

Tinjauan Akibat Hukum Terhadap Kreditur Yang Menghilangkan Dokumen Jaminan Milik Debitur Yang Sudah Lunas

¹Recca Ayu Hapsari, ²Yulia Hesti, ³Riska Riana Putri

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Lampung, Indonesia
E-mail : riska.18211165@student.ubl.ac.id

Abstrack : Article 15 paragraph (3) states that "A Power of Attorney for Imposing Mortgage regarding registered land rights must be followed by making a Mortgage Deed no later than 1 (one) month after it is granted". If the loan has been repaid by the debtor, the mortgage title and land certificate used as collateral will be returned to the Land Office. But often negligence occurs when the guarantee document will be returned by the creditor which makes the guarantee document lost. The research method uses a normative and empirical juridical approach. The types of data used are secondary data and primary data. Collecting data through library research (library research) and field research (field research). The data analysis used is juridical qualitative. Mortgage value is the factor that most determines the position of the creditor to become the creditor who prioritizes the repayment of his receivables if the debtor defaults. There are at least 2 possibilities that can happen to the land and the certificate of title to the land. First, if the debtor fulfills the performance or pays off the credit according to the agreed principal agreement. Therefore, the certificate of land rights should be returned to the debtor and the record of the mortgage right should be deleted for the cancellation of the mortgage due to the cancellation of the debt as regulated in Article 22 paragraph (1) jo. Article 18 paragraph (1) letter a UUHT.

Keywords: Legal Consequences, Creditors, Documents, Property Guarantees, Debtors

Abstrak : Pasal 15 Ayat (3) menjabarkan bila surat kuasa pembebanan hak tanggungan terkait hak tanah yang terdaftar perlu disertai oleh membuat akta hak tanggungan paling lambat satu bulan pasca-memberikan ke pihak terkait. Jikalau pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh debitur, surat hak tanggungan maupun sertifikat tanah yang dijadikan agunan akan di kembalikan ke Kantor Pertanahan. Tetapi sering terjadi kelalaian saat dokumen jaminan tersebut akan di kembalikan oleh kreditur yang dimana membuat dokumen jaminan tersebut hilang. Prosedur kajian mempergunakan yuridis normatif maupun empiris. Data yang dipergunakan berjenis data sekunder maupun primer. Mengumpulkan data dari kajian kepustakaan maupun kajian lapangan. Analisis data pada kajian ini ialah yuridis kualitatif. Paling tidak ada dua peluang yang bisa muncul mengenai tanah dan sertifikat hak tanah. *Pertama*, jika debitur bisa berprestasi atau melakukan pelunasan atas kredit berdasar kesepakatan utama, maka sertifikat hak tanah sepatutnya diberikan ke debitur dan mencoret catatan hak tanggungan atas penghapusan hak tanggungan akibat penghapusan utang sesuai ketentuan di Pasal 22 Ayat (1) *jo*. Pasal 18 Ayat (1) Huruf a UUHT.

Keywords: Akibat Hukum, Kreditur, Dokumen, Jaminan Milik, Debitur

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan ekonomi di Indonesia sekarang ini erat kaitannya dengan peranan perbankan, banyaknya usaha yang berkembang serta perilaku konsumtif pada masyarakat yang selalu bertambah, juga ditandai dengan berkembangnya bank karena kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat. Adanya bank dan penawaran produk bank pun memudahkan kebutuhan masyarakat, seperti dalam bertansaksi, menyimpan uang pada bank, sampai melakukan meminjam atau kredit.

Pengertian bank sendiri tertera di UU Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 mengenai Perbankan (UU Perbankan) Pasal 1 Ayat (2), menyatakan bila bank sebagai badan usaha yang melakukan penghimpunan atas dana dari masyarakat berbentuk simpanan, serta memberikannya ke masyarakat berbentuk kredit maupun bentuk lain guna memaksimalkan tingkat kelayakan hidup bagi orang banyak.

Dari Pasal 1 Ayat (2) UU Perbankan Tahun 1998 bila bank tidak hanya menghimpun dana atau menyimpan dana, melainkan masih ada beragam usaha bank lain, seperti deposito, tabungan dan kredit. Berbeda dengan deposito dan tabungan yang dimana mereka menyimpan dana mereka di bank, kredit justru memberikan dana atau menyalurkan dana terhadap para debitur yang membutuhkan.

Sesuai Pasal 1 Ayat (11) UU Perbankan, kredit ialah upaya menyediakan uang atau penagihan yang bisa disamakan dengan hal tersebut, berdasar kesepakatan guna melunasi pinjamannya sesudah jangka waktu tertentu melalui pemberian bunga. Kredit berakar kata dari *credere*, yaitu percaya atau *to believe/to trust*. Ada beberapa jenis kredit yang ditawarkan bank untuk membantu para calon debitur dalam memilih suatu jenis kredit sesuai kebutuhannya.

Memberikan kredit dari bank atau lembaga keuangan lain perlu berdasar pada perjanjian terlebih dahulu. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, menyatakan bila kesepakatan dikatakan sah bila mampu memenuhi empat persyaratan, yakni bersepakat, berkecakapan atas hukum, perihal tertentu dan sebab yang halal. Terpenuhinya persyaratan itu, maka perjanjian dinyatakan sah dan bersifat mengikat secara hukum bagi pihak dalam perjanjian tersebut.

Dalam pemberian pinjaman, bank atau lembaga keuangan lainnya sering sekali menalami kendala terhadap debitur karena telat atau macetnya suatu pinjaman sehingga akan sangat beresiko terhadap kegiatan perkreditan di bank itu sendiri. Menyadari itu, demi keamanan bagi pemberi kredit, pemberian pinjaman harus disertai dengan jaminan. Hal ini juga sering disebut dengan kredit agunan, agunan sendiri menurut UU Perbankan ialah jaminan tambahan yang diberikan dari nasabah kreditur ke bank guna memberi fasilitas perkreditan berdasar prinsip syariah (*collateral*). Penjaminan ini akan diberikan kepada bank sebagai syarat untuk mendapatkan pinjaman, apabila si penerima pinjaman gagal menenuhi kewajibannya maka jaminan yang terjamin oleh peminjam akan di ambil alih oleh pemberi pinjaman.

