

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PEMENUHAN
KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG
MENGUNAKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM
RELAKSASI COVID 19**

(STUDI BPR DANA AMANAH PELALAWAN RIAU)

TESIS



OLEH :

NAMA MHS : SRI RESTI ELVIZA, S.H.
NO. POKOK.MHS. : 19921055

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PEMENUHAN
KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG
MENGUNAKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM
RELAKSASI COVID 19**

(STUDI BPR DANA AMANAH PELALAWAN RIAU)

TESIS



Oleh :

**Nama Mhs : Sri Resti Elviza, S.H.
No. Pokok .Mhs. : 19921055**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS
pada hari Senin, 26 Desember 2022**

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022



**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PEMENUHAN
KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG
MENGUNAKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM
RELAKSASICOVID 19**

(STUDI BPR DANA AMANAH PELALAWAN RIAU)

Oleh :

**Nama Mhs : Sri Resti Elviza, S.H.
No. Pokok .Mhs. : 19921055**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari Senin, 26 Desember
2022Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

Yogyakarta,

Pembimbing 2

Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta,

Anggota Penguji

Dr. Ery Arifudin, S.H., M.H.

Yogyakarta,

**Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Dr. Nurjihad, S.H., M.H

Motto dan Persembahan

Motto

“Allahumma laa sahla illa maa ja’altahu sahlaa, wa anta taj’alul hazna idza syi’ta sahlaa”

artinya: “Ya Allah, tidak ada kemudahan kecuali yang Engkau buat mudah. dan Engkau menjadikan kesulitan menjadi mudah jika Engkau yang menghendaki.”

(HR IBNU HIBBAN)

Segala Hal Yang Nyata dan Kau Inginkan tetapi Belum Dapat Kau Raih adalah Fiksi, tetapi Semua Mimpi yang Fiksi dan Kau Usahakan adalah Nyata.

(Fredrik Ornata)

“Ada Niat Pasti Ada hasil”

(Sri Resti Elviza)

Persembahan

Masya Allah Tabarakallah, Alhamdulillah.

Dedikasi Ini ku persembahkan untuk Kedua Orang Tua Tercinta, Seluruh Keluarga dan Almamater Universitas Islam Indonesia khususnya Program Studi Kenotariatan

Program Magister Fakultas Hukum yang saya banggakan

**ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrohmannirohim

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : SRI RESTI ELVIZA, S.H.

No. Mahasiswa : 19921055

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG MENGGUNAKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM RELAKSASI COVID 19 (STUDI BPR DANA AMANAH PELALAWAN RIAU).**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*Penjiplakan karya ilmiah (Plagiat)*".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut secara wajar dan tanpa unsur komersial.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 28 Desember 2022

Yang membuat pernyataan,



Resti Elviza, S.H.

19921055

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah rabbil'alam, Puji dan Syukur penulis persembahkan Kehadirat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, berkat karunia-Nya penulis masih diberikan kekuatan dan keteguhan hati serta kemauan, sehingga penelitian dan penyusunan Tesis yang jauh dari kesempurnaan ini dapat penulis selesaikan dengan segala keterbatasan dan usaha yang sungguh-sungguh. Kemudian Shalawat dan Salam tak lupa pula penulis sampaikan kepada junjungan alam Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam Jahiliah kepada alam yang penuh dengan Ilmu Pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Dengan segala daya upaya dan dengan kesanggupan serta kemampuan yang penulis miliki, penulis dapat berusaha untuk menyelesaikan Penelitian dan Penyusunan Tesis ini dengan Judul **“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG MENGGUNAKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM RELAKSASI COVID 19 (STUDI BPR DANA AMANAH PELALAWAN RIAU)”**, disusun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa penelitian dan penyusunan Tesis ini dapat terlaksana dan diselesaikan berkat Motivasi, dukungan, dan bantuan dari berbagai para pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Allah Subhanahu wa Ta'ala (Tuhan Maha Pengasih dan Maha Penyayang) dengan segala kuasa dan kehendaknya sehingga masih diberikan umur Panjang, Kesehatan, kekuatan, kemudahan dan kelancaran kepada saya selaku peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

2. Nabi Allah Muhammad Shallallahu'alaihi Wa Sallam sebagai suri tauladan yang membawa kaum muslimin dari alam kejahilian ke alam yang terang benderang.
3. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph. D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph. D selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan masukan, bimbingan, dan mengarahkan dalam penulisan tesis ini.
7. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktunya untuk penulis yang memberikan masukan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
8. Bapak Dr. Ery Arifudin, S.H., M.H selaku Dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran dalam penulisan tesis ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis selama masa perkuliahan.
10. Bapak dan Ibu Staff Pegawai Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah sangat membantu kemudahan untuk semua urusan penulis selama mengikuti perkuliahan.
11. Terkhusus Kedua Orang Tua tercinta, Bapak H. Afrizal ayah terhebat yang selalu support & Motivasi penulis untuk bisa sampai ketitik sekarang ini & Ibu Hj. Surmawati ibu yang selalu memberikan semangat & kuat untuk penulis bisa menyelesaikan dengan baik, Saudara-saudara kandung yang penulis sayangi Mabroh Febri Dwi Tama, Mabroh Adrian Bagus, Mabroh Randi Muliadi dan Mabroh M.Ridho, Serta seluruh keluarga besar, Yang telah memberikan kasih sayang selama ini, do'a, dukungan dan dorongan demi lancarnya penyusunan tesis ini.
12. Direktur serta Staff BPR Dana Amanah Pelalawan, Riau yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian tesis ini.
13. Abang Ragil Ibnu Hajar, S.H., M.Kn selaku Motivator Senior Notaris Kab. Pelalawan, Riau dan Kakak Ernawati, S.H., M.Kn selaku pemberi arahan dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

14. Seluruh Teman-teman Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Angkatan 12 : Mba Amel, Mba Dian, Mba Selvy, Mba Minarti, Mba Uyun, Mba Ecy, Mba Anggun, Mba Pinesti, Mba Linta, Mba Astrid, Mba Karina, Mba Amalina, Mas Wahyu, Mas Taufik, Mas Rizki, Mas Aditya, Mas Aarih, Mas Teddy, Terimakasih atas kebersamaannya 2 tahun ini, Serta Seluruh sahabatku The Paremankuh, The Unaunanankuh, terimakasih atas do'a dan dukungan yang telah diberikan.
15. Terakhir untuk seseorang yang tidak bisa penulis sebut namanya, terimakasih untuk semangat yang diberikan kepada penulis hingga sampai waktu ujian selesai do'a, kasih sayang serta dukungan.

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa dalam tesis ini masih banyak terdapat kekurangan, untuk itu kritik dan saran dari semua pihak merupakan masukan yang sangat berguna bagi penulis. Harapan penulis semoga tulisan ini berguna dan bermanfaat bagi pembaca dan bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 28 Desember 2022

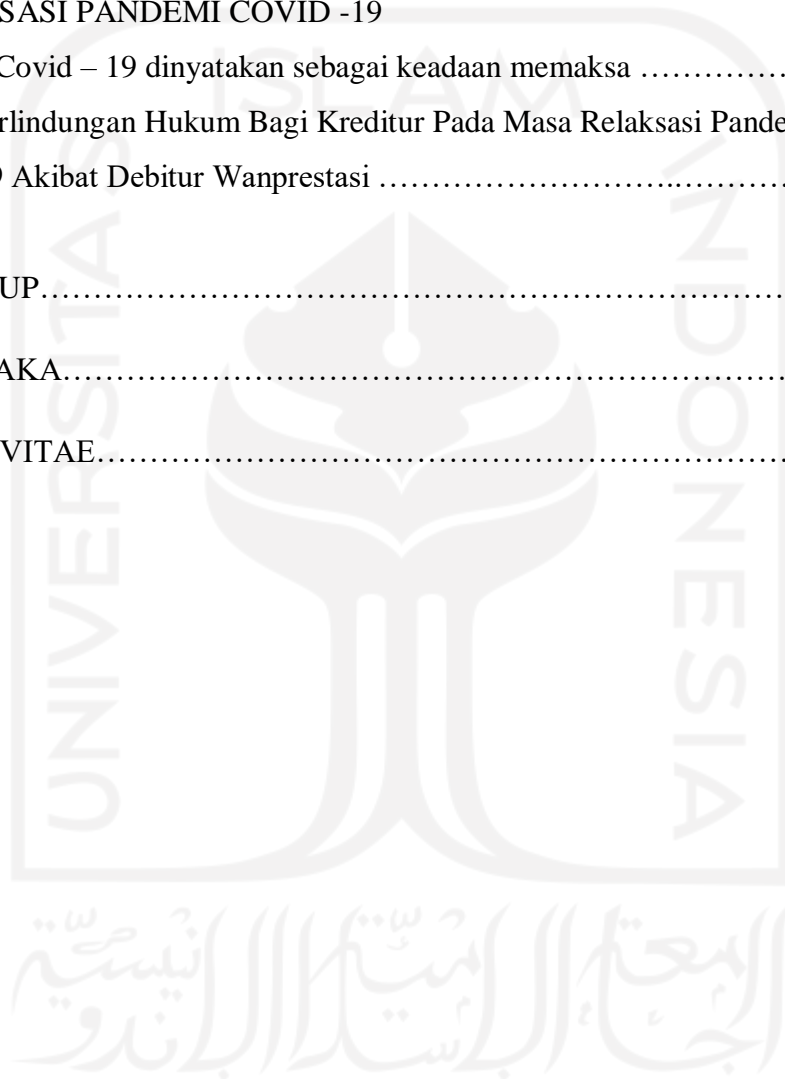
Penulis

Sri Resti Elviza, S.H.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
ORISINALITAS PENULISAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Orisinalitas Penulisan.....	8
E. Kerangka Teori	12
F. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian.....	16
2. Pendekatan Penelitian.....	18
3. Bahan Hukum Penelitian.....	19
4. Nara Sumber.....	21
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	21
6. Analisis Penelitian	22
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN UMUM KEADAAN MEMAKSA SERTA AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT	
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit.....	25
1. Tinjauan tentang Perjanjian.....	25
2. Tinjauan tentang Kredit.....	31
3. Tujuan dan fungsi kredit.....	33
4. Unsur-unsur kredit.....	34
B. Tinjauan Pandemi Covid -19.....	36
C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	38
1. Definisi Hak Tanggungan.....	38

2. Subyek dan Obyek hak Tanggungan.....	40
3. Proses Hak tanggungan.....	42
4. Hak Tanggungan Elektronik.....	43
5. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi dan Keadaan Memaksa.....	49
1. Wanprestasi dalam KUHPerdara.....	53
2. Wujud Wanprestasi Dalam Kontrak.....	61
D. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur yang Wanprestasi.....	62
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM YANG DIMILIKI KREDITUR PADA MASA	
RELAKSASI PANDEMI COVID -19	
A. Pandemi Covid – 19 dinyatakan sebagai keadaan memaksa	68
B. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Masa Relaksasi Pandemi Covid-19 Akibat Debitur Wanprestasi	79
BAB IV PENUTUP.....	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
CURRICULUM VITAE.....	102



ABSTRAK

Pertimbangan dalam pembayaran adanya kredit oleh bank harus dilakukan maka sebelum kredit terjadi harus ada suatu syarat untuk calon debitur, yaitu jaminan. Di setiap perjanjian ada klausul-klausul tertentu yang didalamnya menjadi kesepakatan bersama oleh pihak, tetapi apabila dalam keadaan memaksa yang menyebabkan pihak debitur terhalang memenuhi prestasi atau kewajibannya dikarenakan ada situasi pandemi seperti saat ini yang mempengaruhi perekonomian pihak debitur menurun, bahkan tidak bisa membayar prestasinya maka kerugian ada pada pihak kreditur atau Bank yang memberikan kredit, dan perlindungan hukum terhadap kreditur sangat diperlukan mengingat kerugian terbesar ada pada pihak pemberi kredit. Mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; serta penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi serta sertifikat dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Untuk melindungi kreditur ketika debitur wanprestasi, serta ketentuan Pasal 7 tentang *asas droit de suite* yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap menjamin objeknya sekalipun beralih kepada pihak ketiga sehingga akan tetap menjamin pelunasan piutang pihak kreditur. Penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. BPR Dana Amanah sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian dan wanprestasi yang dilakukan para debitur benar – benar Karena efek pandemi covid 19. Persyaratan untuk restrukturisasi juga memenuhi persyaratan pengajuan antara lain menyertakan surat yang berisi laporan atau data pendapatan usahanya dari sebelum pandemi hingga pandemi yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran bahkan sampai pada kategori kredit macet. Pada BPR Dana amanah menerapkan asas kekeluargaan sehingga tidak terjadi sengketa terhadap akibat debitur yang wanprestasi.

Kata Kunci : Kredit, Wanprestasi, Hak Tanggungan



ABSTRACT

Considerations in the payment of credit by the bank must be done, then before the credit occurs there must be a condition for the prospective debtor, namely a guarantee. In each agreement there are certain clauses in which it becomes a mutual agreement by the parties, but if in a compelling situation that causes the debtor to be prevented from fulfilling his achievements or obligations due to a pandemic situation like the current one which affects the economy of the debtor to decline, even unable to pay his achievements then The loss is on the creditor or the bank that provides the credit, and legal protection for the creditor is very necessary considering that the biggest loss is on the creditor. Regarding the form of legal protection given to creditors in the Credit Agreement with Mortgage Guaranteed when the debtor defaults according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land; as well as the interpretation of the provisions of the Articles in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land which provide legal protection to creditors when the debtor defaults and certificates with "FOR JUSTICE BASED ON THE ALMIGHTY GOD" which have executive power. To protect creditors when the debtor defaults, as well as the provisions of Article 7 concerning the principle of droit de suite which states that the Mortgage will still guarantee the object even if it is transferred to a third party so that it will still guarantee the repayment of the creditor's receivables. This normative legal research is carried out by examining library materials or secondary data, which include primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. BPR Dana Amanah has implemented the precautionary principle and defaults carried out by debtors due to the effects of the covid 19 pandemic. Requirements for restructuring also meet the submission requirements, including including a letter containing reports or business income data from before the pandemic to the pandemic which resulted in delays payments even reached the bad credit category. At BPR Dana Amanah applies the principle of kinship so that there are no disputes over the consequences of defaulting debtors.

Keywords: Credit, Default, Mortgage

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional Merupakan Usaha peningkatan kualitas hidup masyarakat Indonesia yang kemudian dilakukan secara berkesinambungan yang meliputi seluruh lapisan masyarakat, bangsa dan negara untuk melaksanakan tugas dari tujuan nasional yang tertuang dalam pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Aspek –aspek yang penting dalam pembangunan Nasional yaitu Politik, sosial, ekonomi dan budaya, tetapi merupakan salah satu penunjang dalam pembangunan suatu Negara karena dalam mewujudkan kemajuan ekonomi semua pihak baik Pemerintah dan lapisan masyarakat harus turut aktif berperan serata dalam pembangunan karena itulah maka diperlukan suatu kerjasama dalam pembangunan antar pemerintah maupun masyarakat sebagai perseorangan dan badan hukum untuk meningkatkan laju perekonomian, Peningkatan laju ekonomi menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat dalam mengembangkan usahanya. Usaha yang berkembang dan usaha yang sedang dikembangkan membutuhkan modal. Maraknya kebutuhan untuk membuka dan mengembangkan usaha ini maka tumbuh pula kegiatan pemenuhan modal, salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan untuk modal usaha adalah dengan melakukan pinjam modal dengan melekatkan hak tanggungan pada sesuatu yang dimiliki pelaku usaha atau orang yang membutuhkan modal.

Kebanyakan masyarakat Indonesia menjaminkan benda bergerak atau tidak bergerak seperti bangunan, tanah, mesin, perhiasan, stok barang, atau jaminan perorangan, seperti personal guaranti dan penanggungan¹

¹ Yulianto, *Tanggung jawab Notaris dalam membuat akta jaminan Kredit perbankan*, Mitra usaha Abadi, Surabaya,

Bentuk agunan kredit yang sering digunakan dalam perjualn kredit bank adalah hak atas tanah, baik yang dengan status hak milik, hak gna usaha dan hak guna bangunan maupun hak pakai karena pada umumnya tanah memiliki nilai atau harga yang sangat tinggi dan terus meningkat dan melekat pada kehidupan masyarakat sehingga tanah selalu di jadikan alternative sebagai jaminan hutang.

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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain². Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), telah menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 51, yakni “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,³ yang disebut dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 diatur dengan Undang-Undang ketentuan Pasal tersebut di atas mengandung 3 dasar pokok berkenaan dengan pengaturan hak-hak jaminan atas tanah, yaitu

Hak jaminan di negara kita diberi nama “Hak Tanggungan” yaitu suatu bentuk lembaga jaminan baru untuk menggantikan berbagai lembaga jaminan yang ada dan diakui menurut ketentuan yang berlaku di negara sekarang seperti hipotik,

2004 Hal. 4

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Ibid Pasal 51

creditverband, gadai, fidusia, dan lain-lain.

