur yang bertindak sebagai Penggugat, sebaiknya perlu untuk lebih berhati-hati dalam memberikan pinjaman kepada debitur, termasuk analisis kelayakan debitur secara menyeluruh. Pihak kreditur juga perlu memberikan pemahaman kepada debitur mengenai kewajiban hukum dan akibat wanprestasi, terutama terkait eksekusi jaminan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Perjanjian kredit diperlukan adanya analisis mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan pihak debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan uang yang dipinjam tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
2. Dalam hal ini bagi pihak debitur disarankan untuk lebih memahami isi dan konsekuensi hukum dari perjanjian kredit sebelum menandatanganinya, termasuk kewajiban pembayaran serta risiko hukum jika terjadi wanprestasi. Selain itu, debitur harus memastikan bahwa penggunaan dana pinjaman sesuai dengan tujuan yang telah disepakati agar tidak mengalami kesulitan dalam pelunasan. Dengan menjalankan kewajiban secara disiplin dan transparan, debitur tidak hanya risiko hukum seperti penyitaan jaminan, tetapi juga membangun reputasi kredit yang baik untuk keperluan pемbiayaan di masa depan.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

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

Undang-Undang Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

### **Buku**

Aman, Mgs. Edy Putra Tje'. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, 1998.

Ashshofa Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2000.

Azwar, Saifuddin, Metode Penelitian, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2010.

Darus, Mariam. *Perkenongan Lembaga Lembaga Jaminan Dalam Teori & Praktek*. Bandung: Sinar Merdeka, 1991.

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.

Frieda, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan* (jilid 2). Jakarta: Indo Hill-Co, 2005.

Hasan, Djunaedah. *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta : Pustaka Publisher, 2010.

- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-8, Jakarta, Rajawalipers, 2008.
- Hernoko Agus Yudha. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsiobalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.
- Harsono Boedi, Hukum Agaria Indonesia. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 2*. Jakarta: Djembatan, 2008.
- Hadisoepraoto, Hartono, *Segi Hukum Perdata: Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Ibrahim, Johannes. *Cross Defauld & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Penerbit Refika Aditama Bandung, 2004.
- Jimmy, Marwan. *Kamus Hukum dan Reality Publisher*. Surabaya: medika karya utama, 1998.
- Kunto, Suharsimi. *Managemen Penelitian*, Cet ke 2, (Jakarta: PT.Renika Cipta), 1993.
- Meliala, A.Qirom Syamsudin. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberte. 2010
- Miru Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007
- Panggabean. *Praktik Standaard Contract (Perjanjian Baku) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan* (Bandung: PT. Alumni), 2012
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Perjanjian Utang Piutang* Cetakan Kedua. Jakarta: Djambatan, Kencana Prenada, 2013
- Santoso, M. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum* (Jakarta: Kencana, 2014).
- Sutedi Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Sudrajat, Sutardja. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbilan Sertifikatnya*, Bandung : Mandar Maju, 2009.

Sjahdaeni, Sutan Remi. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia.* Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan.* Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980.

Syahrani, Riduan, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Bandung: PT. Alumni, 2004.

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

### **Skripsi/Jurnal**

Aditia Lesmana dengan Judul “Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Didaptarkan Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)”, Skripsi Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

Dalimunthe, D. (2018). AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (BW). *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan Dan Keperdataaan;* Vol 3, No 1 (2017)DOI - 10.24952/Almaqasid.V3i1.1444.

Dian Ekawati, Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Abdi Masyarakat*, Volume 2, Nomor 1, 2021.

Ervira, Erny, “Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan”, *Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol 2 No. 2, (Mei - Agustus 2022)

Hidayat, N. (2014). TANGGUNG JAWAB PENANGGUNG DALAM PERJANJIAN KREDIT. *Legal Opinion*, Vol 2, No 4 (2014).

Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, Nomor 1, 2014.

Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume 7, Nomor 2, 2020.

Prasetyawati, Niken, dan Hanoraga, Tony. (2015). *Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*, Jurnal Sosial Humaniora, Vol. 8 No.1, Edisi Juni 2015.

Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Volume 5, Nomor 1, 2012.

Sitti Maryam Patajai, Nilai Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 22, Nomor 1, 2019.

Pratama, Wahyu. (2015). “*Tinjauan hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*”. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 6, Volume 3.

#### **Wawancara**

Wawancara dengan *General Manager* Koperasi Kharisma Indonesia yaitu Bapak Danny Maulana, tanggal 14 Mei 2025.

