

## WANPRESTASI PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN TANAH PERSPEKTIF KUHPERDATA DAN HUKUM ISLAM

<sup>1</sup>Suhaimi, <sup>2</sup>Agustri Purwandi, <sup>3</sup>Achmad Rifai, <sup>4</sup>Nurhayati

<sup>1,2,3</sup>Dosen Fakultas Hukum Universitas Madura

<sup>4</sup>Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Madura

Email: suhaimi.dorez@gmail.com, Riflaw94@unira.ac.id

### *Abstrack*

*In society, an agreement is an act that we often encounter. One of them is in the case of a debt and receivables agreement with land as collateral. As is the case in the Pademawu area. Where the problem is that someone has defaulted on this agreement where the borrower cannot pay the debt on time as previously agreed by both parties. In the end, the debtor makes payment by providing a land deed as a replacement for the debt. The research method in this thesis uses normative legal research, with a statutory approach. The data collection technique is through primary law in the form of applicable legislation, secondary data in the form of books from legal scholars and interpretations of the Al-Qur'an, while tertiary data is in the form of explanations of primary and secondary legal materials. So the problem is according to Article 1 number (1) and article 20 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996, which reads "if the debtor breaks his promise, the creditor holds the mortgage right, and has the right to sell the object used as collateral through auction general according to applicable regulations and takes repayment of its receivables from the sales proceeds. And article 7 of the Mortgage Rights Law (UUHT) states that mortgage rights remain with the object in the hands of whoever the object is in. Meanwhile, in Islam, this problem is a betrayal because it does not comply with the promise that was agreed to from the start.*

**Keyword : Agreements, Defaults, Receivables, Land Collateral.**

### **Abstrak**

Dalam masyarakat perjanjian adalah suatu perbuatan yang kerap kali kita jumpai. Salah satunya dalam hal perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah. Seperti kasus di daerah Pademawu. Dimana dalam permasalahannya seseorang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian ini yang mana peminjam tidak bisa membayar utangnya tersebut dengan tepat waktu yang sebelumnya kedua pihak sudah saling menyepakati. Pada akhirnya yang berutang melakukan pembayaran dengan memberikan sebuah akta tanah sebagai pengganti pada hutang. Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan. Adapun teknik pengumpulan data melalui hukum primer berupa perundangan yang berlaku, data sekunder berupa buku dari kalangan sarjana hukum dan tafsir AL-Qur'an, sedangkan data tersier berupa penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Sehingga permasalahan tersebut Menurut Pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yang berbunyi 'apabila debitur cedara janji, kreditur memegang hak tanggungan, dan berhak untuk menjual objek yang di jadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dan pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) di sebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada. Sedangkan dalam islam mengenai permasalahan tersebut merupakan sebuah penghianatan karena tidak sesuai dengan janji yang sudah di sepakatinnya dari awal.

**Kata Kunci : Perjanjian, Wanprestasi, Utang Piutang, Jaminan Tanah.**

## **PENDAHULUAN**

Wanprestasi adalah: “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.” Secara umum wanprestasi adalah: “Suatu keadaan dimana seorang debitur pada tahap sebelum perjanjian, pembentukan perjanjian maupun pelaksanaannya. Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sehingga Wanprestasi disini memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukan suatu yang hal yang merugikan bagi salah satu pihak, sehingga pihak yang merasa di rugikan bisa menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Dan islam wanprestasi ialah bilamana akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan isinya oleh debitur.

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam. Dimana dalam pasal 1320 KUHPerdara terdapat syarat-syarat perjanjian yang di nyatakan sah apabila memenuhi syarat tersebut: 1) adanya kesepakatan, 2) percakapan, 3) adanya suatu hal tertentu, 4) causa yang halal. Akad juga merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang

mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau pelepasan hak, bukanlah akad karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan kabul. Tujuan dari akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih jelas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.

Perjanjian hutang piutang sudah banyak yang terjadi dalam masyarakat dimana dengan membuat kesepakatan kedua belah pihak dan melakukan perjanjian, karna adanya adanya aturan yang menganai perjanjian tersebut. Akan tetapi tetap saja banyak masyarakat yang melakukan pelanggaran pada aturan tersebut bahkan terlalu tidak peduli di karenakan banyak tidak terlalu paham. Yang mana masyarakat dengan entengnya melakukan wanprestasi dengan tidak bisa membayar hutangnya tersebut dan biasanya yang berpiutang memberikan sebuah jaminan yang mana pada perjanjian sebelumnya tidak tercantum adanya kesepakatan dengan jaminan.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang saya gunakan adalah jenis penelitian normatif, dimana dengan metode penelitian tersebut dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Dan jenis pendekatan penelitian menggunakan normatif untuk mengkaji dalam permasalahan dan kemudian akan memaparkan secara detail. Jenis bahan hukum yang digunakan untuk penelitian hukum normatif terdiri dua. Data primer yang mana data yang di peroleh dalam wawancara ataupun observasi dan kitab undang-undang yang mengatur tentang wanprestasi. Dan ata sekunder yaitu data memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, peraturan per undang-undangan bahkan dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek penelitian ini. Sumber bahan hukum yang gunakan dalam peniltian ini ialah dengan KUHPerdara dan AL-Qur'an.