- a. Lembaga jaminan yang diberi nama “Hak Tanggungan” ini hanya dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39).
- b. Mengenai apa yang dinamakan “Hak Tanggungan” itu akan diatur dengan suatu undang-undang tersendiri dalam artian akan ada suatu Undang-Undang tentang Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :⁴

“ 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 sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya”

Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT,⁵ yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan data juga di beri atau dibebani Hak Tanggungan.

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Masalah-masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, malahan dalam hukum eksekusilah hak-hak jaminan membuktikan peranannya⁶. Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan jika debitor wansprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam

⁴ Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 Ayat (1)

⁵ Ibid Pasal 4

⁶ Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.16

Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg., sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan⁷.

Pada Pasal 6 UUHT menyebutkan⁸

“apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut“

Sebagaimana diketahui bahwa dunia saat ini sedang dihadapkan pada suatu keadaan yang tidak pernah di bayangkan sebelumnya yaitu munculnya wabah penyakit yang di sebut dengan wabah Covid – 19 dan hal ini menimbulkan dampak pada perekonomian di Indonesia. Kondisi krisis ekonomi saat ini tentunya juga mempengaruhi penurunan perdagangan internasional.

Adanya kondisi yang tengah dialami saat ini menyebabkan banyak masyarakat dari berbagai kalangan terkena dampaknya pada sisi perekonomian mereka. Para pelaku usaha terancam gulung tikar karena tidak pemasukan sedang modal dalam berusaha mereka menggunakan hutang dengan jaminan penanggungan.

Di setiap perjanjian ada klausul-klausul tertentu yang didalamnya menjadi

⁷ Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hal.5.

⁸ Ibid Pasal 6

kesepakatan bersama oleh pihak, tetapi apabila dalam keadaan memaksa yang menyebabkan pihak debitur terhalang memenuhi prestasi atau kewajibannya dikarenakan ada situasi pandemi seperti saat ini misalnya yang mempengaruhi perekonomian pihak debitur menurun, bahkan tidak bisa membayar prestasinya maka kerugian ada pada pihak kreditur atau Bank yang memberikan kredit, dan perlindungan hukum terhadap kreditur sangat diperlukan mengingat kerugian terbesar ada pada pihak pemberi kredit.

Oleh karena itu untuk menjadi perhatian dengan teliti hal yang tercantum dalam perjanjian apa saja agar perlindungan hukum yang di dapat para pihak (terutama pihak keditur) yang saling berkaitan menjadi jelas terutama pada klausula mengenai keadaan memaksa (*Overmacht, force majeure*). Hal ini dilakukan sebagai salah satu upaya *preventive* apabila sewaktu-waktu salah satu pihak dalam hal ini diutamakan adalah pihak debitur, yang tidak memenuhi kewajibannya dikarenakan alasan keadaan memaksa. Adanya situasi pandemi covid -19 penulis ingin meneliti apakah covid-19 dapat dijadikan dasar atas *Overmacht/ force majeure* dalam perjanjian hak tanggungan dan bagaimana perlindungan hukum yang didapati pihak kreditur, sehingga pada akhirnya didapatkan bahwasanya covid-19 dapat dijadikan *overmacht/ force majeure* dan pihak debitur mendapatkan perlindungan hukum yang didukung dengan dikeluarkannya POJK No. 11/POJK.01/2020 tentang stimulus perekonomian nasional sebagai kebijakan *countercyclical* dampak penyebaran *coronavirus Diseases -19*.

Dari latar belakang tersebut maka penulis ingin menulis penelitian yang berjudul **Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pemenuhan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Yang Menggunakan Jaminan Hak Tanggungan dalam Relaksasi Covid -19 (Studi BPR DANA AMANAH Pelalawan Riau)**”

B. RUMUSAN MASALAH

Berkembangnya dunia usaha dan system mendapatkan Modal dengan cara kredit semakin meningkat. Sedangkan Kejadian saat ini terjadi wabah penyakit yang di sebutkan dengan pandemic Covid -19 yang akibatnya menghancurkan sektor ekonomi dikarenakan sistem lockdown yang terjadi beberapa waktu lalu. Kegiatan dimasyarakat termasuk perekonomian menjadi lumpuh, banyak pelaku usaha yang terpuruk dan bangkrut sedangkan hutang masih berjalan. Berdasarkan hal tersebut maka rumusan masalah pada tesis ini adalah:

1. Apakah Pandemi Covid-19 dapat dinilai sebagai sesuatu keadaan memaksa?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Yang diberikan Kreditur Pada Masa Relaksasi Pandemi Covid -19 pada BPR Dana Amanah Pelalawan ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Perumusan tujuan penelitian merupakan pencerminan arah dan penjabaran strategi terhadap fenomena yang muncul dalam penelitian, sekaligus agar penelitian yang sedang dilaksanakan tidak menyimpang dari tujuan semula. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah Pandemi Covid-19 Sebagai suatu keadaan memaksa
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur pada masa relaksasi pandemi Covid-19 pada BPR Dana Amanah Pelalawan.

Manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian pembuatan penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis

- a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum, yaitu dalam bidang Hukum Keperdataan mengenai keadaan memaksa pada keadaan pandemi, Selain itu penelitian digunakan untuk memenuhi kelengkapan dan persyaratan gelar Magister Kenotariatan.
- b) Memberikan kajian yuridis normatif yang benar dan tepat mengenai perlindungan kreditur pada debitur yang melakukan wanprestasi dalam keadaan memaksa di era pandemi covid-19

2. Manfaat Praktis

- a) Melengkapi penelitian hukum yang telah ada mengenai perlindungan hukum kreditur terhadap debitur dalam keadaan memaksa.
- b) Memberikan informasi sekaligus pemecahan atau jalan keluar mengenai masalah-masalah yang timbul dalam hal terjadinya pemenuhan prestasi dalam keadaan pandemi.

D. ORISINALITAS PENELITIAN

Hasil penelitian yang berkaitan dengan objek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi telah banyak dilakukan. Penelitian ini tidak sama substansinya dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Perbedaan penelitian yang diusulkan oleh penulis dengan kedua penelitian yang telah ada adalah sebagai berikut :

1. Rini Afrida Penulisan Hukum, dengan Judul Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, Universitas Muhamadiyah Mataram , 2021 Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan untuk mengetahui penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik.⁹
2. Ni Made Mirah Dwi Lestari, Jurnal Hukum dengan judul : Upaya Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit pada Masa Pandemi Covid-19. Berdasarkan penelitian jurnal ini disimpulkan dalam penelitian ini yaitu: Tindakan preventif merupakan tindakan atau upaya yang diambil sebelum terjadinya suatu sengketa dan pelanggaran norma. Perlindungan hukum preventif diterapkan dengan peraturan menurut Undang-undang yang bertujuan untuk memberi batasan

⁹ Rini Afrida, Penulisan Hukum, " *perlindungan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*" Universitas Muhamadiyah Mataram, 2021.

agar mencegah pelanggaran. Selain perlindungan hukum preventif terdapat Undang-undang Fidusia No 42 Tahun 1999 menyebutkan pada pasal 1 ayat 1 memberikan perlindungan untuk suatu permasalahan pengalihan hak kepemilikan. Selain perlindungan hukum preventif terdapat perlindungan hukum represif yaitu dimana perlindungan hukum Represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Perlindungan hukum secara umum diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1131 dan 1132. Dalam perjanjian Kredit pada Koperasi simpan pinjam Amerta Sedana Wisata lebih sering menggunakan jalur non litigasi untuk menyelesaikan masalah wanprestasi atau kredityang bermasalah yang ada. Koperasi Amerta Sedana Wisata lebih mengutamakan melalui cara kekeluargaan untuk menyelesaikan masalah wanprestasi yang ada. Cara yang dilakukan biasanya diawali dengan memberikan peringatan atau teguran berbentuk lisan kepada nasabah agar pembayaran kredit dapat diperbaiki statusnya. Adapun penyelamatan kredit yang dilakukan yaitu berupa penarikan jaminan milik debitur berupa sepeda motor yang telah dilakukan Koperasi Amerta Sedana Wisata karena jangka waktu pembayaran hutang milik debitur telah lewat waktu jatuh tempo sehingga dilakukan penarikan jaminan.¹⁰

3. Muhammad Ulil Azam, Jurnal Hukum, dengan Judul: Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 184/PDT.G/2013/PN.SMG Antara CV Putra Melawan Bank Bukopin Tbk. Pada penelitian ini, Pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan sebagaimana telah diatur di dalam UUHT yaitu perlindungan hukum yang di berikan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yaitu kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur

¹⁰ Ni Made Mirah Lestari, Jurnal Hukum, *Upaya Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit pada Masa Pandemi Covid-19. Jurnal Interpretasi Hukum, Warmadewa Journal* , Vol 3, no 1 Maret 2022.

lain serta hak tanggungan mengikuti obyek yang di jaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada, dan perlindungan hukum diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi yaitu dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Kemudian mengenai apakah benar kreditur melakukan perbuatan melawan hukum, di dalam putusan pengadilan negeri no.184/Pdt.G/2013/PN.Smg, kreditur tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena di dalam UUHT tidak ada ketentuan yang mengatur tentang jangka waktu sampai kapan barang jaminan harus terjual, serta jangka waktu belum lama sejak debitur wanprestasi sampai gugatan tersebut di daftarkan di pengadilan sehingga kreditur tidak bisa dianggap melakukan penggelambungan nilai jaminan dan pembiaran atas jaminan. Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah yuridis normatif. Metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara membahas data sekunder yaitu membahas suatu kasus, yang berupa analisis putusan pengadilan¹¹

4. Intan Ismayasari, Jurnal Ilmiah dengan judul , Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Cabang Lotim). Dalam penulisannya, Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri yaitu berupa Akta atau perjanjian kredit dibawah tangan dan Akta atau perjanjian kredit autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan,

¹¹ Muhammad Ulil Asam, Jurnal Hukum, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan (STudi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 184/PDT.G/2013/PN.SMG Antara CV Putra Melawan Bank Bukopin Tbk.* Diponegoro Law Journal, Vol 6 No 2, 2017

telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama. Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan Hak Tanggungan pada Bank NTB Cabang Lotim, pihak Bank NTB Cabang Lotim akan Melakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet melalui lembaga yang bersifat yudisial. Apabila usaha penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit tidak berhasil, maka Bank NTB akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa Hak Tanggungan, berupa lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL.¹²

Hasil penelitian atau kajian yang pernah dilakukan yang berkaitan dengan objek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi telah banyak dilakukan. Penelitian ini tidak sama substansinya dengan penelitian-penelitian sebelumnya jika dibandingkan dengan kajian yang akan dilakukan oleh penulis tidak ada yang sama baik dari aspek lingkup kajian atau objek, Subjek, dan paradigma yang digunakan. Oleh karena itu peneliti yakin bahwa kajian ini bersifat orisinal dan belum pernah dilakukan oleh penulis yang lain baik di Universitas manapun yang berhubungan dengan penelitian ini walaupun sudah pernah dilakukan oleh beberapa Universitas lain namun pada dasarnya terdapat konsep kajiannya berbeda latar belakang.

¹² Intan Ismayasari, Jurnal Ilmiah, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Cabang Lotim)*., Universitas Mataram, 2018

E. Kerangka Teori

Melakukan penelitian yang harus dilakukan pertama kali adalah teori yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti dan menyesuaikan teori apa yang sesuai untuk dapat digunakan dalam menganalisa dan membahas rumusan masalah dalam penelitian ini di gunakan teori sebagaimana berikut :

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Hukum menurut Gustav Radbruch , hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 hal yaitu adanya kepastian hukum, keadilan dan kemanfaat. Teori kepastian hukum menyatakan bahwa hukum yang berlaku pada dasarnya tidak boleh menyimpang. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang di harapkan dalam keadaan tertentu.¹³

Teori kepastian hukum ini dimaksudkan untuk membahas dan menganalisa , melengkapi dan menjawab kepastian hukum terkait perlindungan kreditur terhadap debitur yang melakukan wanprestasi.

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak terjadi benturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Restrukturisasi kredit di beri kepastian

¹³ Achmad Ali, 2012, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta. Hal. 287

hukum dengan adanya peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan yang di buat tersebut menjamin para pihak yang berkepentingan dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu hal.

2. Teori Keadilan

Teori keadilan menurut Plato, keadilan adalah emansipasi dan partisipasi warga polis/negara dalam memberikan gagasan tentang kebaikan untuk negara. Hal tersebut kemudian dijadikan pertimbangan filsafat bagi suatu undang-undang.¹⁴

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objek.

Di Indonesia keadilan di gambarkan dalam Pancasila, sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.¹⁵

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan

¹⁴ Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal. 241

¹⁵ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 85

tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.

Semua proses perjanjian adanya teori kepastian hukum karena terjamin dengan baik dan pelaku usaha atau kreditur dan klien (debitur) mendapatkan jaminan atau kepastian hukum atas apa yang mereka perjanjikan.

3. Teori Perlindungan

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶

Teori perlindungan dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum baik itu yang bersifat Preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

¹⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 53

F. METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana yang dilakukan dengan menggunakan metode secara ilmiah Penelitian¹⁷

Penelitian hukum merupakan proses menemukan aturan dan prinsip-prinsip maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori maupun konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi¹⁸

Menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya "Pengantar Penelitian Hukum", bahwa metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Metode asal kata dari *methodos* (Yunani) yang maksudnya adalah cara atau upaya dalam menuju suatu jalan. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berhubungan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai cara dalam mencari jawaban yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah termasuk juga keabsahannya¹⁹

¹⁷ Susstrisno, *Metodelogi Research, Jilid I Yogyakarta*: Universitas Gajah Mada, 1990, hal. 4

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 35

¹⁹ Suteki, Galang Taulani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers., 2018. Cet.1, hal.148

1) Jenis Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif yang didukung dengan data primer dan data primer ini didapat dari narasumber .

Obyek penelitian pada penulisan ini adalah penelitian hukum normatif yang obyek penelitiannya berupa norma hukum, konsep hukum, asas hukum dan doktrin hukum. Obyek penelitian hukum dengan karakter keilmuan yang normatif adalah norma hukum yang tersebar dalam peraturan hukum primer (*primary rules*) dan peraturan hukum sekunder (*secondary rules*)²⁰. Penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Obyek penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum normatif yang selalu mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang digunakan untuk memberikan “Justifikasi” preskripsi tentang suatu peristiwa hukum. Penelitian hukum normatif menjadikan sistem norma sebagai pusat kajiannya. Sistem norma dalam arti yang sederhana adalah sistem kaidah atau aturan. Penelitian normatif adalah penelitian yang mencakup terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum²¹

²⁰ H L A Hart; 1981, “*The Concept of Law*”, Clarendon Press, Oxford, Hal. 77

²¹ Soerjono Soekanto, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hal. 51.

Obyek dalam penelitian ini yang penulis maksud adalah perusahaan perbankan yang memberikan kelonggaran atau dispensasi pada nasabah yang terdampak covid-19 dalam usahanya, yang memberikan jaminan Hak tanggungan untuk perjanjian kreditnya. Penulis melakukan Data berupa sasaran yang mengarah pada norma hukum yang berlaku yang berkaitan dengan penulisan ini.

Subyek penelitian ini pada kejadian pada masyarakat yang mengalami kredit macet atau wanprestasi pada pembayaran yang menggunakan Hak Tanggungan. Subyek disini yang dapat memberikan data dan informasi yang berkaitan dengan penelitian. Subjek pada penelitian ini adalah pelaku usaha yang menggunakan Hak Tanggungan sebagai modal dan mengalami wanprestasi pada saat pandemi Covid – 19. Pada penelitian ini akan mengambil sample untuk wawancara kepada responden yang melaksanakan kredit dengan menggunakan hak tanggungan antara lain nasabah BPR Dana Amanah Pelelawan.

Penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan Normatif yang dilakukan dengan meneliti aspek-aspek hukum berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan, dan peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan tesis ini perlindungan debitur terhadap keadaan memaksa pada pandemi Covid-19.

2) Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang di Gunakan di dalam penelitian hukum ini ada 2 yaitu

1. Pendekatan Undang-undang (Statue Approach) dan Pendekatan Sosial (social research).

Pendekatan Undang-Undang (Statue Approach) yaitu pendekatan yang dilakukan berkaitan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan wanprestasi di masa pandemi, pada hutang yang dilekati hak tanggungan.

2. Pendekatan Sosial (Social Research)

Pendekatan sosial yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan koresponden yaitu, pihak yang mempunyai Hutang yang dengan Hak Tanggungan yang tidak dapat memenuhi prestasi pada saat pandemi Covid-19.

3. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan ini merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya atau bahkan dapat dilihat dari nilai nilai yang terkandung dalam penormaann sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. ²²

Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-

²² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* , ed 1 cet 7, Rajagrafindo, Jakarta, 2005, hal. 67

konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya

3) Bahan Hukum Penelitian.

Sumber data yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Penggunaan data primer akan diperoleh melalui beberapa pihak yang terkait dengan objek penelitian. Beberapa responden yang akan memberikan informasi adalah pelaku usaha yang tidak mampu memberikan pemenuhan terhadap pembayaran Hutang yang menggunakan Hak tanggungan.