Biasanya jaminan kebendaan yang sering digunakan ialah tanah. Berbeda dari objek kebendaan yang lain, jaminan berupa tanah memiliki peraturannya sendiri yang tertuang di UU Nomor 4 Tahun 1996. Budi Harsono menyatakan, hak tanggungan atau hipotek ialah menguasai hak tanah, termasuk hak kreditur guna bertindak sesuatu dengan bidang tanah yang menjadi jaminan. Namun, tidak menguasai tanah secara fisik, tetapi bila kreditur bertindak menyalahi kesepakatan, maka kreditur berhak menjualnya dan mendapatkan seluruh atau sebagian dari penghasilan untuk melunasi utang debitur. (Rudi Indrajaya, 2016,p.32)

Pemberian hak tanggungan terhadap kreditor atau disebut pemegang hak tanggungan, yang dimana penjaminan tersebut harus dibuktikan oleh akta membebaskan hak tanggungan. Pasal 15 ayat (3) menjabarkan bila surat kuasa pembebanan hak tanggungan terkait hak tanah yang telah didaftarkan harus terlibat dalam proses membuat akta hak tanggungan paling lambat satu bulan sesudah pemberian. (Teguh Brawijaya, Enjang, 2015,p.1) Jikalau pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh debitur, surat hak tanggungan maupun sertifikat tanah sebagai agunan akan di kembalikan ke Kantor Pertanahan. Tetapi sering terjadi kelalaian saat dokumen jaminan tersebut akan di kembalikan oleh kreditur yang dimana membuat dokumen jaminan tersebut hilang.

Penyelesaian hukum atau yang sering disebut Penyelesaian sengketa ialah penyelesaian masalah antara satu pihak dengan pihak lainnya. Sengketa, sesuai kamus bahasa Indonesia ialah segala hal yang mengakibatkan silang pendapat, bantahan, berselisih, bertikai, maupun pertengkaran.

Konflik atau sengketa sebagai dua peristilahan yang kerap dipergunakan guna menjabarkan pertikaian, perselisihan, dan silang pendapat dari setiap pihak yang melakukannya. Sengketa berperan sebagai sesuatu yang lekat di aktivitas sehari-hari manusia, dan tidak jarang sulit untuk menghindarinya. Kemunculan sengketa saat ada sekelompok atau individu yang berhadapan dengan kondisi cukup rumit, ada perbedaan perspektif, terbatasnya sumber daya, kesenjangan, maupun kebutuhan prioritas. (Wahjudin Sumpeno, 2012,p.11)

Penyelesaian sengketa meliputi dua upaya, meliputi litigasi (pengadilan) maupun nonlitigasi (luar pengadilan). Litigasi ialah penyelesaian persengketaan melalui pengadilan sedangkan nonlitigasi penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang sering dinamakan *Alternative Dispute Resulation (ADR)* atau alternatif menyelesaikan persengketaan. Alternatif untuk menyelesaikan persengketaan tertuang pada UU No. 30 Tahun 1999 terkait Arbitrase dan Alternatif Menyelesaikan Sengketa. (Recca Ayu Hapsari, 2016,p.25)

Bank melalui Pasal 1 Ayat 2 UU Perbankan menjabarkan sebagai suatu badan usaha yang melakukan penghimpunan dana masyarakat berbentuk simpanan maupun memberikannya ke masyarakat berbentuk pembiayaan atau bentuk lain guna mengoptimalkan tingkat kelayakan hidup masyarakat. Bahwa kredit berakar kata dari *credere* berarti kepercayaan. Bank memercayai bila debitor memiliki kesanggupan guna mengembalikan pinjaman pokok beserta bunga. Debitor pun turut memercayai bila bank bisa memberi pembiayaan bagi dirinya. Sesuai UU Perbankan, kredit atau pembiayaan sebagai proses menyediakan uang atau tagihan yang bisa disamakan, berdasar kesepakatan peminjaman antara dua pihak: bank dan pihak lainnya dengan kewajiban agar peminjam melunasi pinjaman dengan jangka waktu tertentu dan atas pemberian bunga atau tanpa bunga. (Salim HS, 2017,p.8)

Perjanjian ialah kondisi ketika dua atau banyak pihak saling berikrar/menyatakan janji guna melakukan suatu, yang diatur oleh Pasal 1313 KUHPerdara Buku Ketiga mengenai Perikatan, karena sistem perjanjian yang mengikat bagi dua pihak. Perjanjian yang terjadi di antara kreditor dan debitor bermaksud supaya memperoleh kepastian sehingga perlu membuat kesepakatan baku(Yumista, 2019,p.64)

Jadi, perjanjian kredit sebagai kesepakatan utama yang perlu terlaksana saat dua pihak, yakni kreditor dan debitor menyepakati untuk memberi maupun mempergunakan fasilitas kredit. Berdasar definisi kredit dalam UU Perbankan, ada beragam unsur perjanjian kredit, meliputi:

1. Menyediakan tagihan ataupun uang yang bisa disamakan dengan itu;
2. Sesuai kesepakatan peminjaman antara bank dengan lain pihak;
3. Ada kewajiban bagi pihak yang meminjam guna melakukan pelunasan atas utang dengan jangka waktu tertentu;
4. Melunasi pinjaman beserta bunga.(Rifka Regar, 2016,p.6)

Jaminan merupakan segala hal yang bernilai dan mudah dipertukarkan dan tunduk pada perjanjian berdasar kesepakatan kredit yang dicapai antara kreditor dan debitor sebagai jaminan untuk membayar utang debitor. Penjaminan yang sifatnya *accessoir*, yaitu tambahan dari kesepakatan utama sebagai kesepakatan pinjaman sejumlah uang.(Sutarno, 2005,142)

Jikalau tanah dijadikan sebagai jaminan, sehingga peraturannya beracuan ke UU Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), kemudian terlahir UU Nomor 4 Tahun 1996.