## **HASIL dan PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Hukum KUHPerdata dan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Utang-Piutang Dengan Jaminan Tanah.**

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Menurut Frieda Husni Hasbullah, sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin. Hukum jaminan dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Jaminan merupakan hak kebendaan sebagaimana diketahui jaminan tentang gadai hipotik yang di atur pada buku II Kitab undang-undang hukum perdata yang pada dasarnya mengatur sistem tertutup, dan kemudian perkembangannya telah muncul hak kebendaan yang baru dalam suatu undang-undang Hukum Perdata seperti verban (S.1908-542 jo. S.1937-19), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Ketentuan dalam pasal 1 ayat (1) undang-undang nomor 4 tahun 1996 menyatakan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang di maksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria berikut atau benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Kegiatan memberi pinjaman hutang merupakan bentuk kasih sayang dan sebagian ulama terkadang menilai memberikan pinjaman hutang lebih bernilai dibandingkan sedekah biasa karena pinjaman merupakan bentuk bantuan yang sedang benar-benar dibutuhkan oleh orang tersebut. Sedangkan sedekah atau hibah terkadang belum menjadi kebutuhan yang mendesak bagi orang tersebut. Namun hal ini terjadi lagi di debitur sehingga debitur terpaksa menyerahkan 1 (satu) sertifikat tanah yang ia miliki guna untuk membayar utang tersebut, akan tetapi hal

ini masih diambang kecemasan dipihak kreditur karena merasa dirugikan tanah yang dibuat jaminan untuk membayar utang tidak selaras harganya dengan uang yang dia pinjamkan, sehingga kreditur meminta sisa uang yang dipinjam itu dikembalikan dengan sesuai yang dipinjamkan.

Dalam hukum islam hal ini sudah menciderai janji yang tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemudoratan, adanya kelalaian dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain termasuk dalam golongan perbuatan yang terlarang, dimana sebelumnya telah terjadi suatu perjanjian diantara mereka dan selajutnya dilakukan teguran atau pihak yang meminjamkan memberikan sanksi atau penahanan yang berdampak pada orang yang melakukan pinjaman tidak kelalaian lagi dalam hal tersebut.

### **Aturan Hukum Terjadinya Wanprestasi Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah Dalam Perspektif KHUPerdata Dan Hukum Islam**

Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedang pihak yang lain menerima pinjaman uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya. Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan bahwa ‘semua perjanjian yang di tanda tangani menurut undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi orang-orang yang membuatnya, mengatur asa kebebasan berkontrak. Kecuali atas persetujuan kedua belah pihak atau atas dasar pembenaran hukum, perjanjian tidak dapat di tarik kembali persetujuan harus diberikan secara sukarela. oleh karena itu, para pihak diperbolehkan untuk mengadakan perjanjian dalam bentuk apapun dengan siapa pun, untuk memutuskan syarat-syaratnya, dan untuk mengatur format perjanjian, menurut pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata. Namun aturan ini tidak boleh melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi. Ganti kerugiannya hanya meliputi biaya yang nyata yang sudah di keluarkan, dan kerugian yang timbul akibat wanprestasi

tersebut, serta bunga. Pengertian bunga disini adalah hilangnya keuntungan yang sudah di perkirakan atau dibayangkan oleh kreditur seandainya tidak terjadi wanprestasi. Kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi serta merta timbul pada saat dirinya lalai. Karena itu, harus ada pernyataan lalai terlebih dahulu yang di sampaikan oleh kreditur ke debitur ( pasal1238 jo pasal1243 KUHPerdara). Pada dasarnya sertifikat merupakan salah satu tanda bukti hak, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 32 ayat 1 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan, bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang di ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam Hukum Islam, kelalaian dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya. Dalam masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq.

## **KESIMPULAN**

1. Bahwasanya dalam pelaksanaan utang piutang debitur yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian dalam traksaksi hutang piutang dengan tidak menepati perjanjian yang sudah di sepakati bersama sejak awal, sehingga debitur tersebut menyerahkan sebuah benda yang mana berupa sebuah sertifikat tanah untuk jaminan pada utang tersebut. Sehingga hak tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang beraspek perdata yang memberikan kewenangan kepada kreditur.

2. Dalam islam memang di anjurkan seseorang melakukan sebuah utang piutang karna sikapnya di anggap saling tolong menolong kepada seseorang yang membutuhkannya. Akan tetapi orang yang berpiutang maupun yang berhutang harus melakukan perjanjian agar terhindar dalam hal yang tidak di inginkan. Dengan melihat permasalahan di atas dimana dalam islam memang tidak boleh melakukan sebuah wanprestasi atau mengingkari janjinya karena akan termasuk dari salah satu orang yang berkhianat terhadap janjinya.

**DAFTAR PUSTAKA**

Sakinah, *Fiqh Muamalah* (Surabaya: Pena Salsabila, 2013)

Gatot Supramono, 2014, *perjanjian utang piutang*, (jakarta; kencana prenadamedia group)

Rahim. *Dasar-Dasar Perjanjian*, (Makasar: Humanitis Genius., 2022)

Niru Anita Sinaga, wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian. Vol 7, no 2 2015

Rifki fadlurrohman., *wanprestasi atas perjanjian jasa promosi oleh influencer pada media sosial di tinjau dari KUHPerduta*. Vol 3 No 1 2023