Sumber data sekunder berupa bahan hukum yang relevan atau berhubungan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Sumber data yang digunakan Penelitian ini bermaksud menggambarkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai perlindungan debitur terhadap efek dari pandemi covid -19 dalam hal terjadi wanprestasi atas hutang yang dilekati hak tanggungan.

a) Bahan hukum primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, meliputi:

- 1) KUHPerdata
- 2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 15/PMK.06/2021 tentang Penyelesaian

Piutang Instansi Pemerintah yang diurus/dikelola panitia Urusan Piutang Negara / Direktorat Jendral Kekayaan Negara dengan Mekanisme *Crash* Program Tahun Anggaran 2021

- 4) Peraturan Otoritas Jasa keuangan Nomor. 11/POJK.3/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 19
- 5) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/PJOK.3/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.3/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 19*

b) Bahan hukum sekunder

Bahan sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan primer seperti buku, jurnal, hasil penelitian para sarjana atau literatur, buku-buku dan makalah-makalah yang menyangkut permasalahan yang diteliti.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah Bahan hukum yang memberikan petunjuk atas bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia dan sebagainya. Data primer yang merupakan data yang berupa fakta-fakta dan keterangan-keterangan yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian melalui bahan hukum

4). Nara Sumber

Narasumber dari penelitian ini adalah para pihak yang dapat memberikan data atau informasi yang terkait dengan obyek penelitian. Adapun narasumber dari penelitian ini adalah

1. Bapak Ariawan selaku Kasi Kepatuhan dan Managemen Resiko, BPR DANA AMANAH Pelalawan
2. Bapak Galih Kuncoro, Kasi Kredit BPR DANA AMANAH Pelalawan.
3. Bapak Dedy Supriyanto, Bagian Audit Intern BPR. DANA AMANAH Pelalawan

Narasumber selanjutnya dalam penelitian ini selain Pihak dari BPR Dana Amanah, adalah pelaku usaha atau pemohon yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pelaku Usaha yang terdampak akibat pandemi Covid -19 yaitu :

1. Bapak Suraji Pelaku Usaha variasi Mobil yang terdampak akibat Pandemi Covid-19.
2. Ibu Chotijah, pelaku Usaha Warung serba Ada yang terdampak Pandemi Covid-19

5) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan dalam penelitian ini adalah :

- a. Pengumpulan data sekunder dengan cara studi kepustakaan dan mengkaji peraturan perundang-undangan yaitu KUHPperdata, UU Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 dan 015/PMK.06/2021, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia 48/POJK.03/2020 tentang perubahan atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan

Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Diseas dan perundang-undangan atau peraturan lainnya yang berhubungan dengan penelitian yang penulis lakukan.

- b. Pengumpulan data primer adalah informasi yang dikumpulkan secara pribadi untuk tujuan tertentu dilakukan dengan cara mengumpulkan data dengan cara wawancara kepada responden dan buku - buku yang relevan dengan masalah yang diteliti.

6) Analisa Penelitian

Pada tahap ini dilakukan pengolahan data yang telah dikumpulkan, di teliti dan ditetapkan hasil penyaringan dari berbagai sumber baik sumber hukum dan masyarakat di lapangan dengan cara sistematis yang selanjutnya dianalisa secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif untuk menggambarkan secara jelas tentang permasalahan yang ada ditinjau dari segi hukum.

Analisis Penelitian ini juga disesuaikan dengan teori atau kerangka teori. Kerangka teori adalah model konseptual yang berkaitan dengan bagaimana seseorang menyusun teori atau menghubungkan secara logis beberapa faktor yang dianggap penting untuk masalah

G. SISTEMATIKA dan KERANGKA PENULISAN

Sistematika penulisan dimaksudkan untuk memberikan model kerangka penulisan yang tertata dan berurutan agar memudahkan penulis untuk melakukan pengembangan penulisan dengan baik, dan memudahkan pembaca dalam mengetahui secara menyeluruh. Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari empat bab, masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab judul. Rancangan sistematika penulisan dalam

penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, pada bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah dan rumusan masalahnya, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan. Pada bab ini memiliki tujuan untuk memberikan arahan yang jelas agar tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan mencegah terjadinya pembahasan yang bias, maka penelitian ini dibatasi dan difokuskan dalam pokok-pokok permasalahan yang ada dirumusan masalah.

BAB II Tinjauan Umum Keadaan memaksa Serta Akibat Hukumnya terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit.

Tinjauan Umum Perjanjian kredit dan akibat memaksa, menguraikan tentang pengertian ataupun hal-hal yang berkaitan dengan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Pengertian dan konsep diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan yang menjadi landasan teoritis guna untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini. Dalam bab ini, diuraikan tinjauan kredit serta tujuan dan fungsinya, serta hak tanggungan objek dan subjeknya, serta diuraikan wanprestasi dalam keadaan memaksa.

BAB III, Perlindungan Hukum Yang dimiliki Kreditur Pada Masa Relaksasi Pandemi Covid-19. Perlindungan hukum yang dimiliki Kreditur pada masa relaksasi ini menyajikan tentang hasil penelitian dan pembahasan berdasarkan data yang diperoleh dari analisis perbandingan suatu peraturan perundang-undangan untuk memperoleh keselarasan atau penyesuaian aturan mengenai perlindungan bagi kreditur dengan didukung informasi tambahan dari hasil

wawancara oleh beberapa narasumber yang dijadikan subyek dalam penelitian ini dan digabungkan dengan fakta dilapangan serta penelitian kepustakaan, untuk kemudian diolah dan dianalisis lalu dikaitkan dengan tinjauan pusataka yang terdapat dalam Bab II Pembahasan dalam bab ini untuk mengetahui dan mengkaji lebih dalam mengenai kondisi keterlibatan atau akibat langsung dari sebuah proses perumusan kebijakan aturan yang berkaitan dengan perjnajian krdit dan eprlindungan bagi Kreditur di masa pandemi Covid-19. Pembahasan yang dikemukakan tersebut merupakan orientasi dari pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah.

BAB IV Penutup, berisi kesimpulan dari pembahasan yang dijabarkan pada bab-bab sebelumnya serta saran dari penulis sebagai rekomendasi yang diharapkan juga sebagai bahan pertimbangan dari semua pihak dalam mengkaji atau memahami mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang menjadi pokok bahasan dalam tesis ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM KEADAAN MEMAKSA SERTA AKIBAT HUKUMNYA

TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Tinjauan tentang Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan selain undang-undang. Perjanjian menerbitkan perikatan atau perjanjian adalah sumber perikatan disamping undang-undang. Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara. Pasal 1313 KUHPerdara, Definisi perjanjian dalam Pasal 1313, yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian merupakan suatu dokumen yang mengikat para pihak, dan dimana pihak para pihak memiliki suatu kewajiban yang harus dipenuhi kepada pihak lainnya. Perjanjian berfungsi sebagai media untuk membuat batasan dan menciptakan ekspektasi para pihak. Para pihak ketika ada perjanjian akan saling menghargai kepentingan masing-masing pihak dan mengetahui dengan jelas apa yang di peroleh para pihak dalam menjalankan sebuah transaksi.

Mariam Darus Badruzaman terhadap rumusan tersebut berpendapat bahwa definisi perjanjian tersebut sudah otentik namun rumusannya disatu sisi adalah tidak lengkap karena hanya menekankan pada perjanjian sepihak saja dan di sisi lain terlalu luas karena dapat mengenai hal-hal yang berhubungan dengan janji kawin yaitu sebagai perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum keluarga

Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang – undangan.

²³Singkatnya perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak²⁴

Akibat tidak lengkap dan terlalu luasnya rumusan perjanjian yang diberikan oleh pembentuk undang-undang tersebut akibatnya muncullah berbagai pandangan mengenai definisi yang diberikan oleh para penulis hukum, Diantaranya adalah

Subekti berpendapat, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang atau lebih yang saling berjanji untuk melaksanakan satu hal.

Pengertian perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo, adalah : “Hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak-hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati atau dijalankan”

Kontrak adalah suatu perbuatan yang terjadi satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih atau di mana keduanya saling mengikatkan diri²⁵

Perjanjian menurut C. Asser sebagaimana dikutip Herlien Budiono adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang

²³Dalam Herlien Budiono, *Ajaran umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan* “C. Asser Hartkamp 4-II Verbitenissentrecht, *Algemene leer der overeenkomsten, tiende druk, W.E.J Tjeenk, Deventer, hlm.10*”

²⁴ Herlien Budiono, 2019, *Ajaran umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra aditya Bakti Hlm.3

²⁵ Ridwan Khairandy, 2009, *itikad baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cet 11, Jakarta, fakultas Hukum Indonesia hlm

merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Istilah perjanjian (*Overenkomst*) memenuhi tiga fungsi karena istilah tersebut merujuk baik pada tindakan mencapai kesepakatan akibat dari muatan isi dari apa yang disepakati/ diperjanjikan dan hubungan hukum (hubungan –hubungan hukum yang muncul darinya atau perikatan)²⁶

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tidak lengkap dan juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut maka perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang akan menimbulkan suatu akibat hukum yang menimbulkan adanya suatu perikatan atau saling mengikatkan dirinya sebagaimana dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Sedangkan menurut Munir Fuady memberikan definisi lebih luas bahwa kontrak adalah: “Suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum”

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku keiga KUHPerdara yaitu Pasal 1754 yakni “ pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepda pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena

²⁶ Herlin Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 189.

pemakaian dengan syarat bahwa pihak belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. “²⁷

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (nasabah atau debitur) masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang di berikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirnya kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih kepada satu orang atau lebih yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut membrikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada kreditor (Pihak yang berhak atas prestasi) dan Debitur (Pihak Yang wajib Berprestasi)²⁸

Menurut para sarjana rumusan Psal 1313 KUHPerdara tersbut kurang tepat krena ada bebrapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan tersebut:

1. Hanya menyangkut sepihak saja yang dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” sifatnya hanya dating dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “ saling mengikatkan diri” jadi ada consensus anantara dua pihak.
2. Kata perbuatan mencakup tanpa konsesus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepetningn (*zaakwaarneming*) tindakan *melawan*

²⁷ KUHPerdara Pasal 1754

²⁸ Gunawan Widjaya dan Ahmad yani, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 224

hukum (onrechtmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya di pakai istilah “persetujuan “

3. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pemgertisn perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang kelauraga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dengan kreditur mengenai harta kekayaan saja. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdasta sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan bukan bersifat kepribadian atau personal
4. Tanpa menyebutkan tujuan dalam rumusan Pasal itu tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan diatas maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut : “ Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.²⁹

Menurut Pasal 1320 KUHPerdasta syarat-syarat sah perjanjian adalah :³⁰

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

²⁹ Ibid hlm 225

³⁰ Pasal 1320 KUHPerdasta

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas-asas perjanjian yang penting yang diatur dalam KUHPerdara, antara lain:

a) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berhubungan dengan saat lahirnya suatu perjanjian dengan saat lahirnya suatu perjanjian yang mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata-kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu tentang syarat-syarat perjanjian pada umumnya. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut disebutkan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah “Sepakat mereka yang mengikatkan diri”.

b) Asas kekuatan mengikat perjanjian

Bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara bahwa “Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak.”

c) Asas kebebasan berkontrak

Dalam asas ini orang berhak membuat atau tidak membuat perjanjian bebas menentukan isi perjanjian, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu.

d) Asas itikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau Undang-undang.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan selain undang-undang.

Perjanjian menerbitkan perikatan atau perjanjian adalah sumber perikatan disamping undang-undang. Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara. Pasal 1313 KUHPerdara, Definisi perjanjian dalam Pasal 1313, yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih³¹

2. Tinjauan tentang Kredit

Istilah kredit berasal sari bahasa Yunani yaitu *Credere* yang berarti kepercayaan.

Seseorang atau badan memberikan kredit harus percaya bahwa penerima kredit yaitu debitur di masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah di janjikan. Apa yang yang diperjanjikan itu dapat berupa uang barang atau jasa.³²

Unsur kepercayaan sangtalah penting dalam pemberian fasilitas perbankanterutama pada kredit namun selain itu ada p[rinsip lain yang di jadikan dasar pertimbangan dalam pemberian kredit. Dalam Pasal 2 Undang-Undang perbankan, perbankan dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.³³

Menurut Pasal 11 Undang-Undang nomor 10 tahun 1999 tentang Perbankan yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau taguhan yang dapa disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam uang antara bank dengan pihak lain yang

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, edisi I Cetakan 4, Bandung , Penerbit Alumni, 2014, Hlm. 18

³² Thomas Suyatno dan kawan-kawan, *Dasar-Dasar Perkreditan*, 1993, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta Hlm 12

³³ Ibid , 2004, *Tanggungjawab Notaris dalam membuat akta jaminan kredit perbankan*, Mitra Usaha Abadi, Surabaya hlm 4

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit jika betul-betul yakin bahwa penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui kedua belah pihak.

Pemberian kredit merupakan suatu perjanjian utang piutang antara bank selaku kreditur dengan masyarakat selaku debitur yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak yaitu berdasar pada kebebasan dalam membuat perikatan yang diatur dalam Pasal 1329 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu."³⁴

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

a. Kepercayaan

Yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa prestasi yang di berikanya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang

b. Waktu

Yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterimanya pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu terkadnung

³⁴ Fransisca Kusuma Aryani & Gunawan Djajaputra, Jurnal, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit*, jurnal hukum adigama, Univeristas Tarumanagara, hlm 3

pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c. Degree of risk

Yaitu suatu tingkat risiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Hal ini menyebabkan timbulnya unsur resiko dengan adanya resiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit

d. Prestasi

Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang dan jasa. Namun demikian transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai.

3. Tujuan dan fungsi kredit

Setiap usaha mempunyai tujuan, seperti halnya perjanjian kredit. Tujuan kredit pada dasarnya usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yaitu pengorbanan sekecil-kecilnya untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya.

Kreditur memberikan kredit apabila yakin betul bahwa debitur mampu untuk mengembalikan kreditnya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut muncul unsur keamanan dan keuntungan dari suatu kredit dan keduanya saling berkaitan. Keuntungan merupakan tujuan dari pemberian kredit yang didapatkan dalam bentuk bunga atas pinjaman yang telah di berikan.

Tujuan kredit adalah :

1. Turut menyukseskan rogram pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan
2. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat
3. Memperoleh laba agar kealngsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Fungsi kredit, Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara social ekonomis baik bagi debitur , kreditur, maupun msyarakat pengaruh pada tahapan yang lebih baik. Hal tersbut tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan, dan masyarakat pun menglami suatu penambahan, dan Negara menerima penerimaan pajak juga keamjuan ekonomi baik bersifat mikro maupun makro . Manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan dalam kehidupan perekonomian mempunyai fungsi :³⁵

1. Meningkatkan daya guna uang
2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
3. Meningkatkan aya guna dan peredaran barang
4. Salah saatu alat stabilitas ekonomi
5. Meningkatkan gairah usaha
6. Meningkatkan pemertaan pendapatan
7. Meningkatkan hubungan Internasional

4. Unsur-unsur kredit

Unsur esensial dari pemberian kedt adalah kepercayaan dari Bank sebagi kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan adalah keyakinan dari si

³⁵ Kasmir, 2000, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 78

pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikanya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

Unsur-Unsur kredit adalah :

1. Kepercayaan yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
2. Tenggang waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada yang akan datang
3. Degree of Risk yaitu tingkat resiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.
4. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.³⁶

Kebutuhan setiap lembaga perkreditan berbeda maka materi dan bentuk perjanjian berbeda. Perjanjian standar adalah yang sangat umum ada pada perbankan dalam praktek perjanjian kredit. Berbagai pihak yang berkepentingan tidak memiliki waktu untuk membuat perjanjian tersendiri dalam menyusun kehendaknya dan hal ini lah yang mendasari penggunaan perjanjian standar.

Pengertian *standart contract* sendiri menurut Gatot Supranomo adalah perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui”³⁷

³⁶ Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung hal. 348

³⁷ Gatot Supranoto, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta hal 174

Hal lain yang berkaitan dengan kredit, Pihak debitur wajib tunduk terhadap persyaratan pemberian kredit yang terdapat dalam perjanjian kredit yang telah ditetapkan oleh pihak BPR atau lembaga perbankan.

Dengan demikian kreditur yang mengatur dan menentukan isi perjanjian karena di dipandang memiliki kedudukan ekonomi social yang kuat di banding debiturnya. Disamping itu dari sisi administrasi terdapat alasan-alasan lain seperti menghemat waktu, praktis dan sebagai pelayanan yang baik kepada debitur “³⁸

B. Tinjauan Pandemi Covid-19

Bencana yang terjadi dimulai pada akhir tahun 2019 yang pada akhirnya disebut Covid-19 yang diakibatkan virus dari Wuhan, menandakan bahwa bencana ini bukan bersumber dari kejadian alam melainkan bersumber dari mikro organisme yang tidak terlihat dan hal ini yang menjadikan covid merupakan atau tergolong ke dalam kriteria bencana yang bersumber dari non alam.