Hak tanggungan tanah beserta benda terkait tanah sebagai hak penjaminan yang terbebaskan ke hak tanah sesuai maksud di UU Hak Tanggungan Atas Tanah termasuk Benda terkait Tanah atau tidak termasuk benda lainnya sebagai kesatuan, guna pinjaman tertentu atas kreditor lain. Objek hak tanggungan tercantum di Pasal 4 UUHT, yakni hak kemilikan, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai tanah negara sesuai aturan yang berlaku harus terdaftar, serta sesuai sifat bisa memindahtangankan pun terbebani oleh hak tanggungan.

Tahap dalam membebaskan hak tanggungan terlaksana melalui dua proses, meliputi:

1. Memberi hak tanggungan. Melalui pembuatan akta guna memberikan hak tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuat akta tanah yang diawali oleh kesepakatan utang-piutang dengan adanya jaminan;
2. Mendaftarkan hak tanggungan oleh kantor pertanahan ketika pembebanan hak tanggungan.

Setelah APHT terbit, kemudian akan dikirim ke kantor pertanahan, lalu sebagai pembuktian, berarti kantor pertanahan hendak mengeluarkan sertifikat hak tanggungan, dan sertifikat tersebut akan disimpan oleh si kreditor tersebut.

Hak tanggungan terhapus akibat beberapa perihal, meliputi:

1. Terhapusnya pinjaman yang terjaminan oleh hak tanggungan;
2. Melepaskan hak tanggungan oleh pemilik hak tanggungan;
3. Pengadilan negeri membersihkan hak tanggungan berdasar penentuan peringkat; dan
4. Terhapusnya hak tanah yang terbebaskan oleh hak tanggungan.

B. KAJIAN PUSTAKA

a) Perikatan

Perikatan menurut Subekti adalah hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih dimana satu pihak berhak menuntut sementara pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan. Sedangkan

perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi.(V)

Secara etimologi Undang-Undang tidak menjelaskan apa yang dimaksud dari pada perikatan. Begitu pula *Code Civil Perancis* maupun *Borgelijk Wetboek* (BW) Belanda yang merupakan BW kita. Secara etimologi perikatan berasal dari kata kerja *verbinden* yang artinya mengikat ikatan atau hubungan. *Verbintenis* bisa disebut dengan istilah perikatan, perutusan, atau perjanjian. Perikatan bisa diartikan juga setuju atau sepakat. Jika hukum benda memiliki suatu sistem tertutup, maka hukum perikatan menganut sistem terbuka. Artinya, para pihak boleh membuat aturan-aturan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal perjanjian. Akan tetapi jika mereka tidak mengatur sendiri, berarti mengenai perkara tersebut, mereka akan tunduk kepada undang-undang. Sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” (*pacta sunt servanda*). Sistem terbuka juga mengandung pengertian bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu KUHPerdara dibentuk.(R. Setiawan,2009, hlm2)

Pada hukum perjanjian juga berlaku asas konsensualisme, yakni pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah dan mengikat apabila telah tercapai kesepakatan mengenai hal yang pokok dari perjanjian itu. Asas konsensualisme tersebut lazimnya disimpulkan dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat; kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membentuk suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”.

Syarat kata sepakat dan cakap disebut sebagai syarat subjektif, yang apabila tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut sebagai syarat objektif, yang apabila tidak dipenuhi menimbulkan perjanjian batal demi hukum. Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana. Perikatan dalam bentuk yang paling sederhana ini dinamakan perikatan bersahaja atau perikatan murni.

Berdasarkan uraian di atas, maka perikatan atau *verbintenis* adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu, seseorang mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu prestasi.

b. Perjanjian

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian ini menimbulkan perikatan antara dua orang yang membuatnya dalam bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dalam bentuk yang telah disepakati antara kedua belah pihak dan sah.

Sedangkan perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan pihak yang satu menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku III terdiri dari Bagian Khusus dan Bagian Umum. Bagian Khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang dipakai dalam masyarakat dan sudah mempunyai nama-nama tertentu. Misalnya: Jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, sewa beli, perjanjian pemberian kuasa, perjanjian penitipan barang dan sebagainya. Sedangkan Bagian Umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan-perikatan pada umumnya, misalnya tentang pengakhiran atau hapusnya perikatan, lahirnya perikatan, macam-macam perikatan dan lain sebagainya.

Hukum perjanjian menganut suatu prinsip, *Lex specialis derogat lex generalis*, artinya peraturan khusus mengesampingkan peraturan umum. Dalam hal ini, sepanjang perjanjian-perjanjian tersebut mengatur sendiri segala sesuatunya, maka peraturan umum tidak boleh diterapkan ke dalamnya. Peraturan umum baru akan berlaku atau dipergunakan apabila persetujuan perjanjian tersebut tidak mengatur sendiri tentang sesuatu hal yang diatur dalam peraturan umum. Pengertian perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPdt adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

Definisi lain menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda atau pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan. (Wirjono Prodjodikoro, 1975, p.9)

Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPdt mengandung beberapa kelemahan, yaitu:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.
- d. Tanpa menyebutkan tujuan.

Berdasarkan alasan di atas, maka dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan atau kebendaan. Bentuk persetujuan atau pengikatan antara dua orang atau lebih tersebut dapat dilaksanakan secara tertulis maupun tidak tertulis dan tunduk terhadap apa yang sudah menjadi persetujuan di antara dua orang atau lebih tersebut.

c. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad, menyatakan bahwa unsur-unsur dalam suatu perjanjian meliputi:

- a. Ada pihak-pihak setidaknya dua orang (*subyek*)
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak (*consensus*)
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu, lisan dan tulisan
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Berdasarkan unsur-unsur perjanjian tersebut di atas, maka dapat dijabarkan secara rinci sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak setidaknya dua orang (*subyek*)
Para pihak dalam suatu perjanjian disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subyek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan yang ditetapkan dalam undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak (*consensus*)
Persetujuan di sini bersifat tetap bukan sedang berunding. Perundingan itu adalah tindakan-tindakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan. Persetujuan itu ditujukan dengan penerima tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya.
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai
Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan ini sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan dilarang oleh Undang-Undang. Berdasarkan ini pula para pihak yang melaksanakan perjanjian dapat melaksanakannya dengan baik tanpa melanggar apa yang telah ditetapkan dalam isi perjanjian sesuai dengan tujuan.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
Dengan adanya persetujuan maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan dan tulisan