Kriteria bencana non alam dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana yakni ; “ Bencana Non Alam merupakan bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau rangkaian peristiwa non alam yang antar kedua lain berupa gagal teknologi, gagal modernisasi , epidemi dan wabah penyakit”

³⁹

Berdasar dari penggolongan bencana yang dijelaskan dalam Undang-Undang tersebut inilah yang menjadikan covid-19 tergolong ke dalam kategori bencana non alam dalam kriteria bencana yang disebabkan oleh wabah penyakit dan juga penyebarannya telah mempengaruhi beberapa sektor di dunia termasuk sektor ekonomi.

³⁸ ibid

³⁹ Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana

Covid -19 sudah masuk dalam kategori bencana nasional yang mengakibatkan terpuruknya ekonomi. Proses penanganan covid -19 dengan program *stay at home* membuat masyarakat banyak mengalami gejolak dalam perekonomian khususnya mereka yang mengandalkan penghasilan harian baik dengan cara berdagang atau dengan menjual jasa sebagai ojek. Tidak hanya mereka tapi imbas nya juga ada pada mereka yang mempunyai usaha. Penurunan hasil dan membuat kebangkrutan mengakibatkan ekonomi semakin terpuruk.

Pada kasus Pandemi Covid-19 ini dinyatakan sebagai Pandemi Oleh Badan Kesehatan Dunia atau WHO (*World Healthy Organisation*), dinyatakan nya sebagai sebuah pandemi sejak 11 Maret 2020. Menurut Keputusan presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) serta bencana Nonalam berdasarkan keputusan presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang penetapan Bencana Nonalam Pneybaran Corona Virus Disease 19 (Covid-19) sebagai bencana Nasional Sampai saat ini berdampak terhadap aspek termasuk ekonomi dan sosial di negara Indonesia

Dampak dari pandemi ini menyeluruh hingga pada aspek perkreditan dalam dunia perbankan. Pandemi Covid-19 dinyatakan menjadi keadaan memaksa yang menyebabkan dimungkinkannya terjadi perubahan perjanjian untuk menjalankan kewajiban di waktu lain jika disepakati kedua pihak, kemudian apabila keadaan memaksa tersebut membuat salah satu pihak terhambat menjalankan kewajibannya agar pihak lainnya dapat agar dapat memberikan kebijaksanaan berupa kompensasi untuk menjalankan kewajibannya pada waktu lain yang telah disepakati antara dua pihak yang berjanji.

Perekonomian yang terdampak akibat adanya pandemic semakin dirasakan masyarakat, dan mereka yang mempunyai tanggungjawab kepada pihak lain yang mana diwajibkan untuk melaksanakan perjanjian dalam hal ini hutang piutang. Pemerintah telah melakukan perlindungan hukum bagi mereka atau masyarakat yang terdampak melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 11/2020).

C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Definisi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah suatu 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 setau hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Bentuk perlindungan hukum, dan memberikan suatu kepastian hukum maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Pada Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa 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 yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”⁴⁰

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang *Creditverband* dan *Hypothee* dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai Pembebanan Hak tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditur maupun debitur⁴¹

Kedudukan istimewa kreditor pada Hak tanggungan adalah

A. *Droit de preference*

Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului dari pada kreditor-kreditur lain atau kedudukan yang diutamakan. Kedudukan dengan hak mendahului tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku (sebagaimana dalam titel XIX Buku Kedua KUHPerdata)⁴²

B. *Droit de suite*

Hak tanggungan tetap membebani obyek hak tanggungan ditangan siapapun benda tersbut berada,. Ketentuan ini memberi kewenangan kreditur pemegang HT Tetap Berhak Menjual Lelang benda tersesbut walaupun obyek HT nya sudah dipindahkan haknya kepada orang lain.

⁴⁰ Pasal 1 angka 1, undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁴¹ Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, hal. 416

⁴² Ibid , 2008, *Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, edisi Hal 416

2. Subyek dan Obyek hak Tanggungan

Syarat mendapatkan suatu kredit yang banyak digunakan dalam kehidupan masyarakat adalah sertifikat tanah status hak milik. Pada umumnya harga tanah terus meningkat sehingga lebih mudah untuk dijual kembali karena tanah mempunyai tanda bukti yang kuat.

Hak Tanggungan merupakan suatu hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu dan emberikan suatu edudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur lainnya. Berdasarkan Undang-Undang Hak tanggungan Objek yang dapat di bebani Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Berikut adalah objek Hak Tanggungan

- 1 Hak Milik
- 2 Hak Guna Usaha
- 3 Hak Guna bangunan
- 4 hak pakai atas Negara dengan jangka waktu terbatas yang diberikan kepada orang perorangan an badan hukum Perdata untuk keperluan atau usaha mempunyai sifat dapat dipindahkan hannya
- 5 hak milik satuan rumah susun⁴³

Hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali telah diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Terlebih dahulu. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari suatu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

⁴³ Habib Adji , 2022, Buku Diklat “*Solidaritas Ikatan Notariat Alumni UNDIP* “ Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro

Pada hakekatnya Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Keberadaan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Ciri-ciri perikatan Accesoir atau perjanjian ikutan adalah bahwa lahirnya, berpindahnya dan juga hapusnya bergantung pada perikatan pokoknya, dengan konsekuensi dilunasiya perjanjian pokok (yang dijamin dengan Hak tanggungan) demi hukum mengakhiri jaminan Hak Tanggungan, seperti juga beralihnya perjanjian pokok kepada kreditur baru, demi hukum berakibat turut beraklihnya jaminan dengan hak Tanggungan.

Syarat suatu objek untuk menjadi jaminan hutang dengan pembebanan hak jaminan atas tanah adalah sebagai berikut: ⁴⁴

1. Memiliki nilai uang
2. Bisa di alihkan untuk di jual apabila debitur melakukan wanprestasi.
3. Bisa dan telah di daftarkan pada pendaftaran tanah sesuai perarutan yang berlaku dan memenuhi syarat publisitas
4. Membutuhkan Undang-Undang untuk sebagai petunjuk

Subjek hak tanggungan adalah :

⁴⁴ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, hal. 423

1. Pemberi HT yaitu Orang perseorangan / badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek HT yang bersangkutan
2. Pemegang HT (kreditur) yaitu orang perseorangan / badan hukum berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

3. Proses Hak Tanggungan

1. Tahap pertama yaitu pemberian hak tanggungan dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT dan disaksikan oleh paling kurang dua orang saksi (Pasal 38 sd 40 dan Pasal 44 Nomor 24 Tahun 1996)
2. Tahap kedua yaitu lahirnya Hak Tanggungan pendaftarannya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 10 sd 15 UU nomor 24 tahun 1996)⁴⁵

Pengaturan mengenai hak tanggungan di Indonesia menganut asas hukum adat yaitu asas pemisahan horizontal yaitu bangunan serta tanaman dan benda-benda yang ada di atas tanah yang merupakan bagian dari tanah tersebut, maka dalam hal jual beli atau pembebanan jaminan tidak sendirinya meliputi benda-benda yang ada di atasnya. Hal tersebut terdapat pada Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebankannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

⁴⁵ Ioc.cit

4. Hak Tanggungan Elektronik

Perkembangan teknologi dan informasi di beberapa Negara berkembang saat ini sudah semakin pesat dan sangat dominan sekali. Pemerintah Indonesia telah melakukan berbagai macam perubahan khususnya dalam percepatan di bidang pelayanan dengan cara elektronik , yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan mempermudah dalam mengakses informasi melalui perangkat elektroniknya sesuai dengan kebutuhan.

Pemerintah menyediakan bermacam-macam sarana termasuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas kredit melalui lembaga-lembaga keuangan, baik yang berbentuk BUMN atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. Pemberian kredit oleh bank tidak bisa dipisahkan dengan jaminan untuk pelunasan kredit tersebut. Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini, para pengusaha biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya. Fasilitas kredit disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit⁴⁶

Terkait kemajuan pembangunan ekonomi jaminan memiliki manfaat dan kedudukan yang penting karena sangat bermanfaat bagi para debitur dan kreditur. Jaminan yang ditanggungkan dapat dimanfaatkan sebagai sarana dalam pemberian kepastian hukum dan mewujudkan transaksinya, sedangkan bagi debitur dapat memanfaatkan sebagai sarana perolehan fasilitas kredit untuk membuat usahanya semakin berkembang.

Berkenaan dengan praktek pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang

⁴⁶ Pandam Nurwulan, 2021, Jurnal, *Implementasi Pelayanan Hak tanggungan elektronik Bagi Kreditur dan Pejabat pembuat akta Tanah*, universitas Islam Indonesia, hlm 3

berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut atau disingkat “UUHT” kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu. Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan HakTanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”⁴⁷

Kementerian ATRBPN menerbitkan aturan tersebut dan melakukan perubahan terkait pendaftaran HT el yakni berdasarkan Permen ATRBPN No. 9/2019 yang berlaku mulai 21 juni 2019 sebagaimana diubah oleh Permen ATRBPN No. 5 /2020 yang berlaku mulai tanggal 8 april 2020, dan masih terdapat pro dan kontra selama masa transisi peralihan dari pendaftaran hak tanggungan secara manual menjadi secara elektronik.

Ketentuan Pendaftaran Hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Pengguna layanan sistem HT el terdiri dari perseorangan / badan hukum selaku kreditur dan Aparur sipil Negara Kementrin yang ebrtugas melayani hak tanggungan.
- 2) Terhadap perseorangan/ badan hukum sebagaimana di maksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem HT-el dengan emenuhi persyaratan :
 - a. Mempunyai domisili elektronik
 - b. Surat keterangan terdaftar di otoritas Jasa keuangan

⁴⁷ Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hlm. 1.

- c. Pernyataan pemenuhan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar
 - d. Syarat lainnya yang di tentukan kementiran.
- 3) Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Setelah menjadi maka pengguna terdaftar melakukan mekanisme pendaftaran HT el yaitu :

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el⁴⁸
2. Selain berkas Persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur⁴⁹
3. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, serta kode pembayaran biaya layanan⁵⁰.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan Negara Bukan Pajak yang ebrlaku pada kementrian. Setelah mendapat bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan

⁴⁸ Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria 9/2019

⁴⁹ Pasal 9 ayat (3), (4), dan (5) Permen Agraria 9/2019

⁵⁰ Pasal 11 Permen Agraria 9/2019

pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan⁵¹

5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kreditur dapat melakukan pencatatan hak tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang kemudian diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.⁵²
6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa bukti, Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi, dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.⁵³
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan

⁵¹ Pasal 12 ayat (1) dan (2) Permen Agraria 9/2019

⁵² Pasal 12 ayat (3) dan Pasal 13 ayat (1), (2), (3), dan (4) Permen Agraria 9/2019

⁵³ Pasal 14 ayat (3) dan (5) Permen Agraria 9/2019

pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan⁵⁴

8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan⁵⁵

Langkah pemerintah menerapkan hak tanggungan dengan sistem elektronik dalam pendaftaran merupakan salah satu bentuk reforma agraria serta untuk mewujudkan institusi yang maju, dan modern maka pelayanan pertanahan harus bertransformasi dari basis manual menuju ke arah digital dengan maksud memberikan kemudahan pelayanan dan memberi masyarakat kepastian terkait waktu dan tarif pendaftaran serta pengurangan tumpukan warkah atau berkas yang banyak terjadi di Kantor Pertanahan.

Jenis layanan yang terdapat dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan peraturan Menteri ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 meliputi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor an penghapusan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dengan ruang lingkup meliputi penyelenggaraan sistem hak tanggungan elektronik, mekanisme pelayanan hak tanggungan elektronik, penolakan/ pembatalan layanan dan persiapan pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Pasal 2. Komponen penyelenggaraan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari Kementerian selaku penyelenggara, kantor pertanahan selaku pelaksana, Kreditor, dan PPAT, atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna. Pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 7, yang meliputi Kreditor, dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.⁵⁶

⁵⁴ Pasal 15 Permen Agraria 9/2019

⁵⁵ Pasal 20 ayat (2) Permen Agraria 9/2019

⁵⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional *tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020.

Hak tanggungan di tetapkan melalui prosedur pembebananya dengan dua cara yaitu : tahapan pemberian dalam membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT) dan tahap dalam mendaftarkan HT yaitu di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat yang menandakan saat lahirnya HT. pendaftaran ini sangat penting karena membuktikan saat lahirnya HT yang di bebaskan.⁵⁷

Sistem HT-el akan memberikan tanda bukti pendaftaran permohonan untuk setiap permohonan HT-el yang akan diajukan. Pelayanan HT el dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian ATR./BPN, selanjutnya permohonan akan di proses setelah data permohonan dan biaya terkonfirmasi oleh sistem HT-el apabila pembayaran terkonfirmasi kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke kantor pertanahan atau layanan pengaduan HT-el.

Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el sebelum hasil pelayanan HT-el diterbitkan. Dalam hal terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, kreditor dan/atau PPAT akan segera diberitahukan untuk melengkapi berkas paling lama lima hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el⁵⁸

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak tanggungn sesuai dengan pertauran perundangan-undangan yang berlaku hal ini sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .⁵⁹

Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang berarti mempunyai kekuatan

⁵⁷ Nufus, N. H. (2010). *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS DIPONEGORO). Hlm 24.

⁵⁸ <https://hukumproperti.com/pelayanan-hak-tanggungan-terintegrasi-secara-elektronik-2/>

⁵⁹ Pasal 14, Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pendaftaran Hak Tanggungan mempunyai kegunaan yaitu merupakan langkah proteksi atau keamanan bagi kreditor pemegang dalam memberikan kepastian perlindungan hukum. Meskipun demikian, pengikatan objek agunan dengan APHT masih ada potensi debitur melakukan wanprestasi.

Keuntungan dari adanya HT elektronik antara lain adalah pengurusan HT menjadi lebih praktis, efisien waktu, PPAT tidak perlu waktu terlalu banyak untuk ke kantor pertanahan dalam proses penerbitan Hak Tanggungannya itu sendiri semua data tinggal di upload ke aplikasi. Keuntungan lain adalah karena HT-el dilakukan tidak secara *face to face* (tatap muka) maka dapat meminimalkan bahkan menghindari adanya korupsi, kolusi dan nepotisme.

5. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi dan Keadaan Memaksa

Wanprestasi atau cedera janji adalah perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang tidak bisa memenuhi kewajibannya. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁶⁰

Prestasi para pihak pada umumnya secara tegas di tentukan dalam kontrak atau perjanjian, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan kebiasaan kepatutan atau Undang-Undang tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

Wanprestasi atau cedera janji /ingkar janji memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya yang membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk

⁶⁰ <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi>

menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena adanya wanprestasi tersebut.

Menurut A. Qirum Syamsudin Melialata, wanprestasi adalah apabila seorang tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian inilah yang disebut seorang melakukan wanprestasi.⁶¹

Adapun bentuk wanprestasi ada tiga yaitu:⁶²

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya

Menentukan saat terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian, erat kaitannya dengan persoalan pernyataan lalai sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Si berutang adalah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan⁶³

Pengganti kerugian atas tidak dipenuhinya perikatan, dalam hal ini kerugian akibat wanprestasi menurut pendapat umum (communis opinio) adalah dalam bentuk uang, karena paling sedikit menimbulkan perselisihan. Pengganti kerugian menurut undang-undang dalam beberapa pasal menggunakan istilah biaya, rugi, dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut

Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai

⁶¹ A. Qirum Syamsudin Melialata, *pokok-pokok hukum perjanjian beserta perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 54

⁶² Achmad Busro, *Hukum Perikatan*, Semarang, Oetama, 1985, hal 40.

⁶³ Loc it. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdara*, Pohon Cahaya, 2012, Yogyakarta, hal 43

memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberiiikan atau dibuatnya,hanya dapat diberkan atau dibuat dlaam tenggang waktu yagn telah dilampauinya.

Pasal 1244 KUHPerdato menyatakan bahwa jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya,rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak padawaktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPerdato tersebut, jelas menunjukkan adanya istilah pengganti kerugian meliputi 3 hal yaitu biaya (konsten), rugi (schaden) dan bunga (interessen).

Dalam Pasal 1247 KUH Perdato disebutkan bahwa “Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak sepenuhnya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.”

Dalam hal pihak tidak dapat memenuhi perjanjian dikarenakan hal tak terduga (*force majeure*), maka telah diatur mengenai hal tersebut. Di dalam KUHPerdato tidak ada defenisi tentang keadaan memaksa, namun hanya memberikan batasan. Sehingga dari batasan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan tidak terduga, tidak disengaja, dan tidak dapat dipertanggung jawabkan dengan terpaksa peraturan hukum juga tidak diindahkan sebagaimana mestinya, hal ini disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya dan keadaan ini dapat dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian.

Tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian. Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht*), selain keadaan itu “di luar kekuasaannya” dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitur⁶⁴

Menurut Hasanuddin Rahman, terdapat beberapa pasal dalam KUHPerdara yang dapat digunakan sebagai pedoman terhadap ketentuan mengenai force majeure antara lain : ⁶⁵

Pasal 1244 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya. Kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Pasal 1553 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah, pihak penyewa dapat memilih menurut

⁶⁴ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, Jakarta : Nasional Legal Reform Program, 2010, hal 7

⁶⁵ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2003 hal 206

keadaan apakah dia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah dia akan meminta pembatalan sewa menyewa. Dalam kedua hal tersebut, dia tidak berhak meminta ganti rugi.