Apabila unsur-unsur perjanjian tersebut di atas dirangkaikan, maka syarat-syarat perjanjian pokok dan tambahan yang melahirkan kewajiban-kewajiban pokok dan tambahan pada hakekatnya untuk mewujudkan pelaksanaan prestasi, resepsi bahkan kontraprestasi (*reward*). Wujud prestasi ialah memberikan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Isi resepsi pada hakekatnya menerima prestasi itu sedangkan isi kontraprestasi yang dilaksanakan kesemuanya dirumuskan dalam perjanjian. Pelaksanaan prestasi itu merupakan perwujudan tujuan perjanjian. Rangkaian prestasi-prestasi *reward* dilahirkan oleh adanya persetujuan antara pihak-pihak yang mengadakan dan mengakibatkan adanya rangkaian hubungan hukum perjanjian yang mengikatkan masing-masing pihak untuk berperan dalam mencapai tujuan perjanjian. Perjanjian itu dibuat dan dilakukan dengan landasan itikad baik dengan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, norma kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila keenam unsur dalam perjanjian telah dilaksanakan dan diterapkan secara baik dan benar. Dengan demikian, perjanjian akan dapat terwujud apabila keenam unsur tersebut dapat dirangkaikan secara bersama-sama. Suatu perjanjian akan diakui keberadaannya oleh Undang-Undang, apabila perjanjian telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdt, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

d. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

1. Wanprestasi

Dalam sebuah perjanjian, usaha untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang diharapkan, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban. Keadaan yang demikian disebabkan oleh adanya pihak yang tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu *wanprestastatie* artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang timbul dari undang-undang. (Abdulkadir Muhammad, 2004, p.21)

Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian dibebankan kewajiban tertentu sebagaimana yang telah disepakati bersama kewajiban yang dibebankan pada pihak-pihak yang membuat perjanjian dapat diartikan sebagai suatu yang dapat dituntut istilah hukumnya prestasi. Menurut Pasal 1234 KUHPdt, wujud prestasi dapat berupa sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila salah satu dari pihak yang mengadakan perjanjian melakukan wanprestasi, dalam kaitannya ini dapat juga dikatakan ingkar janji, melanggar atau lalai terhadap perjanjian yang telah dibuatnya.

Wanprestasi yang terjadi adalah bukan pelaksanaan yang mengakhiri perjanjian, karena keadaan memaksa atau peristiwa yang tidak dapat dihindari, perjanjian dengan persyaratan yang telah disepakati berakhir dengan kegagalan, tidak terlaksananya perjanjian atau kontrak, berarti juga tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Menurut Abdulkadir Muhammad, apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, artinya tidak memenuhi hal-hal yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun karena Undang-Undang, tidak dipenuhinya hal tersebut disebabkan dua kemungkinan alasan yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*) jadi di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, menurut Abdulkadir Muhammad perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada tiga keadaan, yaitu:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Menurut Abdulkadir Muhammad, akibat hukum wanprestasi yang tidak sesuai dengan perjanjian yaitu sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil dari suatu peristiwa hukum yang mengadakan perjanjian kerjasama dan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi:

- a. Mengganti kerugian yang diderita kreditur.
- b. Membatalkan atau melaksanakan perjanjian lewat Hakim.
- c. Risiko beralih sejak terjadi wanprestasi.
- d. Membayar ongkos perkara jika diperkarakan di pengadilan.
- e. Memenuhi janji jika masih dapat dilaksanakan atau membatalkan perjanjian disertai ganti rugi.

Kata kerugian berasal dari kata rugi yang berarti tidak untung atau penjualan di bawah pokok. Dalam hal pengangkutan, hal yang dapat dikategorikan sebagai kerugian adalah rusaknya barang yang diangkut baik sebagian maupun seluruhnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kerugian adalah derita yang ditanggung seseorang, dalam hal ini yang menderita kerugian adalah pengirim akibat adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pengangkut.

Seseorang yang lalai yang melaksanakan kewajibannya, kemudian diperingatkan maka orang tersebut masih diperbolehkan untuk memenuhi kewajibannya tersebut. Persoalan ini lazim dinamakan persoalan kemungkinan bagi pihak yang lalai untuk membersihkan dirinya dari kelalaiannya. Kadang-kadang seseorang tidak mudah dikatakan lalai karena dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan suatu prestasi yang telah dijanjikan. Untuk menetapkan orang yang melakukan wanprestasi jika dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian-perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan jika dalam perjanjian tersebut tidak ditetapkan waktu, seseorang dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. pelaksanaan prestasi harus lebih dulu ditagih atau diperingatkan. Cara-cara mengingatkan seseorang ialah diberi tagihan sesuai dengan Pasal 1238 KUHPdt bisa secara lisan atau tulisan.

Pasal 1239 KUHPdt mengatur “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”. Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPdt menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi, bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. (Munir Fuady, 2005, p.138) Munir Fuady merincikan kerugian dalam arti luas ke dalam tiga kategori, yaitu:

- a. Biaya
Biaya adalah setiap *cost* yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi.
- b. Kerugian (dalam arti sempit)
Kerugian adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur.
- b. Bunga
Bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa suatu perikatan atau perjanjian tidak akan ada artinya kalau prestasi tidak dapat atau tidak mungkin diwujudkan. Untuk mewujudkan prestasi itu perlu ada tanggung jawab. Jika tanggung jawab ini tidak ada, kewajiban prestasi tidak ada arti menurut hukum. Inilah hakekat perjanjian yang diakui dan diberi akibat hukum dalam kehidupan masyarakat.

2. Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebelum tahun 1919 oleh Hoge Raad diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat

dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang sekalipun perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan *Hoge Raad* Tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen. *Hoge Raad* telah memberikan pertimbangan yaitu: “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.(M.A. Moegni Djodirdjo. 2002,p.25) Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pasal 1365 tersebut biasanya dikaitkan dengan Pasal 1371 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “penyebab luka atau cacatnya sesuatu badan atau anggota badan dengan sengaja atau kurang hati-hati, memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya pemulihan, menuntut ganti kerugian yang disebabkan oleh luka cacat tersebut”. Menurut Munir Faudi, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.(Munir Faudi. 2002,p.23)

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “*onrechtmatige daad*” dirafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.

Menurut salah satu ahli hukum terkemuka asal Belanda, perbuatan melawan hukum yaitu “*delict*” adalah “*elke eenzijdige evenwichtsverstoring, elke eenzijdige inbreak op de materiele en immateriele levensgoerden van een persoon of een, een eenheid vormende, veelheid van persoon/een groep*” (tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan kerohanian dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang).

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.

Berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum Pasal 1365 dan Pasal 1370, maka dalam melakukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan, yaitu Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak). Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “*causa yang diperbolehkan*” sebagai mana yang terdapat dalam kontrak.
- b. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.
- c. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :

- 1) Objektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan akan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
 - 2) Subyektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.
- Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan in terdapat dua kemungkinan:
- 1) Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
 - 2) Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.
- d. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :
- 1) Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
 - 2) Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.
- Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melwan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu akan datang.
- e. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :
- 1) *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).
 - 2) *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.(Syahrul Machmud,2008,p.185)

Unsur-unsur tersebut berlaku kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruhnya. Apabila unsur-unsur di atas tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, berententangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.

e. Jaminan

Jaminan yang umum dikenal dan paling umum digunakan digolongkan menjadi dua macam yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Salim HS, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda. (Salim HS, 2014, p.24)

Ada banyak jenis sita jaminan, namun secara umum dikenal dua jenis :

- a. Sita jaminan terhadap harta benda milik tergugat (*Conservatoir Beslag*) Sita ini dilakukan terhadap harta benda milik debitur. Kata *Conservatoir* sendiri berasal dari *ConseRveren*, yang berarti menyimpan, dan *Conservatoir Beslag* menyimpan hak seseorang. Maksud sita jaminan ini adalah agar terdapat suatu barang tertentu yang nantinya dapat dieksekusi sebagai pelunasan utang tergugat.
- b. Sita jaminan terhadap harta benda milik penggugat sendiri Berbeda dari *Conservatoir Beslag*, dikenal juga sita terhadap harta benda Penggugat/pemohon sendiri, yang ada dalam kekuasaan orang lain (termohon/Tergugat). Sita jaminan ini bukanlah untuk menjamin suatu tagihan berupa uang, melainkan untuk menjamin suatu hak kebendaan dari pemohon. Sita ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu:
 - (1) Sita *revindicatoir* (Pasal 226 HIR, Pasal 260 RBG) dan
 - (2) Sita marotal (Pasal 823 dan Pasal 823j Rv). *Revindicatoir* berarti mendapatkan dan kata sita *revindicatoir* mengandung pengertian menyita untuk mendapatkan kembali (barang yang memang miliknya).

Disamping kedua jenis sita tersebut, masih juga dikenal beberapa jenis/varian sita jaminan lain, misalnya:

- (1) Sita *conservatoir* terhadap kreditur
- (2) Sita gadai atau *pandbeslag*;
- (3) Sita *conservatoir* atas barang-barang debitur yang tidak mempunyai tempat tinggal yang dikenal di Indonesia atau orang asing bukan penduduk Indonesia; sita *Conservatoir* atas pesawat terbang dan sita jaminan pada kepailitan.

Menurut John Z. Loudoe, macam-macam sita jaminan dibedakan menjadi 3 macam, yaitu:

- 1) Sita jaminan biasa (Pasal 227 HIR)
Sita jaminan biasa, barang-barang yang disita itu selanjutnya dapat dijadikan sita eksekusi agar dapat dijual untuk memenuhi putusan hakim yang bersangkutan. Karena dalam sita jaminan biasa, barang-barang yang disita itu merupakan milik pihak yang digugat untuk menjamin hak pihak Penggugat (Pasal 227 ayat (2) HIR). Pihak yang digugat dapat saja menolak sita tersebut dengan tidak menandatangani berita acara yang bersangkutan, karena sita tersebut tanpa daya *on-deugdelijk* atau dianggap tidak perlu *on-nodgi*
- 2) Sita jaminan *revindicatoir* (Pasal 226 HIR)
Dalam sita jaminan revindikasi, tujuannya tidak lain agar barang yang berada dalam tangan pihak lawan itu dikembalikan pada yang menuntut. Sita jaminan revindikasi ini hanya diperbolehkan terhadap barang yang bergerak.
- 3) Sita jaminan marital (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975)
Adanya dalam sita jaminan marital hanya dikenal dalam proses perceraian, dalam hal istri meminta agar barang-barang dalam perkawinan disita untuk mencegah suami menjual atau mengalihkannya. (John Z. Loudoe. 2000, p.137)

Sudikno Mertokusumo, membedakan sita jaminan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- 1) Sita jaminan terhadap barang miliknya sendiri
 - a) Sita *revindicatoir* (Pasal 226 HIR, 260 RBG).
Pemilik barang bergerak yang barangnya ada di tangan orang lain dapat diminta, baik secara lisan maupun tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang yang memegang barang tersebut tinggal, agar barang tersebut disita. Barang bergerak yang disita harus dibiarkan ada pada pihak tersita untuk disimpannya, atau dapat juga barang

tersebut disimpan di tempat lain yang patut. Akibat hukum dari pada sita *revindicatoir*, ialah bahwa pemohon atau penyita barang tidak dapat menguasai barang yang telah disita, sebaiknya yang terkena sita dilarang untuk mengasingkan. Apabila gugatan Penggugat dikabulkan, maka dalam diktum putusan, sita *revindicatoir* itu dinyatakan sah dan berharga dan diperintahkan agar barang yang bersangkutan diserahkan kepada Penggugat, sedangkan kalau gugatan ditolak, maka sita *revindicatoir* yang telah dijalankan itu dinyatakan dicabut.