1. Wanprestasi dalam KUHPerdato

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Dari kedua hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa salah satu sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditur berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur.

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perjanjian di definisikan sebagai berikut :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Jika kita perhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain, ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan

konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Dalam Bahasa Belanda istilah wanprestasi adalah “*wanprestatie*” yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.

Tidak terpenuhinya suatu kewajiban itu dapat disebabkan oleh dua kemungkinan, yaitu:

- a) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaannya maupun karena kelalaian.
- b) Karena keadaan memaksa (*force majeure*), hal ini terjadi diluar batas kemampuan debitur.

Pengertian dari wanprestasi ini belum mendapatkan keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan.

Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat beberapa istilah yaitu : ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan sebagainya.

Membicarakan wanprestasi, tidak bisa terlepas dari pernyataan lalai. Wanprestasi dimaknai bahwa debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

Adapun pengertian umum mengenai wanprestasi ini adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya.

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena tidak mampu memenuhi prestasi tersebut, ataupun karena terpaksa tidak melakukan prestasi.⁶⁶

Wanprestasi memberikan suatu akibat hukum terhadap pihak yang melakukan dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut satu pihak yang telah melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan

Wanprestasi dapat berupa;

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- c. Terlambat memenuhi prestasi
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Adapun, menurut Munir Fuady, model wanprestasi hanya tiga macam. Yakni, wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, dan tidak sempurna memenuhi prestasi. Dalam hal wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum kontrak dikenal suatu doktrin yang disebut dengan Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial (Substansial Performance). Doktrin ini mengaharkan bahwa meski satu pihak tidak melaksanakan

⁶⁶ <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>

prestasinya dengan sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasi secara substansial, maka pihak lain juga harus melaksanakan prestasi secara sempurna. Ada beberapa akibat yang dapat timbul akibat wanprestasi, antara lain :

1. Akibat bagi Debitur
 - a) Mengganti Kerugian
 - b) Objek perjanjian menjadi tanggung jawab debitur
2. Bagi kreditur
 - a) Pemenuhan perikatan
 - b) Ganti kerugian.

Ganti kerugian adalah akibat hukum yang ditanggung debitur yang tidak memenuhi kewajibannya yang berupa memberikan atau mengganti;

1. Biaya, yaitu segala pengeluaran dan ongkos yang nyata – nyata telah dikeluarkan kreditur
2. Rugi, yaitu segala akibat negatif yang menimpa kreditur akibat kelalaian debitur atau kerugian nyata yang didapat atau diperoleh pada saat perikatan diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji.
3. Bunga, yaitu keuntungan yang diharapkan, namun tidak diperoleh kreditur. Bunga ini terbagi menjadi bunga konvensional, bunga moratoire (bunga yang prestasinya adalah membayar sejumlah uang), bunga kompensator, dan bunga berganda.

Meski penyelesaian dari wanprestasi dapat berupa pemberian ganti rugi, namun, KUHPerdara juga menarik pembatasan ganti rugi untuk wanprestasi, antara lain;

1. Pasal 1248 KUHPerdara (tentang akibat langsung)
2. Pasal 1250 KUHPerdara (tentang bunga moratoire)
3. Pasal 1249 KUHPerdara ditentukan oleh para pihak

4. Jika tidak diatur undang – undang dan para pihak, maka berdasarkan kerugian yang secara faktual terjadi.

Berbeda dengan hukum pidana, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak tidak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya, umumnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan – perhitungan tertentu. Kecuali kontrak tersebut tidak dilaksanakan karena alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi (untuk sementara atau untuk selama – lamanya).

Selain itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (masih ada pengecualian) tidak dengan sendirinya ia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang – undang, maka wanprestasinya debitur, resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditor.

Wanprestasi memungkinkan adanya perlindungan bagi pihak – pihak, baik mereka yang dirugikan maupun mereka yang melakukan wanprestasi.

1. Perlindungan Pihak yang Dirugikan

Salah satu prinsip mendasar dalam hukum kontrak, adalah prinsip perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi dari pihak yang lainnya. Berlandaskan prinsip ini, maka bila terjadi wanprestasi, pihak lainnya diberi berbagai hak sebagai berikut;

a) *Exceptio non adimpleti contractus*

Exceptio non adimpleti contractus, eksepsi atau tangkisan yang menyatakan kreditor sendiri belum berprestasi dengan demikian tidak patut untuk menuntut debitur melakukan

prestasinya. Eksepsi atau tangkisan ini dapat diajukan dalam perjanjian timbal balik saja, misal jual beli.

Berdasarkan prinsip ini, maka pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi dapat menolak melakukan prestasinya atau menolak melakukan prestasi selanjutnya manakala pihak lainnya telah melakukan wanprestasi.

b) Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan.

Apabila pihak lawan telah melakukan wanprestasi, misalnya mulai menyewakan mobil yang rusak dalam suatu kontrak sewa menyewa (rental), maka pihak yang dirugikan berhak menolak prestasi selanjutnya, bilamana mobil rental kembali diganti dengan keadaan kualitasnya yang lebih buruk.

c) Menuntut restitusi

Ada kemungkinan sewaktu pihak lawan melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai atau telah mulai melakukan prestasinya seperti yang diperjanjikan dalam kontrak yang bersangkutan. Dalam hal ini maka pihak, yang telah melakukan prestasi berhak menuntut restitusi, yakni menuntut diberikan kembali atau dibayar setiap prestasi yang dilakukannya.

2. Perlindungan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi

Meski salah satu pihak telah berbuat sesuatu yaitu wanprestasi, tetapi sebagian prestasi telah dilakukan atau terdapat cukup alasan untuk menunda sementara pelaksanaan prestasi, atau ada alasan – alasan lain yang menyebabkan kepentingan pihak yang melakukan wanprestasi pun dilindungi. Oleh sebab itu, hukum kontrak mengenal prinsip keseimbangan, yakni keseimbangan antara kepentingan pihak yang dirugikan dengan kepentingan pihak yang melakukan wanprestasi.

Perlindungan hukum kepada pihak yang melakukan wanprestasi tersebut, adalah sebagai berikut :

a. Mekanisme tertentu untuk memutuskan kontrak

Agar pemutusan kontrak tidak dilakukan secara sembarangan kendati pihak lainnya melakukan wanprestasi, maka hukum menentukan mekanisme tertentu dalam hal pemutusan tersebut. Mekanisme tersebut adalah kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUHPerdara), dan kewajiban memutuskan kontrak timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).

b. Pembatasan untuk pemutusan kontrak

Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya berhak memutuskan kontrak yang bersangkutan. Akan tetapi, terhadap hak untuk memutuskan kontrak oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini, berlaku beberapa restriksi yuridis, antara lain;

- (1) Wanprestasi harus serius. Jika hanya terhadap wanprestasi yang tidak serius, yakni salah satu pihak melakukan kesalahan kecil, maka pihak lainnya tidak bisa memutuskan kontrak tersebut.
- (2) Pemutusan kontrak tidak terlambat dilakukan. Pada umumnya dalam teori kontrak, bahwa hak untuk melakukan pemutusan kontrak karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, tidak berlaku lagi jika pihak yang dirugikan tersebut telah mengesampingkan hak untuk memutuskan kontrak tersebut.
- (3) Pemutusan kontrak tidak terlambat dilakukan. Pemutusan kontrak pada dasarnya harus dilakukan dalam waktu yang pantas hal ini dilakukan untuk memberi kepastian bagi

pihak yang melakukan wanprestasi untuk meneruskan atau tidak wanprestasi yang sempat dilaksanakannya.

- (4) Wanprestasi disertai unsur kesalahan. Apakah unsur kesalahan disrayatkan agar pihak lainnya dalam kontrak dapat memutuskan kontrak, atau memperoleh hak untuk menerima ganti rugi.

Tujuan dari segala perjanjian ialah untuk dipenuhi oleh yang berjanji. Kalau semua orang melaksanakan ajaran yang diketemukan dalam tiap-tiap agama bahwa janji harus dipenuhi, maka kiranya tidak perlu ada hukum perjanjian. Orang sebagai anggota masyarakat supaya ada tata tertib didalamnya dan supaya akhirnya masyarakat pada umumnya menemukan keadaan selamat dan berbahagia. Keadaan selamat dan bahagia ini dengan sendirinya akan ada, apabila semua janji dalam masyarakat dipenuhi oleh para anggotanya.

Akan tetapi orang manusia tetap orang manusia yang seberapa boleh mengejar kenikmatan guna diri sendiri dengan melupakan kepentingan orang tetangga. Sedang memenuhi suatu janji pada hakekatnya mementingkan diri orang lain, terhadap siapa janji itu diucapkan. Maka sudah selayaknya hidup masyarakat sehari-hari penuh dengan hal-hal tidak menepati janji.

Dan disinilah letak keperluan adanya suatu hukum perjanjian, yang sebagian besar mengandung peraturan untuk peristiwa-peristiwa dalam mana orang-orang tidak memenuhi janji. Kata wanprestasi ini berarti ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukumperjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji” untuk prestasi dan “ketiadaan pelaksanaan janji” untuk wanprestasi. wanprestasi dapat berwujud tiga macam yaitu:

- a. Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji.
- b. Pihak berwajib telambat dalam melaksanakannya.

- c. Pihak berwajib melaksanakannya, tetapi tidak secara yang semestinya dan atau tidak sebaik-baiknya.

2. Wujud Wanprestasi Dalam Kontrak

Perjanjian telah menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan sehari-hari. Saat orang akan bekerja, melakukan sewa menyewa rumah/gedung, mobil, melakukan transaksi hutang piutang, bahkan kerjasama bisnis maka akan terjadi perjanjian terlebih dahulu.

Dalam perjanjian akan adanya klausul atau pasal-pasal yang akan dilanggar salah satu pihak. Hal tersebut di namakan dengan cedera janji atau wanprestasi. Dalam suatu perikatan yang dibuat dua pihak yang terikat yaitu debitur dan kreditur dimana dalam hal ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sesuai dengan apa yang disepakati bersama. Debitur diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Wanprestasi (ingkar janji atau cedera janji) dalam suatu kontrak adalah salah satu atau semua pihak yang terkait dalam suatu kontrak tidak melakukan suatu kewajiban atau prestasi yang tertulis dalam suatu kontrak yang telah di sepakati bersama-sama.

Akibat dari tidak dipenuhinya atau tidak dilakukan kewajibannya tersebut akan merugikan hak salah satu pihak yang telah bersepekat tersebut, secara umum bentuk suatu wanprestasi dalam sebuah kontrak sebagaimana ketentuan pasal 1243 KUHPerdata / BW adalah :

1. Wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban sesuai kontrak
2. Wanprestasi karena telat melakukan kewajiban sesuai isi kontrak
3. Wanprestasi karena tidak sepenuhnya melakukan isi kontrak

4. Wanprestasi karena lalai / keliru memenuhi kewajiban (melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi kontrak)⁶⁷

D. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur yang Wanprestasi

Setiap pelaksanaan perjanjian kredit pada bank, di syaratkan untuk menyerahkan jaminan. fungsi jaminan ini adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama dan itu juga untuk meminimalisir resiko yang terkandung dan senantiasa dimungkinkan dapat timbul dalam setiap pelepasan kredit kepada calon debitur, maka pihak bank harus mempunyai keyakinan atas kemamouan tau kesanggupan pengembalian pinjaan oleh debitur.⁶⁸

Risiko menjadi hal wajib dihadapi oleh setiap bank pemberi kredit. Timbulnya resiko DLH Kena terdapatnya rentang waktu antara pemberian/ pencairan dana kredit dengan waktu pengemablian, sehinggadalam pelaksanaan kredit yang diberikan oleh bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.⁶⁹

Bank sebelum menyalurkan kredit kepada nasabah, terlebih dahulu mengadakan suatu penyelidikan terhadap calon nasabahnya. Penyelidikan terhadap calon nasabah ini dimaksudkan agar Bank dalam penyaluran kreditnya benar-benar tepat sasaran⁷⁰

Apabila debitur melakukan wanprestasi, seperti bunyi Pasal 1238 KUHPerdara “ Si berhutang adalah lalai apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”⁷¹

⁶⁷ <https://www.ardiarmandanu.com/2019/06/prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum.html>

⁶⁸ Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 81

⁶⁹ M. Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, ctkn ke III Bandung, hal. 392-393

⁷⁰ Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Center for Society Studies, Jember, hal 129

⁷¹ Pasal 1238 KUHPerdara

Dalam hal ini tata caranya adalah memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasinya dilaksanakan dengan memberi peringatan tertulis yang isinya mengatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang telah ditentukan.⁷²

Apabila debitur wanprestasi maka kreditur berhak untuk atau menuntut untuk melakukan:

1. Meminta pelaksanaan perjanjian meskipun terlambat
2. Meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang diderita olehnya karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan
3. Menuntut pelaksanaan perjanjian, atau
4. Suatu perjanjian yang melibatkan kewajiban timbal balik atau kelalaian dari satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim agar perjanjian dibatalkan.⁷³

Perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sangat diperlukan. Hal ini untuk menjamin keamanan bagi kreditur dengan adanya perjanjian kredit dengan nasabah yang tidak beritikad baik ataupun dengan adanya keadaan dimana pihak debitur tidak dapat melaksanakan Prestasinya dengan baik.

Perlindungan hukum terhadap kreditur ini diatur secara umum yaitu : diatur dalam KUHPerdatal Pasal 1131 dan 1132.

Pasal 1131 KUHPerdatal menyebutkan ” segala kebendaan, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”⁷⁴

⁷² Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Internasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 204-205.

⁷³ Yuoky Surinda, Jurnal, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Kreditur dalam perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia*, STIKes Payung Negeri Pekanbaru riau hal.24

⁷⁴ Pasal 1131 KUHPerdatal

Pasal tersebut menyiratkan sejak seseorang mengikatkan diri pada suatu perjanjian maka sejak itu semua harta kekayaan baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari untuk segala perikatannya.

Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutang kepada, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah di dahulukan “

Pasal tersebut diatas menjelaskan bahwa harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi para krediturnya. Hasil penjualan di bagi menurut imbalan masing-masing kecuali ada hak untuk didahulukan.

Bentuk perlindungan hukum lainnya ada pada UUHT dalam Pasal 14 yakni⁷⁵

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan pertauran perundang-undangan yang berlaku
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat(1) membuat Irah-irah dengan kata-kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Hal ini menjelaskan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian yang pada intinya menyebutkan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan hak tanggungan wajib di daftar kan kemudian dibuat sertifikat yang mencantumkan irah-irah “ DEMI KEADILAN DAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” artinya sertifikat Hak tanggungan ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

⁷⁵ Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan

Pihak kreditur mempunyai hak untuk melaksanakan title eksekutorial sebagaimana tercantum dalam sertifikat jaminan Hak Tanggungan apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Kreditur mempunyai hak untuk melakukan penjualan benda yang menjadi objek hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta pelunasan piutang dari hasil penjualan atau penjualan di bawah tangan yang dilakukan atas dasar kesepakatan bersama anatar kedua belah pihak, yaitu debitur dan kreditur.

Pelaksanaan pemberian kredit bank memiliki resiko tinggi dimana pun bank sudah mengetahui hal tersebut. Adanya resiko gugatan pihak lain berhak terhadap kepemilikan objek hak tanggungan debitur merupakan salah satu hal yang sering terjadi.

Eksekusi lelang juga merupakan upaya perlindungan kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Dapat disimpulkan dalam hal proses pemberian kredit agar berjalan lancar dan mendapat pelunasan piutang kembali, setiap Bank harus menerapkan asas kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

UU HT juga mengatur perlindungan hukum bagi kreditur antara lain terdapat pada Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14 dan Pasal 20.

Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan berbunyi:⁷⁶

“Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁷⁷

⁷⁶ Pasal 1 Undang-Undang No. 4 tahun 196 tentang Hak Tanggungan

⁷⁷ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan

Pasal di atas menjelaskan bahwa kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferen guna mendapatkan perlindungan hukum kreditur.

Kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur kreditur lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan, sesuai Pasal 7 UU Hak Tanggungan yaitu yakni⁷⁸

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.”

Perlindungan dari Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah

“ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambli pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”⁷⁹

Perlindungan lain yang di ambil dari UUHT adalah Pasal 20, dalam Pasal 20 menyiratkan bahwa dimana kreditur berhak untuk mengajukan eksekusi dan melakukan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan untuk memenuhi hak kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi, dan disini pihak kreditur berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan.

Berdasarkan penjelasan diatas, perlindungan hukum bagi kreditur secara jelas nyata, hal ini menjadi keamanan bagi kreditur, meskipun prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kredit harus di pegang dan dijalankan dengan baik. Perlindungan hukum bagi kreditur sangat diperlukan untuk memberikan rasa aman sebagai salah satu penggerak ekonomi.

Menghadapi debitur yang melakukan wanprestasi terdapat lima kemungkinan yang terdapat di dalam Pasal 1276KUHPerdata yaitu :

⁷⁸ Pasal 7 Undang-Undang No. 4 tahun 196 tentang Hak Tanggungan

⁷⁹ _____ Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

1. Memenuhi atau pelaksanaan perjanjian
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi
3. Membayar ganti rugi
4. Membatalkan perjanjian dan
5. Membatalkan perjanjian disertai ganti rugi.