- b) Sita marital (Pasal 823-823 j Rv).
Sita marital bukanlah untuk menjamin suatu tagihan uang atau penyerahan barang, melainkan menjamin agar barang yang disita tidak dijual. Jadi fungsinya adalah untuk melindungi hak pemohon selama pemeriksaan sengketa perceraian di pengadilan berlangsung antara pemohon dan lawannya, dengan menyimpan atau membekukan barang-barang yang disita, agar jangan sampai jatuh di tangan pihak ketiga. Barang yang dapat disita secara marital, ialah baik barang bergerak dari kesatuan harta kekayaan atau milik isteri maupun barang tetap dari kesatuan harta kekayaan (Pasal 823 Rv).
- 2) Sita jaminan terhadap barang milik debitur
 - a) Sita *conservatoir* atas barang bergerak milik debitur (Pasal 227 jo. Pasal 197 HIR, Pasal 261 jo. Pasal 208 RBG).
 - b) Sita *conservatoir* atas barang tetap milik debitur (Pasal 227, 197, 198, 199 HIR, Pasal 261, 208, 214 RBG).
 - c) Sita *conservatoir* atas barang bergerak milik debitur yang ada di tangan pihak ketiga (Pasal 728 Rv, 197 ayat (8) HIR, Pasal 211 RBG).
 - d) Sita *conservatoir* terhadap kreditur (Pasal 75 a Rv)
 - e) Sita gadai atau *panbeslag* (Pasal 751-756 Rv)
 - f) Sita *conservatoir* atas barang-barang debitur yang tidak mempunyai tempat tinggal yang dikenal di Indonesia atau orang asing bukan penduduk Indonesia (Pasal 757 Rv)
 - g) Sita *conservatoir* atas pesawat terbang (Pasal 763 h- 763 k Rv). (Djazuli Bachar. 2007, p.56)

Pembagian tersebut di atas, hampir sama dengan apa yang dikemukakan oleh Djazuli Bachar, bahwa jenis-jenis sita jaminan dibedakan terhadap barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur serta barang bergerak milik debitur yang ada di tangan pihak ketiga. Adapun yang akan dibahas di sini, adalah khusus mengenai sita jaminan terhadap barang milik tergugat. Sita jaminan terhadap barang milik tergugat ini biasanya disebut sita *conservatoir*. Sita *conservatoir* ini merupakan tindakan persiapan dari pihak Penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang tersita guna memenuhi tuntutan Penggugat. Dengan diletakkan penyitaan pada suatu barang berarti bahwa barang itu dibekukan dan tidak dapat diahlikan atau dijual.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dianalisis bahwa penyitaan hanya dapat terjadi berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan kreditur atau Penggugat (Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG). Dalam prakteknya permohonan diajukan kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Jadi bukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, oleh karena sita jaminan itu pada hakekatnya sudah menilai pokok sengketa, dan hakim yang memeriksa perkara itu pula yang memerintahkan dengan surat penetapan.

f. Tanah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia bahkan sampai meninggalpun manusia masih membutuhkan tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan untuk

dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.

Adapun mengenai pengertian tanah dalam Bahasa Indonesia memiliki berbagai arti, menurut kamus besar bahasa Indonesia tanah adalah:

- a. Permukaan bumi/lapisan bumi yang diatas sekali
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Sedangkan pengertian geologis-agronomis, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran gerapan sedalam irisan bajak lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam. (Imam Sudiyat. 2013,p.2) Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa: atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatasan, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

g. Hak tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian. Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur. (Imam Sudiyat. 2013,p.2)

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan. (Salim HS. 2007,p.7)

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir*-nya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.

h. Penyelesaian Hukum/Sengketa

1) Penyelesaian di luar Pengadilan

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolutin* (ADR), yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan ADR, yang berbunyi sebagai berikut: “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.” Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung. (Kelompok Kerja Alternatif Penyelesaian Sengketa Mahkamah Agung RI, 2016, p.1)

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) di luar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk, seperti:

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.

b. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Negosiasi ialah proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

c. Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator. Mediasi (*mediation*) melalui sistem kompromi (*compromise*) diantara para pihak, sedang pihak ketiga yang bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong (*helper*) dan fasilitator.

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*.

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.

2) Penyelesaian di dalam Pengadilan

Untuk memulai dan menyelesaikan persengketaan perkara perdata yang terjadi diantara anggota masyarakat, salah satu pihak yang bersengketa harus mengajukan permintaan pemeriksaan kepada pengadilan. Para pihak yang dilanggar haknya dalam perkara perdata disebut penggugat yang mengajukan gugatan kepada pengadilan dan ditujukan kepada pihak yang melanggar (tergugat) dengan mengemukakan duduk perkara (*posita*) dan disertai dengan apa yang menjadi tuntutan penggugat (*petitum*). (Gatot Supramono. 2003, p.14)

Surat gugatan dalam arti luas dan abstrak mempunyai satu tujuan ialah menjamin terlaksananya tertib hukum dalam bidang perdata, sedangkan dalam arti sempit adalah suatu tata cara untuk memperoleh perlindungan hukum dengan bantuan Penguasa, suatu tata cara yang mengandung suatu tuntutan oleh seseorang tertentu melalui saluran-saluran yang sah, dan

dengan suatu putusan hakim ia memperoleh apa yang menjadi "haknya" atau kepentingan yang diperkirakan sebagai haknya.(John Z., Loudoe, 2011,p.3)

Gugatan merupakan suatu perkara yang mengandung sengketa atau konflik antara pihak-pihak yang menuntut pemutusan dan penyelesaian pengadilan. Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*). (Sudikno Mertokusumo, 2002,p.52) Sementara itu, menurut Darwin Prinst yang dikutip oleh Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut. (Mulyadi,2006,p.15)

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui bahwa gugatan adalah suatu permohonan atau tuntutan hak yang disampaikan kepada Pengadilan yang berwenang terhadap pihak lain agar diperiksa sesuai dengan prinsip keadilan terhadap gugatan tersebut. Ketika sebuah gugatan sampai di depan sidang pengadilan, maka di situ selalu ada pihak penggugat, tergugat dan perkara yang disengketakan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka permasalahan dalam penelitian ini bagaimana prosedur penyerahan dokumen dari pihak kreditur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Terkait dengan Tanah dan bagaimana akibat hukum terhadap kreditur yang menghilangkan dokumen jaminan milik debitur yang sudah lunas. Tujuan penelitian dalam penelitian ini untuk mengetahui mekanisme hak tanggungan yang akan diberikan ke kreditur menurut UU Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian hukum terhadap kreditur yang menghilangkan dokumen jaminan milik debitur yang sudah lunas.