Dari akibat-akibat hukum di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, apakah menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan yang disertai ganti kerugian atau gantikerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim yang disertai dengan ganti kerugian.⁸⁰

KUHPerdata telah menyebutkan mengenai akibat hukum atau sanksi terhadap debitur yang telah melakukan wanprestasi dengan tujuan untuk melindungi kepentingan kreditur yang dirugikan pihak debitur. perlindungan hukum terhadap kreditur yang ada dalam Buku III KUHPerdata Bab Kesatu tentang perikatan-perikatan pada umumnya Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdata, apabila debitur melakukan cederajaji atau wanprestasi adalah perlindungan hukum secara umum terhadap semua perikatan disertai juga mengenai auran sanksi kepada debitur dari akibat hukum yang dilakukannya.

⁸⁰ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak*, Grafika, Jakarta hal. 78

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM YANG DIMILIKI KREDITUR PADA MASA RELAKSASI PANDEMI COVID -19

A. Pandemi Covid-19 dinyatakan Sebagai Keadaan Memaksa

Corona Virus Disease atau lebih dikenal dengan Covid-19 bukan hanya menjadi ancaman di Negara-negara luar, melainkan juga menjadi ancaman bagi masyarakat Indonesia.

Akibat dari penyebaran Covid-19 membuat beberapa Negara menutup akses masuknya warga negara lain dan juga impor barang-barang tertentu yang berasal dari wilayah yang terserang wabah penyakit covid-19, seperti Indonesia yang pada tanggal 7 Februari 2020 telah resmi menerbitkan Peraturan Menteri Perdagangan No.10/2020 tentang Larangan Sementara Impor Binatang Hidup dari Tiongkok. Beberapa pabrik di Tiongkok ditutup sementara sebagai respon dari adanya wabah Covid-19

Banyak yang menyebutkan bahwa covid-19 menjadi keadaan memaksa. Dalam perspektif hukum perjanjian, kegagalan memenuhi prestasi atau memenuhi kewajiban sebagaimana kesepakatan diistilahkan dengan wanprestasi, tetapi di dalam hukum, wanprestasi dapat dibenarkan apabila seseorang atau perusahaan yang tidak memenuhi kewajiban atau prestasi sesuai dengan perjanjian dapat membuktikan adanya suatu keadaan yang menghalangi dan tidak dapat dihindari, dan bukan disebabkan oleh kesengajaan dari seseorang atau perusahaan tersebut, sebagai contoh bencana alam, kebakaran, dan sebagainya. Halangan yang tidak dapat dihindari yang bukan disebabkan oleh kesengajaan manusia dalam hukum perjanjian diistilahkan dengan Overmacht atau keadaan memaksa.

Setiap perjanjian haruslah tunduk pada asas itikad baik (*bonafide / good faith*) dalam pelaksanaannya karena sifatnya yang mengikat seperti sebuah undang-undang. Pengecualian dari ketentuan tersebut ditemukan dalam ketentuan yang mengatur tentang keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara.⁸¹

Mengacu pada Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara, kedua Pasal ini menjelaskan bahwa dalam suatu keadaan memaksa pihak yang lalai dalam menjalankan kewajibannya dapat dilepaskan dari tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul akibat tidak dilaksanakannya suatu perjanjian. Kedua pasal tersebut di atas memberikan pemahaman bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya disebabkan karena suatu hal yang tak terduga atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja atau karena keadaan memaksa (*overmacht*), maka pihak tersebut dilepaskan dari kewajiban memberikan ganti rugi karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*)⁸²

Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata juga telah menetapkan *force majeure* sebagai alasan hukum yang dapat membebaskan debitur dari satu kewajiban melaksanakan pemenuhan (*nakoming*) dan ganti rugi (*schadevergoeding*) sekalipun debitur telah terbukti melakukan wanprestasi. Pandemi Covid-19 merupakan sebuah bencana non alam yang dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*). Hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana yang menjelaskan bahwa:

⁸¹ Desi Syamsiah, 2020, *Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Akibat Forje Majeur Karena Pandemic Covid 19* Jurnal, vol 4 no 1, Unveristas Surakarta hlm 6

⁸² Fitri, Wardatul. 2020, "Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Pembuatan Hukum Keperdataan." *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum* 9, no. 1 hlm. 76-93.

“Bencana non alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau rangkaian peristiwa non alam yang antara lain berupa gagal teknologi, gagal modernisasi, epidemi, dan wabah penyakit”

Purwahid Patrik mengemukakan syarat di-berlakukannya suatu keadaan memaksa, yaitu adanya suatu halangan dalam memenuhi kewajiban, halangan tersebut muncul bukan disebabkan atas kesalahan debitur atau resiko debitur⁸³

Pakar lain, R. Subekti dalam Amran Suadi menyatakan *overmacht* terjadi karena keadaan tersebut terjadi diluar kekuasaan debitur dan memaksa, keadaan tersebut merupakan suatu keadaan yang tidak dapat diketahui terjadinya pada saat perjanjian itu dibuat, dan setidaknya resiko tidak dipikul oleh pihak debitur.⁸⁴

Pada kasus Pandemi Covid-19 ini dinyatakan sebagai Pandemi Oleh Badan Kesehatan Dunia atau WHO (*World Healthy Organisation*), dinyatakan nya sebagai sebuah pandemi sejak 11 Maret 2020. Menurut Keputusan presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) serta bencana Nonalam berdasarkan keputusan presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang penetapan Bencana Nonalam Pnyebaran Corona Virus Disease 19 (Covid-19) sebagai bencana Nasional Sampai saat ini berdampak terhadap aspek termasuk ekonomi dan sosial di negara Indonesia.

Dari Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional di atas, Covid-19 dapat dinyatakan sebagai *force majeure* atau keadaan Memaksa. Keputusan Presiden tersebut sebagai dasar hukum bahwa Covid-19 sebagai keadaan memaksa.

⁸³ Purwahid Patrik, 1994., , *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan Undang-Undang)*, Bandung: Mandar Maju, Hal. 18

⁸⁴ Amran Suadi, 2018, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, Prenadamedia Grup, Jakarta, Hal. 116

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta di undangkan secara pasti, karena kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak dapat menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak terjadi benturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di dalam masyarakat. Keadaan memaksa dalam kondisi Pandemi Covid-19 di beri kepastian hukum dengan adanya keputusan Presiden tersebut.

Pertimbangan Hakim Konstitusi dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 37/PUU-XVIII/2020 yang menegaskan pentingnya pernyataan dari Presiden atas status faktual pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia, perlu diberikan kepastian hukum mengenai belum berakhirnya pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID- 19). Sebagaimana hal tersebut Presiden telah menetapkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2021 tentang Penetapan Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut maka pandemi Covid-19 menjadi keadaan Memaksa dan keadaan memaksa karena pandemi covid 19 menyebabkan dimungkinkannya terjadi perubahan perjanjian untuk menjalankan kewajiban di waktu lain jika disepakati kedua pihak, kemudian apabila keadaan memaksa tersebut membuat salah satu pihak terhambat menjalankan kewajibannya agar pihak lainnya dapat agar dapat memberikan kebijaksanaan berupa kompensasi untuk menjalankan kewajibannya pada waktu lain yang telah disepakati bersama.

Covid-19 sudah termasuk kondisi *overmacht* pada sebagian orang sudah termasuk *overmacht* absolut yaitu mereka yang tidak mampu lagi melakukan prestasi seperti tukang Ojol, korban PHK. Namun sebagian lagi *overmacht* relatif yaitu mereka kategori UMKM.

Pelaksanaan suatu perjanjian, asas kekuatan mengikat sulit dilaksanakan apabila terjadi perubahan keadaan. Perubahan itu mempengaruhi kemampuan para pihak yang terikat dalam perjanjian dalam pemenuhan prestasinya. Perubahan keadaan itu menyebabkan salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian mengalami kerugian apabila perjanjian dilaksanakan. Beberapa persoalan dalam perjanjian diantaranya diakibatkan oleh adanya perubahan keadaan namun KUHPerdara sebagai ketentuan utama dalam hukum perjanjian belum mengakomodasi hal ini. Dan hal tersebut sering dikaitkan dengan keadaan di luar perkiraan/dugaan atau kehendak para pihak yang biasa dikenal dengan keadaan memaksa (*force majeure*) atau juga dikenal dengan istilah *overmacht*.

Akibat hukum *Overmacht/force majeure/* keadaan memaksa yaitu ⁸⁵

1. debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata)
2. beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara, dan
3. kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontras prestasi.

Ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai suatu aturan atau Undang-Undang, bahkan sebagai *lex specialis* terhadap ketentuan umum bagi para pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian.

Maksud dan tujuan yang lahir dari hubungan hukum suatu perjanjian tidak semuanya dapat selalu terlaksana, peristiwa tersebut terjadi akibat wanprestasi atau ingkar janji baik yang dilakukan kreditur maupun debitur, adanya paksaan, kekeliruan, perbuatan curang, maupun keadaan yang memaksakan atau dikenal dalam hukum Indonesia dengan

⁸⁵ Merry Tjoanda, Yosia Hetharie, Marselo Valentino Geovani Pariela, Ronald Fadly Sopamena, 2021, Jurnal, *Covid-19 sebagai Bentuk Overmacht dan Akibat Hukumnya Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit*, Vol, 27 No. 1, Univeristas Pattimura, Ambon.

overmacht. Dampak dari munculnya keadaan ini menyebabkan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Dalam perjanjian, *overmacht* (keadaan memaksa) menjadi salah satu klausa yang tidak pernah dilupakan, hal ini dikarenakan kedudukannya dalam suatu perjanjian yang berada pada perjanjian pokok dan tidak ter-pisahkan sebagai suatu perjanjian tambahan atau perjanjian baru, serta dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian *accessoir*.⁸⁶

Overmacht menurut doktrin dari ahli hukum diartikan sebagai suatu keadaan tidak terduga yang menghalangi debitur untuk me-laksanakan prestasi atau kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan, dan keadaan ini benar-benar tidak dapat dihindari debitur. Keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara debitur tersebut tidak beriktikad buruk.

Perkembangan penyebaran virus Covid -19 serta efeknya di Indonesia yang secara luas memberikan dampak secara langsung ataupun tidak langsung terhadap kinerja dan operasional konsumen dan lembaga jasa keuangan dan stabilitas sistem keuangan sehingga mempengaruhi pertumbuhan ekonomi maka di ambil kebijakan *countercyclical* dampak penyebaran COVID 19 dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.⁸⁷

⁸⁶ Elly Erawati, Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program-Gramedia, Jakarta, Hal. 5.

⁸⁷ Rachmadi Usman, 2011, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, cet 2 hal.18.

Apabila Keadaan memaksa dikaitkan pula dengan teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesigheid van schuld*), yang mana teori ini memberikan sebuah keringanan kepada debitur untuk tidak bertanggungjawab terhadap suatu kewajiban yang seharusnya dilakukan, karena satu kesalahan tersebut bukan berasal dari debitur. Teori ini menjelaskan bahwa debitur tidak perlu membayar ganti rugi, selain itu beban resiko tidak berubah terutama pada keadaan memaksa sementara, terkecuali terhadap Pasal 1460 KUHPerdara, kreditur tidak mempunyai hak atas pemenuhan prestasi, tetapi bersamaan dengan pembebasan dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi.⁸⁸

Pemerintah telah melakukan perlindungan hukum melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 11/2020).

Kebijakan stimulus dimaksud terdiri dari:

1. Penilaian kualitas kredit/pembiayaan/penyediaan dana lain hanya berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga untuk kredit/pembiayaan/penyediaan dana lain dengan plafon sampai dengan Rp.10 miliar, dan
2. Peningkatan kualitas kredit/pembiayaan menjadi lancar setelah di restrukturisasi selama berlakunya POJK. Ketentuan restrukturisasi ini dapat diterapkan Bank tanpa melihat batasan plafon kredit/pembiayaan atau jenis debitur.

Force Majeure sangat bertalian konsekuensi ganti rugi atas hadirnya kontrak, karena membawa konsekuensi hukum bukan saja hilangnya atau tertundanya kewajiban-kewajiban untuk melaksanakan prestasi yang dari suatu kontrak melainkan suatu *force*

⁸⁸ Salim, 2014, Erlies Septiana Nurbani, *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*, Rajawali Pers, Hal. 264

majeure dapat juga memerdekan para pihak pada gnti rugi akibat tertahannya pelunasan prestasi.⁸⁹

Para debitur merasa mendapatkan ketenangan karena mendapatkan relaksasi kredit, sebagaimana dipahami relaksasi kredit bermakna pemberian kelonggaran terkait pembayaran kredit/utang. Ketentuan ini dapat dilihat pada Pasal 2 POJK dimana pihak bank maupun lembaga pembiayaan dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran covid - 19, termasuk debitur UMKM yang menghadapi persoalan tunggakan kredit (kredit bermasalah).

Penataan kredit kembali merupakan upaya perbaikan yang ditempuh bank / non bank dalam kegiatan peminjaman uang terhadap nasabah yang punya potensi mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Penataan kredit tersebut bukanlah penghapusan hutang akan tetapi pemberian keringanan terhadap cara pembayarannya. Hutang debitur masih Ada namun lembaga atau kreditur akan memberikan penundaan cicilan maupun perpanjangan tenor.

Restrukturisasi pinjaman adalah upaya kedua belah pihak, baik peminjam maupun pemberi pinjaman dalam menyelesaikan utang debitur yang berpotensi gagal bayar kredit/ berpotensi melakukan wanprestasi. Cara ini dapat dilakukan jika debitur memang mengalami kesulitan pembayaran pokok utang, serta bunganya, dengan sebuah catatan, debitur punya prospek usaha atau sumber penghasilan yang berpotensi dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah pinjamannya direstrukturisasi.

⁸⁹ Desi Syamsiah, “Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Akibat Force Majeure karena Pandemi COVID-19” *Legal Standing*, Vol. 4 No. 1, Maret 2020, hlm. 331

Seiring adanya program restrukturisasi sebagai relaksasi kredit dalam pandemi Covid-19, banyak pengguna atau debitur pinjaman merasa lega dengan bisa berupaya untuk memberikan yang terbaik untuk menjaga nama agar tidak di daftar khusus “nasabah hitam” pada pinjaman kredit pada perbankan.

Dari berbagai keadaan masyarakat yang ditimbulkan akibat pandemi COVID-19 (industri/perorangan) di atas, baik karena kemampuan ekonominya atau kendala-kendala lainnya maka jika dihubungkan dengan kemampuan melakukan prestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit mereka, dapat kita kelompokkan menjadi beberapa golongan masyarakat antara lain:

1. Masyarakat yang tidak terkena kendala ekonomi dan tidak terkendala lain dalam pemenuhan prestasi.
2. Masyarakat yang terkena dampak ekonomi dan terkendala lain dalam pemenuhan kewajiban atau prestasi;
3. Masyarakat yang terkena dampak lainnya sehingga memerlukan pengorbanan dalam pemenuhan kewajiban atau prestasinya.

Golongan yang mengalami kesulitan selain ekonomi dalam memenuhikewajiban atau prestasinya juga dapat masuk kedalam golongan mengalami keadaan memaksa sementara. Sehingga mereka tidak dapat dituntut ganti rugi jika mereka belum bisa berprestasi pada saat jatuh tempo, sebagai jalan keluarnya bisa meminta renegotiasi pelaksanaan prestasi manakala halangan tersebut hilang.

Mengenai *overmatch* dapat di simpulkan bahwa nasabah atau klien atau masyarakat yang terdampak akibat pandemi adalah bukan seluruhnya, sehingga perlu kualifikasi atau

penilaian dari pihak kreditur untuk menentukan apakah debitur benar-benar terdampak daripada covid-19 yang mengakibatkan keadaan memaksa pada pihak debitur.

Oleh karenanya dalam mengajukan keadaan memaksa sebagai alasan tidak dapat memenuhi suatu prestasi setiap pihak dapat berbeda beda. Ada beberapa pertimbangan dalam mengajukan keadaan memaksa pada BPR Dana Amanah Pelalawan yang didapatkan dari wawancara dengan Staff bagian kredit sebagai alasan tidak dapat memenuhi prestasi yang telah disepakati, antara lain adalah ;⁹⁰

1. Klaim keadaan memaksa diajukan dengan maksud itikad baik dan sesuai dengan tata cara pemberitahuan yang disepakati dalam perjanjian. Meskipun secara fakta terdampak pandemi COVID-19, pihak yang mengklaim keadaan memaksa harus dengan itikad baik berusaha melakukan hal-hal yang dianggap patut dan wajar untuk tetap melaksanakan kewajiban atau paling tidak melakukan upaya untuk meminimalisasi risiko tidak terpenuhinya kewajiban berdasarkan perjanjian.
2. Klaim keadaan memaksa didasarkan pada rujukan hukum yang tepat. Pihak yang mengajukan klaim harus terlebih dahulu meneliti apakah bencana, pandemi atau tindakan pemerintah pemberlakuan aturan tertentu termasuk ruang lingkup keadaan memaksa yang diakomodasi dalam perjanjian
3. Klaim diajukan tersebut dengan maksud untuk merubah perjanjian dan bukan untuk mengakhiri perjanjian. Penting untuk dipahami bahwa klaim adanya keadaan memaksa tidak serta merta menggugurkan kewajiban pihak tersebut, oleh karena itu pada saat pengajuan klaim keadaan memaksa, pihak tersebut seharusnya telah menyiapkan alternatif perubahan perjanjian, misalnya berupa perubahan tenggat

⁹⁰ Rumintan, staff Bagian Kredit BPR Dana Amanah Pelalawan Riau.

waktu pembayaran kredit/pembiayaan, penyesuaian kuantitas, kualitas barang/layanan, Apabila disepakati, perubahan perjanjian tersebut lebih baik dituangkan dalam akta notariil dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian awal.