METODE PENELITIAN

Kajian berdasar tujuan bisa diperjelas sebagai upaya guna menetapkan, pengembangan, dan pengujian kredibilitas pengetahuan. Upaya yang dilaksanakan melalui prosedyr ilmiah yang dikenal sebagai metodologi penelitian. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006,p.5) Kajian ini berpendekatan yang sifatnya yuridis normatif dan empiris. Bahwa yuridis normatif mempergunakan pendekatan undang-undang yang berfokus ke mengumpulkan perundang-undangan mengenai sertifikat ganda, lalu menganalisis secara tertulis ke dalam buku, mengkaji aturan undang-undang terkait aturan hukum dan penerapannya di Indonesia, serta pemutusan hokum melalui pengadilan. Pendekatan yang terlaksana melalui kajian langsung atas objek kajian dengan metode interviu dan pengamatan. Berdasar pada sifat kajian ini, yaitu deskriptif analitis, yaitu analisis data sebagai tahap pengorganisasian dan mengurutkan data ke kategori, serta satuan penjelasan dasar agar menemukan topik dan bisa merumuskan hipotesis kerja. Analisis yuridis kualitatif cenderung memiliki sifat yang terperinci, atau bisa bersifat panjang lebar. Dampaknya, yuridis kualitatif dengan sifat rinci, khususnya menyimpulkan data dan menyatukan ke alur analisis agar pihak lain mudah memahaminya. Proses penyimpulan pada kajian ini mempergunakan prosedur deduktif, yang berarti data terungkap lebih dulu, selanjutnya mengerucutkannya menjadi penjabaran data yang sifatnya khusus.

PEMBAHASAN

1. Mekanisme Memberikan Hak Tanggungan Ke Kreditur Menurut UU Perihal Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Terkait Dengan Tanah

Nilai hak tanggungan sebagai persyaratan yang perlu tercantum di APHT. Nilai hak tanggungan sebagai pembatasan nilai maksimum bagi kreditur agar dapat menjadi kreditur preferen. Para praktiknya, penentuan nilai hak tanggungan ialah sesuatu yang perlu dicermati kreditur selaku pemilik hak tanggungan, sebab cukup menetapkan seberapa jauh kreditur itu diprioritaskan untuk melunasi pitang jika debitur mengalami wanprestasi. Atas dasar itulah, penentuan nilai hak tanggungan hendak berakibat hukum untuk kreditur pemilik hak tanggungan, yakni hendak dirioritaskan guna melunasi pitang yang sekadar terbatas pada nilai hak tanggungan.

Bahwa besar kecilnya nilai hak tanggungan yang ada di APHT tidak perlu serupa seperti nominal pinjaman debitur. Penentuan nilai hak tanggungan bisa berlandaskan pinjaman yang sudah ada ataupun yang hendak ditetapkan di kemudian hari berdasar kesepakatan kredit termasuk penambahan, perubahan, perpanjangan, maupun pembaruan. Perihal ini dilaksanakan guna mencegah utang debitur yang sudah membengkak akibat denda, ganti rugi, ataupun bunga.

Ada bermacam kondisi mengenai pelunasan piutang kreditur berdasar penentuan nilai hak tanggungan maupun hasil pengeksekusian objek hak tanggungan, meliputi:

- a. Kreditur hendak mendapat semua pelunasan piutang melalui kedudukan yang diprioritaskan jika: hasil pengeksekusian lebih dari nilai hak tanggungan maupun hak tanggungan lebih dari nominal piutang (hasil pengeksekusian lebih dari nilai hak tanggungan lebih dari nominal piutang); nilai hak tanggungan lebih dari hasil pengeksekusian maupun hasil pengeksekusian lebih besar dibanding nominal piutang (nilai hak tanggungan lebih besar dibanding hasil pengeksekusian lebih besar dibanding nominal piutang).
- b. Kreditur memperoleh pelunasan atas piutang mereka melalui kedudukan yang diprioritaskan sekadar terbatas pada hasil pengeksekusian objek hak tanggungan, jika: nilai tanggungan lebih besar dibanding nominal piutang, serta nominal piutang lebih besar dibanding hasil pengeksekusian (nilai hak tanggungan lebih besar dari nominal piutang lebih besar dari hasil pengeksekusian); nominal piutang lebih dari hak tanggungan, serta hak tanggungan lebih dari hasil pengeksekusian (nominal piutang lebih besar dari nilai hak tanggungan lebih besar dari hasil pengeksekusian).
- c. Kreditur melunasi piutang melalui kedudukan yang diprioritaskan dan sekadar terbatas pada nilai hak tanggungan, jika: - nominal piutangnya lebih besar dibanding hasil pengeksekusian, lalu hasil pengeksekusian lebih besar dibanding nilai hak tanggungan (nominal piutang lebih besar dari hasil pengeksekusian lebih besar dari nilai hak tanggungan); hasil pengeksekusian lebih besar dibanding nominal piutang, dan jumlah piutangnya lebih besar dibanding nilai hak tanggungan (hasil pengeksekusian lebih besar dibanding nominal piutang lebih besar dibanding nilai hak tanggungan).