4. Mengutamakan penyelesaian secara musyawarah serta tetap tunduk pada tata cara penyelesaian sengketa yang diatur dalam perjanjian. Dalam melakukan negosiasi perubahan perjanjian, para pihak harus sedapat mungkin mengutamakan penyelesaian secara musyawarah dan menghindari penyelesaian melalui litigasi.
5. Berkonsultasi dengan pihak praktisi atau konsultan hukum mengenai pilihanpilihan hukum yang dapat dilakukan karena pelaksanaan perjanjian tidak hanya berkaitan dengan aspek bisnis semata, melainkan juga aspek hukum.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa *overmacht* merupakan keadaan dimana debitur tidak mampu memenuhi kewajiban dana tau prestasinya kepada kreditur setelah dilaksanakan perjanjian yang oelh karena debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus meannagang resiko serta tidak dapat menduga pada waktu perjanjian dilaksanakan akibat adanya kejadian yang berbeda di luar kuasanya. Seperti : gempa bumi, banjir, kecelakaan. Hampir dalam semua perjanjian ditemukan prasa "*Overmacht*". Prasa ini termasuk "unsur naturalia" dari suatu kontrak, sehingga prasa ini baik disebutkan maupun tidak sudah dianggap ada dalam suatu kontrak atau perjanjian.

B. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur pada Masa Pandemic Covid -19 Akibat Debitur Wanprestasi

Pandemi Covid-19 mengakibatkan dampak buruk terhadap perekonomian dunia. Di Indonesia berbagai dampak diakibatkannya covid-19 di bidang ekonomi membuat semua sektor menjadi lesu termasuk sektor perbankan. Banyak buruh yang di PHK, perusahaan – perusahaan bangkrut. Seiring dengan adanya dampak tersebut maka meningkat pula kebutuhan masyarakat dalam hal pendanaan. Dana tersebut guna memenuhi lajunya roda ekonomi. Sektor bank dan non bank menjadi tumpuan masyarakat untuk mencari pemenuhan modal tersebut. Banyak pelaku usaha juga mengalami kebangkrutan sedangkan masih dalam ikatan hutang piutang dengan bank atau pihak lain.

Keadaan pihak pelaku usaha dalam hal ini debitur sebuah bank dengan pinjaman dengan jaminan Hak Tanggungan, debitur memiliki pilihan yaitu untuk dapat tetap membayar utang dalam prioritas yang telah di tentukan. Apabila dalam keadaan tersebut tidak dapat membayar utang maka pihak debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi karena melanggar perjanjian dengan kreditur.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka pihak kreditur memerlukan perlindungan hukum atas diri nya dalam hal demi keamanan dan kenyamanan dalam merlakukan sesuatu meskipun hal tersebut dilakukan sesuai dengan perjanjian yang mereka setuju bersama.

Perlindungan hukum adalah bentuk perlindungan atau suatu kepastian yang memberikan rasa aman bagi yang melakukan suatu perbuatan hukum. Perlindungan hukum itu sendiri mencakup perlindungan terhadap hak asasi manusia serta pelindungan hukum tersebut dimiliki masyarakat Indonesia guna mendapatkan haknya yang telah diatur dalam

undang-undang, bertujuan dalam perlindungan hukum masyarakat harus mendapatkan perlindungan oleh penegak hukum agar masyarakat mempunyai rasa aman, baik secara jasmani maupun rohani serta perlindungan dari orang lain.⁹¹

Perlindungan hukum preventif diterapkan dengan dasar Undang-undang atau peraturan yang mengatur mengenai perlindungan hukum yang berperan sebagai pemberi batasan dalam melakukan kegiatan dan juga meminimalkan suatu pelanggaran.

Undang-Undang Hak Tanggungan berperan sebagai pemenuh kebutuhan hukum terhadap pembangunan nasional serta penjamin kepastian hukum yang berfungsi sebagai pemberi perlindungan hukum untuk masyarakat atau pihak yang berkepentingan.

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa kongkri, itu lah yang di inginkan dari kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berate bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁹²

KUHPerdata dalam Pasal 1239 dengan perlindungan hukum preventif terhadap kreditur yaitu terdapat perlindungan hukum preventif atau penecegahan pastinya akan mengulas tentang hak dan kewajiban untuk mencegah debitur dan kreditur melakukan pelanggaran hak dan kewajiban masing –masing dari kedua belah pihak.

Hubungan hukum dimulai pada saat seorang debitur atau nasabah yang membutuhkan suatu kepentingan usaha atau kepernitngan pribadi lainnya yang karena nya maka membuat perjanjian dengn pihak bank, dalam hal ini adalah BPR Dana Amanah.

⁹¹ Rahardjo,S 2009, *Hukum Prrogresif Sebuah sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal 78

⁹² Sudikmo Metokusumo, 2008, *mengenal Hukum suatu pengantar*, Yoyakarta, liberty Hal, 77

Banyak faktor yang menjadi penghambat pembayaran utang yang dilakukan debitur pada masa Pandemi antara lain pemutusan Hubungan kerja atau PHK dan macetnya usaha milik debitur, sehingga tidak bisa membayar utang pada lembaga baik bank dan non bank.

Seperti yang terjadi pada BPR Dana Amanah Pelalawan, banyak debitur yang mempunyai hutang dengan jaminan Hak Tanggungan tetapi tidak bisa membayar sesuai dengan apa yang sudah di perjanjikan. Tindakan yang diambil oleh BPR Dana Amanah adalah melakukan somasi atau peringatan melalui telepon dan surat kepada debitur yang melakukan wanprestasi tersebut. Langkah tersebut diambil untuk mendahulukan kesepakatan bersama antara pihak BPR dan Nasabah atau debitur. Jika melalui jalan tersebut tidak ada keputusan yang berarti maka pihak BPR Dana Amanah dengan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan akan melelang barang yang dijadikan jaminan tersebut.

Kesalahan debitur yang dapat dianggap sebagai wanprestasi adalah dapat dilihat dari saat debitur dikatakan lalai dengan sengaja dalam memnuhi kewajibannya. Wanprestasi yang dilakukan debitur. Akibat hukum yang berlaku untuk debitur yang dianggap dan terbukti melakukan wanprestasi adalah berupa hukuman dan sanksi seperti Pasal 1234 KUHPerdara yang berlaku untuk semua perikatan debitur harus memberikan ganti rugi yang diderita kreditur.

Berdasarkan pasal 1234 terdapat dua cara dalam menentukan titik awal perhitungan ganti rugi oleh debitur yaitu: Pertama jika dalam persyaratan dan perjanjian yang disepakati terdapat jangka waktu maka pihak debitur membayar ganti rugi dimulai sejak debitur dinyatakan lalai tetapi tetap melaksanakan. Kedua jika dalam persyaratan dan perjanjian

yang disepakati terdapat jangka waktu tertentu maka debitur membayar ganti rugi dimulai sejak jangka waktu yang ditentukan terlampaui. Pembayaran ganti rugi oleh debitur yang diterangkan timbul akibat debitur melakukan wanprestasi maka menurut Pasal 1267 KUH Perdata kreditur dapat menuntut sebagai berikut: Pertama Pemutusan prestasi dengan ganti rugi atau Pemenuhan prestasi dengan ganti rugi. Kedua Pemutusan prestasi atau Pemenuhan prestasi.

Berdasarkan wawancara dengan bapak ariawan selaku Kasi Kepatuhan dan Managemen Resiko, BPR DANA AMANAH Pelalawan adalah bahwa, dalam perjanjian kredit yang dilakukan pada BPR nya sebelum melakukan pinjaman , pihak BPR menggunakan prinsip kehati-hatian.⁹³ Tetapi dimasa pandemi ini, sesuatu yang tidak di sangka terjadi. Ambruknya ekonomi membuat semua pelaku usaha macet dalam berusaha dan tidak mempunyai hasil yang maksimal.

Dengan adanya pandemi tetap saja pihak BPR DANA AMANAH mengutamakan kekeluargaan agar tidak terjadi sengketa dengan debitur dalam hal debitur melakukan wanprestasi. Apabila tidak ada itikad baik atau teguran tidak di respon dengan baik maka BPR Dana amanah akan menggunakan cara kedua yaitu surat berisi waktu jatuh tempo pembayaran kredit .

Program pemerintah tentang restrukturisasi kredit yaitu dengan adanya peraturan baru yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia 48/POJK.03/2020 tentang perubahan atas POJK Nomor 11/ POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Diseas 2019, Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan

⁹³ Wawancara dengan *Kasi Kepatuhan dan Managemen Resiko*, tanggal 25 Oktober 2022

perkreditan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Kebijakan restrukturisasi kredit yang dilakukan pihak bank antara lain melalui:⁹⁴

1. Penurunan suku bunga kredit.
2. Perpanjangan jangka waktu kredit.
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit.
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
6. Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Tidak serta merta bisa diberlakukan untuk pelaku usaha yang terdampak covid -19, Tetapi terdapat beberapa persyaratan untuk mengajukan restrukturisasi kredit kepada bank atau BPR Dana Amanah yaitu:

1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/ atau bunga kredit; dan
2. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Peraturan POJK tersebut dibuat langkah untuk meringankan pembayaran angsuran debitur untuk memenuhi prestasi perjanjiannya dengan lembaga jasa keuangan. Lembaga jasa keuangan memiliki langkah untuk memberikan restrukturisasi pembiayaan kepada debitur yang terdampak covid -19, hal itu dilakukan agar tidak terjadi berlama-lama dalam keadaan ekonomi yang anjlok karena kredit macet. Namun kebijakan untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan diserahkan kepada pihak yang bersangkutan. Pihak yang di maksud yaitu pihak perusahaan pembiayaan yang nantinya akan melakukan penilaian

⁹⁴ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/321> diakses 22 Oktober 2022

sendiri (*self assement*) dengan memuat pedoman kriteria pihak bank untuk memberikan keringanan pembayaran cicilan pinjaman di perusahaan pembiayaan yang memuat proses perubahan perjanjian pinjaman. Kebijakan ini dilakukan untuk mremberikan keringanan pada debitur sehingga tidak merugikan kreditur dalam hal ini pihak BPR Dana Amanah.

Meskipun ada kekuatan eksekutorial dalam sertifikat Hak tanggungan tetapi pihak BPR Dana Amanah tetap melakukan kebijakan sesuai peraturan yang berlaku dan mengedepankan hubungan baik dengan nasabah. Adanya peraturan tersebut maka BPR Dana Amanah juga mengikuti peraturan yang berlaku yaitu untuk menyelamatkan kredit debitur yang terdampak covid -19. BPR Dana Amanah dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan jarang menggunakan jalur hukum untuk menyelesaikan setiap kasus wanprestasi debitur tetapi lebih mengedepankan itikad baik dengan nasabah agar selalu terjaga hubungan baik nya.

Dapat di simpulkan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu upaya untuk Melindungi dan mengayomi kepentingan individu atas kedudukannya sebagai manusia yang mempunyai hak untuk menikmati martabatnya dengan memberikan kewenangan padanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Adanya hukum yang pasti atau peraturan yang jelas maka secara langsung debitur di berikan perlindungan dalam hal melakukan sesuatu.

Akibat Debitur Wanprestasi di Masa Pandemi Covid 19, hukum perjanjian,debitur yang wanprestasi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada kreditur. Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjkannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi, debitur alpa, lalai, atau ingkar janji, atau debitur juga melanggar perjanjian bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perjanjian

kredit adalah suatu perjanjian hutang piutang dimana kreditur meminjamkan uang kepada debitur untuk keperluan tertentu dan debitur mempunyai kewajiban untuk membayar hutang pokoknya sesuai dengan cara dan jangka waktu sebagaimana sudah ditentukan dalam perjanjian.

Praktek usaha disaat pandemi covid -19 menjadi perdebatan antara pelaku usaha yang terikat dalam perjanjian hutang piutang. Debitur mempunyai kewajiban dalam suatu perjanjian yang telah disepakati dengan kreditur. Covid -19 yang menjadi pandemi di dunia menjadi sebuah kesempatan dalam membebaskan diri debitur dalam hal pemenuhan prestasi dan juga adanya sebagian pelaku usaha yang menjadikan dasar bahwa keadaan pandemi dijadikan alasan untuk pembatalan perjanjian yang sudah disepakati.

Setiap pelaksanaan pinjam meminjam antara debitur dengan kreditur tidak terlepas dari resiko atau hambatan yang akan mengganggu kerja pihak kreditur maupun peluang debitur untuk melunasi kreditnya. Dunia perbankan khususnya Bank Perkreditan Rakyat mempunyai kedudukan penting di dalam pelayanan kepada masyarakat di bidang perkreditan. Idealnya dalam pemberian kredit diperbankan atau BPR agunan yang diberikan debitur atau pihak yang berhutang makan lebih besar apabila dibandingkan dengan jumlah kredit / uang yang diterimanya.

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan aset bank, kredit merupakan *risk asset* bagi bank karena aset bank dikuasai pihak luar bank, yaitu para debitur. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan collectable. Namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada resiko berupa kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada resiko berupa kredit

bermasalah atau *Non Performing Loan (NPL)*⁹⁵ Faktor yang banyak terjadi pada masa ini adalah munculnya Pandemi Covid 19 yang mempengaruhi perekonomian dunia. Banyak debitur yang lalai akan prestasi pada perjanjian yang telah di buatnya. Kelalaian tersebut dalam suatu perjanjian yang dilakukan debitur di sebut wanprestasi atau cedera janji.

Covid -19 sebagai wabah merupakan suatu keadaan memaksa yang mengancam sistem ekonomi dan stabilitas sistem keuangan di Indonesia karena itu sesuai Keppres No. 12 Tahun 2020 tentang penetapan Bencana Non Alam Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional, Perpu Nomor 1 Tahun 2020 Juga relevan untuk di jadikan dasar bahwa covid -19 menjadi keadaan memaksa atau *Force Majeur*.

Menurut pakar, Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, yang artinya adalah suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.⁹⁶ Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur mengakibatkan atau menimbulkan akibat hukum bagi debitur atas jaminannya. Akibat Hukum dari Wanprestasi adalah Pihak yang tidak dapat melaksanakan perjanjian harus bertanggungjawab mengganti kerugian objek yang tlah di sepakati diawal .⁹⁷

BPR DANA AMANAH adalah satu bank yang banyak memberikan bantuan berupa kredit kepada masyarakat di Pelalawan, Jenis kredit yang diberikan berupa kredit investasi dan kredit modal kerja. Saat pandemi berlangsung banyak debitur yang melakukan cedera janji atau wanprestasi akibat dampak dari covid-19. Pemberian kredit pada BPR Dana Amanah melakukan prinsip kehati-hatian, atas semua hal-hal yang bisa

⁹⁵ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung; Aditya Bakti, 1995) hal.25

⁹⁶ Wirjodo Prodjodikoro, 2010, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka, hal.17.

⁹⁷ Aminah, 2020 Jurnal, *pengaruh Pandemi Covid-19 Pada Pelaksanaan perjanjian*, Diponegoro *Private Law Review*, hal 650-656

terjadi pada kredit dan hubungan dengan klien / nasabah / pihak debitur. Pinjaman atau kredit yang sudah di berikan oleh pihak BPR Dana Amanah terhadap debitur yang selama ini berjalan lancar dalam hal angsuran hutangnya, tetapi dengan adanya pandemi covid-19 mempunyai dampak besar terhadap nasabah atau debitur , dampak tersebut adalah macetnya angsuran pihak debitur.

Penyebaran covid -19 sudah membuat debitur tidak mampu atau sulit untuk membayar atau memenuhi prestasi / kewajiban kredit atau kewajiban lain sudah di perjanjikan sebelumnya antara pihak BPR Dana Amanah dan debitur .Akibat nya adalah debitur yang tidak memenuhi prestasinya akan di sebut dengan debitur yang wanprestasinya dan terancam dengan sanksi yang di sebutkan dalam pernjaniannya sebelumnya dengan pihak BPR/ Bank.