2. Akibat Penyelesaian Hukum Terhadap Kreditur Yang Menghilangkan Dokumen Jaminan Milik Debitur

Dalam APHT bisa tercantum kesepakatan, seperti:

- a. Kesepakatan yang memberi batasan ke wewenang pemberi hak tanggungan guna melakukan penyewaan atas objek hak tanggungan maupun penentuan atau pengubahan jangka waktu penyewaan atau penerimaan atas uang sewa di awal, terkecuali melalui kesepakatan tertulis lebih dulu dari pemilik hak tanggungan;
- b. Perjanjian yang membatasi wewenang pemberi hak tanggungan guna melakukan pengubahan bentuk objek hak tanggungan, terkecuali atas kesepakatan tertulis lebih dulu dari pemilik hak tanggungan;
- c. Perjanjian yang memberi wewenang bagi pemilik hak tanggungan guna melakukan pengelolaan atas objek hak tanggungan berdasar penentuan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya, terdiri atas letak objek hak tanggungan jika debitur serius menciderai perjanjian;
- d. Perjanjian yang memberi kewenangan bagi pemilik hak tanggungan guna penyelamatan atas objek hak tanggungan, bila perihal tersebut dibutuhkan guna mengeksekusi atau sebagai pencegahan adanya penghapusan atau pembatalan hak sebagai objek tanggungan sebab tanpa terpenuhinya atau melanggar ketentuan perundang-undangan;
- e. Perjanjian bila pemilik hak tanggungan pertama mempunyai hak memperjualbelikan berdasar kekuasaan sendiri objek hak tanggungan bila debitur menciderai kesepakatan;
- f. Perjanjian dari pemilik hak tanggungan pertama bila objek tanggungan tanpa membersihkan hak tanggungan;
- g. Perjanjian bila pemberi hak tanggungan tanpa ada pelepasan hak objek hak tanggungan tidak ada kesepakatan lebih dulu dari pemilik hak tersebut;
- h. Perjanjian bila pemilik hak tanggungan hendak mendapat semua atau sebagian penggantinya yang didapat dari pemberi hak tanggungan guna melunasi piutang bila

objek hak tanggungan terlepas hak oleh pihak yang memberi hak tanggungan ataupun tercabut hak guna kepentingan umum;

- i. Perjanjian bila pemilik hak tanggungan hendak mendapat semua atau sebagian uang asuransi yang didapat pihak yang memberi tanggungan guna melunasi piutang, bila objek hak tanggungan terasuransikan;
- j. Perjanjian bila pihak yang memberi hak tanggungan hendak mengosongkan objek hak tanggungan sesuai waktu pengeksekusian;
- k. Perjanjian guna pengembalian sertifikat hak tanah yang sudah tercantum catatan pembebanan ke pemilik hak tanah terkait (pemberi hak tanggungan), terkecuali bila disepakati.

Paling lambat tujuh hari kerja sesudah menandatangani APHT, PPAT harus mengirim APHT dan wakaf lainnya yang dibutuhkan guna terdaftar ke kantor pertahanan. Paling tidak ada dua peluang yang bisa terjadi atas tanah maupun sertifikat hak tanah. Pertama, bila debitur berprestasi atau melakukan pelunasan kreditur berdasar kesepakatan utama. Dengan begitu, sertifikat hak tanah sepatutnya dikembalikan ke debitur dan mencoret catatan hak tanggungan atas penghapusan hak tanggungan terkait utang sesuai ketentuan Pasal 22 Ayat (1) jo, Pasal 18 Ayat (1) Huruf a UUHT.

SIMPULAN

Nilai hak tanggungan sebagai faktor penting dalam penentuan kedudukan kreditur tersebut sebagai kreditur yang pelunasan piutang diprioritaskan bila debitur wanprestasi. Kreditur itu bisa menjadi kreditur diprioritaskan sekadar terbatas di nilai hak tanggungan yang tersepakati dan ditentukan pada APHT. Dengan begitu, bila masih ada sisa piutang kreditur, berarti sisa piutang itu memicu kedudukan kreditur tidak diprioritaskan, tetapi sebagai kreditur konkuren. Melalui perubahan kedudukan kreditur preferen menjadi konkuren, berarti sisa piutang berkonsekuensi tidak diprioritaskan, tetapi berkedudukan serupa dengan kreditur lain atas harta debitur lainnya.

Paling tidak ada dua peluang yang bisa terjadi terhadap tanah maupun sertifikat hak atas tanah itu. Pertama, jika debitur berprestasi atau melakukan pelunasan atas kredit berdasar kesepakatan utama. Oleh sebab itu, sertifikat hak atas tanah sepatutnya diberikan lagi ke debitur dan mencoret catatan hak tanggungan atas penghapusan hak tanggungan akibat penghapusan akibat terhapusnya utang sesuai ketentuan Pasal 22 ayat (1) jo, Pasal 18 Ayat (1) Huruf a UUHT.

SARAN

Diharapkan kepada kreditur untuk tetap berhati-hati dan tetap melindungi data-data debitur, kreditur selaku pemberi kredit kepada debitur adalah salah satu pihak yang bertanggung jawab untuk melindungi, mengamankan, serta menjaga data-data dokumen debitur agar tidak rusak, ataupun hilang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Rudi Indrajaya, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta.

Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

JURNAL

Wahjudin Sumpeno, 2012, *Advokasi Hukum Sengketa dan Penyelesaian Hukum Sengketa*, Consolidating Peaceful Development in Aceh (CPDA) The World Bank, Banda Aceh.

- Teguh Brawijaya, Enjang, 2015, *Kewajiban Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan*, Garuda (Garda Rujukan Digital), Vol.3
- Yumista, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dan Kreditur Dalam Melakukan Perjanjian Baku*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 15, No. 1
- Rifka Regar, 2016, *Analisis Pemberian Kredit Mikro Terhadap Peningkatan Nasabah*, Jurnal Administrasi Bisnis
- Recca Ayu Hapsari, 2016, *Pertanggungjawaban Negara Terhadap Peningkaran Keadilan Dalam Arbitrase Internasional*, Jurnal Pranata Hukum, Vol. 11 No. 1