Berdasarkan wawancara dengan bapak Galih Kuncoro, Kasi Kredit BPR Dana Amanah, bahwa “ BPR Dana Amanah mempunyai debitur yang sebelumnya lancar dalam melakukan pemenuhan prestasi nya (membayar angsuran) karena pandemi maka pihak debitur sangat sulit melakukan pembayaran angsuran hutangnya. Kesulitan pembayaran hutang karena nasabah atau debitur kehilangan sumber penghasilan. Wanprestasi ini bukan akibat kesengajaan pihak debitur, tetapi akibat dari dampak pandemic covid-19 “⁹⁸

Penyebab terjadinya kredit macet di situasi pandemic covid-19 ini dikarenakan hilang nya pendapatan atau sumber penghasilan pihak debitur, seperti PHK secara dadakan, dan kebangkrutan usahanya. Sebagai akibat penyebab terlambat atau macetnya pembayaran yang sebelumnya sudah diperjanjikan dengan pihak BPR atau Bank. Keadaan debitur yang sedang mengalami kebangkrutan debitur memiliki pilihan untuk dapat tetap membayar

⁹⁸ Wawancara dengan *Kasi Kredit BPR Dana Amanah Pelalawan*, 29 Oktober 2022

utang dalam prioritas yang ditentukan, tetapi apabila dalam keadaan tersebut tidak dapat membayar hutangnya maka pihak debitur dapat dikatakan sudah melanggar perjanjian dengan pihak kreditur.

Keadaan memaksa karena Pandemi Covid-19 ini tidak bisa langsung dapat di jadikan sebagai keadaan memaksa pada debitur, karena pada dasarnya tidak semua debitur terhalang dalam melakukan kewajibannya dalam pemenuhan prestasi. Pada situasi dimana perjanjian sangat berat untuk dilaksanakan karena wabah , tetapi terdapat kemungkinan untuk bisa tetap di laksanakan berdasarkan dengan itikad baik para debitur sehingga memungkinkan tetap terlaksana pemenuhan prestasi. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta menyebutkan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik menjadi norma yang di jadikan dasara debitur untuk menjalankan prestasinya.

Kredit macet akan menjadi beban bank karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah bank, oleh karena itu adanya kredit macet bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut:

1. Penyelesaian yang cepat tepat akurat segera mengambil tindakan hukum jika tidak ada penyelesaian restrukturisasi.
2. Dilakukan penilaian ulang (review) secara periodik agar dapatdiketahui sedini mungkin baik *actual loan problem*, maupun potensial problem sehingga bank dapat mengambil Langkah-langkah pengamannya (*action program*).
3. Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, bila kredit menunjukkan bermasalah (*non performing loan*).⁹⁹

⁹⁹ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 264

Demi penyelamatan perekonomian khususnya jalannya roda perbankan maka pemerintah melalui OJK membuat kebijakan yaitu : restrukturisasi kredit Nomor 48/POJK.03/2020 terkait Stimulasi Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran Coronavirus Disease -19.

OJK sebagai salah satu usaha untuk membuat kondisi keuangan menjadi stabil termasuk pemberian restrukturisasi kredit perbankan.

BPR Dana Amanah menerapkan restrukturisasi kredit dilakukan melalui upaya :

1. Perpanjangan Batas waktu
2. Penurunan Suku Bunga
3. Pengurangan Tunggakan Pokok
4. Penurunan tunggakan bunga
5. Penambahan layanan kredit maupun pembiayaan serta konversi kredit.

Debitur wanprestasi atau cedera janji dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian kredit yang sebelumnya sudah dilakukan dan menyebabkan kredit macet, Bank atau lembaga kredit berhak menjalankan cara-cara menyelesaikan kredit macet.

Permasalahan kredit yang terjadi pada BPR Dana Amanah adalah

1. Penyalahgunaan kredit oleh debitur , pembayaran tidak lancar atau tidak tepat waktu
2. Tidak memenuhi kesepakatan yang sudah diperjanjikan
3. Keterlambatan melakukan pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang di berikan di sebut juga dengan jatuh tempo pembayaran kredit.

BPR Dana Amanah mencegah kredit macet menggunakan jalur non litigasi karena proses yang lebih cepat dan efisien , yaitu dengan cara :¹⁰⁰

¹⁰⁰ Wawancara dengan dedy Supriyanto, *Bagian Audit Intern BPR. Dana Amanah Pelalawan*

1. BPR Dana Amanah melakukan pendekatan kepada debitur agar dapat melaksanakan kewajibannya yaitu pembayaran hutang seperti apa yang sudah di perjanjikan.
2. Jika melalui pendekatan kekeluargaan masih tidak dapat melakukan kewajibannya maka BPR Dana Amanah sebagai kreditur memberi surat Peringatan (SP)
3. Pihak BPR Dana Amanah akan mengambil tindakan terhadap barang jaminan yaitu melakukan penjualan melalui penjualan bawah tangan atau lelang.

Dalam hal terjadi kredit macet, maka bank atau BPR memilih penyelesaian dengan melalui mekanisme penjualan bawah tangan, dibandingkan dengan proses pelelangan, hal ini dilakukan karena penjualan bawah tangan lebih mudah dan praktis, karena tidak mengeluarkan biaya yang tentunya tidak kecil dan pada akhirnya akan menambah beban biaya bagi bank serta berakibat pada rendahnya harga lelang, sehingga akan memberatkan bagi bank karena jika harga lelang dibawah jumlah kewajiban kredit debitur maka selisihnya akan menjadi tanggungan bank, meskipun diakui bahwa sisa hutang masih menjadi kewajiban dari debitur.

Penyelamatan kredit macet yang dilakukan BPR Dana Amanah selama pandemi Covid-19 adalah

1. *Rescedulling* atau penjadwalan kembali

Penjadwalan ini terkait jadwal pembayaran Kembali atas kredit atau rentang waktu kredit

2. *Reconditioning* atau persyaratan kembali.

Adanya revisi jadwal angsuran maupun rentang waktu kredit

3. *Restucturing* atau penataan kembali.

Hal ini dilakukannya perubahan kondisi-kondisi perjanjian ataupun melaksanakan konversi atas keseluruhan maupun setengah dari total kredit menjadi ekuitas entitas.

Penyelesaian permasalahan debitur wanprestasi di masa pandemi ini, kreditur atau pihak BPR Dana Amanah memberikan kesempatan kepada debitur untuk melakukan suatu penyelesaian dengan melakukan negoisasi kembali, atau ditinjau kembali perjanjian hutang piutang demi mencapai negosiasi untuk memperpanjang kelonggaran bagi debitur dengan memberikan waktu yang lebih lama dalam jatuh tempo pembayaran utang atau angsuran. Negosiasi sangat menguntungkan para pihak termasuk pihak debitur / Nasabah BPR Dana Amanah Pelalawan, karena memberikan alasan-alasan terjadinya kemacetan kreditnya.¹⁰¹

BPR Dana Amanah dalam proses penyelesaian masalah kredit macet selama pandemi covid-19 melalu jalur nonlitigasi yaitu melalui perundingan yang dimana mampu dilaksanakan debitur yang punya asas itikad baik untuk menuntaskan kewaibannya serta cara yang bisa diambil untuk penyelesaian ini, kemudian diakui lebih memungkinkan di bandingkan *alternative* penyelesaian masalah melalui jalur litigasi.

Jika dilihat dari KUHPerdato akibat hukum dari debitur yang melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi yang diatur dalam Buku III KUHPerdato yaitu

1. Sesuai Pasal 1243 KUHPerdato yaitu penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya nyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah di tentukan.
2. Dalam Pasal 1244-1246 ganti rugi yang dimaksud adalah¹⁰²
3. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak

¹⁰¹ Wawancara dengan ibu Chotijah *pelaku usaha terdampak Covid -19*

¹⁰² Pasal 1244-1247 KUHPerdato

4. Rugi adalah kerugian karena karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian pihak debitur
5. Bunga atau kerugian yang berupa kehilangan dan keuntungan yang sudah dibayar boleh kreditur.
6. Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim sesuai Pasal 126 KUHPerdara
7. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim.
8. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian yang disertai dengan pembayaran ganti rugi sesuai pasal 1267 KUHPerdara.

Suatu kewajiban harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam perjanjian dan apabila debitur dalam perjanjian melakukan wanprestasi maka ia juga akan mendapatkan akibat hukum yang harus dipertanggungjawabkannya. Pasal –Pasal tersebut diatas menjelaskan bahwa para pihak wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian terkait dengan perlindungan terhadap kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian. Penilaian efektivitas pelaksanaan restrukturisasi kredit yang dilakukan oleh BPR Dana Amanah dalam menurunkan kredit bermasalah dalam masa pandemic covid -19, diperlukan tolok ukur efektifitasnya, dan dalam usaha ini , kredit yang macet akibat covid sudah banyak teratasi.

Pelaksanaan restrukturisasi kredit yang dilakukan BPR Dana Amanah telah memenuhi beberapa penilaian yang menyatakan keefektifan sebagai strategi mengatasi problem debitur wanprestasi dalam masa pandemi covid -19 .

Secara umum bentuk perlindungan yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur melakukan wanprestasi, dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu penerapan sikap kehati-hatian sesuai dengan Undang-undang Perbankan dalam pasal 8 ayat 1 disebutkan bahwa¹⁰³ “ dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupna nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiaaan dimaksud sesuai dengan ayang telah diperjanjikan”

BPR Dana amanah sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian dan wanprestasi yang dilakukan para debitur benar –benar Karen efek pandemi covid 19. Persyaratan untuk restrukturisasi juga memenuhi persyaratan pengajuan antara lain menyertakan surat yang berisi laporan atau data pendapatan usahanya dari sebelum pandemi hingga pandemi yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran bahkan sampai pada kategori kredit macet. Pada BPR Dana amanah menerapkan asas kekeluargaan sehingga tidak sampai terjadi pelelangan barang jaminan debitur. Apabila tidak terjadi penyelesaian dalam proses kekeluargaan maka pihak BPR Dana Amanah sebagai kreditur akan melakukan hal yang sama seperti lembaga lainnya yaitu dengan cara pelelangan. BPR Dana Amanah menerapkan upaya penyelesaian permasalahan dengan bermusyawarah sehingga penyelesaian masalah tersebut tidak memnakan biaya banyak dan juga mendapatkan hasil win win solution atau mencapai kesepakatan dengan sama-sama memhami antar kedua belah pihak yaitu debitur dan BPR Dana Amanah.¹⁰⁴

Pelelangan sita eksekusi akan dilakukan setelah melewati masa tenggang waktu peneguran, yang dimaksud sebagai jaminan sejumlah uang atau pinjaman yang di bayarkan

¹⁰³ Pasal 8 Undang-Undang No 10 tahun 1998 Tentang Perbankan

¹⁰⁴ Wawancara dengan Suraji *Pemilik Hutang yang terdampak Covid -1 9*.

atau dipenuhi kepada pihak kreditur atau BPR Dana Amanah . pembayaran atau pelunasan hutang itu adalah dengan cara menjual benda atau barang yang menjadi objek jaminan atau hak tanggungan melalui pelelangan umum. Pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan menjual barang jaminan di muka umum (dalam hal ini secara lelang) atau dengan cara yang oleh ketua pengadilan dianggap baik (Pasal 200 HIR).¹⁰⁵

Sita ini merupakan (*eksekutorial beslag*) merupakan proses lanjutan dari teguran (*aanmaning*) dalam proses eksekusi. Berproses dipengadilan pada hari dan tanggal yang telah di tentukan tetapi apabila pihak debitur tidak melunasinya maka Pengadilan akan mengeluarkan penetapan perintah sita eksekusi atas objek Hak Tanggungan atau jaminan pihak debitur kepada panitera dan juru sita untuk emletkaan eksekusi atas objek Hak tanggungan tersebut. Langkah selanjutnya ke tahap lelang atau penjualan di muka umum. Proses lelang tersebut merupakan lanjutan dari sita eksekusi. Objek tersebut dijual guna melunasi atau pembayaran hutang debitur dan hasil penjualannya diserahkan kepada kreditur untuk melunasi hutangnya apabila masih tersisa maka akan dikembalikan kepada pihak debitur. Penjualan objek jaminan Hak tanggungan atas titel Eksekutorial berdasar irah –irah sertikat Hak tanggungan “ demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha Esa” dengan demikian sertifikat Hak Tanggungan Mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Yang dimaksud adalah tanpa pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

¹⁰⁵ J satrio, 2002 , *Hukum Jaminan* , Citra Adity , Bandung hal 68

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Berdasarkan pembahasan diatas disimpulkan bahwa Covid 19 dinyatakan sebagai bentuk Keadaan memaksa atau *overmacht*, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor. 11 tahun 2020, Menurut Keputusan presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) serta bencana Nonalam berdasarkan keputusan presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 19 (Covid-19) sebagai bencana Nasional, Maka Apa yang terdapat dalam klausula *Force Majeur* telah terpenuhi syaratnya karena ada sebuah bencana. Debitur tidak serta merta menjadi debitur yang terdampak covid, tetapi di klasifikasikan terlebih dahulu, apakah termasuk pada debitur terdampak dan mempunyai alasan keadaan memaksa untuk alasan wanprestasi yang dilakukannya.
2. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu dilakukan proses pengiatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kemudian di daftar kan pada kantor pertanahan selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat hak tanggungan dengan memiliki irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial. Perlindungan hukum terhadap kreditur sebelum masa

pandemi dan setelah pandemi hanya sebatas peraturan yang telah ada, yaitu Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak tanggungan , dan KUHPerdara, belum ada Undang-undang Khusus Yang mengatur pihak kreditur dimassa Pandemi khususnya Pandemi Covid – 19. Kemudian penyelesaian permasalahan debitur wanprestasi yang tidak dapat memenuhi kewajibannya karena Pandemi Covid 19, yang dilakukan Kreditur atau Pihak BPR Dana Amanah dengan cara Restrukturisasi Kredit, yaitu penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, saran yang diberikan penulis dalam penelitian ini adalah

1. Untuk Pihak BPR Dana Amanah Pelalawan sebaiknya lebih berhati-hati dalam pemberian kredit apabila terjadi kemacetan kredit atau wanprestasi yang dilakukan debitur, hendaknya bersikap tegas untuk menjual jaminan debitur baik penjualan di bawah tangan atau pelelangan.
2. Bagi pemerintah Pemerintah sebaiknya membuat regulasi / peraturan baru mengenai perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur melakukan wanprestasi, lebih spesifik, (mengatur pada Masa pandemic) agar pihak lembaga kredit menjadi lebih aman dalam menghadapi kemacetan kredit yang di lakukan pihak debitur, karena meskipun hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial apabila debitur wanprestasi namun pada kenyataan masih memberikan peluang kepada pihak debitur untuk melakukan perlawanan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti ,diikutip dalam Marilang, *Hukum Perikatan: perikatan yang lahir dari perjanjian* (Makassar: Alauddin University Press, 2013), 1993.
- Achmad Busro, *Hukum Perikatan*, Oetama, Semarang, 1985
- *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012
- Qirum Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- , *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2005.
- , *Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, edisi 4, Djambatan, Jakarta, 2008
- Herlien Budiono, 2019 “ C. Asser Hartkamp 4-II Verbitenissentrecht, *Algemene leer der overeenkomsten, tiende druk, W.E.J Tjeenk*, Deventer”
- Eugenia Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003
- Gatot Supranoto, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit , Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta , Jakarta, 2009.
- Gunawan Widjaya dan Ahmad yani, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, 2000
- H L A Hart; 1981, “*The Concept of Law*”, Clarendon Press, Oxford, 1981
- Herlien Budiono, 2019, *Ajaran umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra aditya Bakti , 2019
- *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006

- Habib Adji , Buku Diklat “*Solidaritas Ikatan Notariat Alumni UNDIP* “ Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2022
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Aditya Bakti , Bandung, 1995
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2003
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2000
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, edisi I Cetakan 4, Bandung , Penerbit Alumni, 2014
- , *Perjanjian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- M. Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Cetakan ke III Bandung, 2003
- , *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggunga (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007
- Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Center for Society Studies, Jember, 2006
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar hukum perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang*, Mandar maju, Bandung, 1994
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata, Bandung: Alumni, dikutip dalam Marilang, Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian* (Makassar: Alauddin University Press, 2013
- Rahardjo, S , *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cet 11, fakultas Hukum Indonesia , Jakarta, 2009
- Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*,: Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010
- Sudikmo Metokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty Yogyakarta, 2008
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003

- Suteki, Galang Taulan, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, 2018
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1983
- Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*, (t.t.p.:Pustaka Sutra), 2009
- Salim HS, *Hukum Kontrak*, Grafika, Jakarta, 2003
- Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, alumni, Bandung, 1999
- Sutrisno, *Metodelogi Research*, Jilid I Yogyakarta: Universitas GajahMada, 1990
- Sri Soedewi Masjhoen Sofyan, *Hukum Perdata: Hukum benda*, Liberty, 2000
- Suryana, *Metode Penelitian Model Praktis Penelita Kuantitatif dan kualitatif*, Universitas Pendidikan Indonesia, 2010
- Thomas Suyatno dan kawan-kawan, *dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993
- Yulianto, *Tanggungjawab Notaris dalam membuat akta jaminan Kredit perbankan*, Mitra usaha Abadi, Surabaya, 2004
- Wirjodo Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2010

Jurnal

- Aminah, Jurnal, *Pengaruh Pandemi Covid-19 Pada Pelaksanaan perjanjian*, Diponegoro Private Law Review, 2020
- Okky Ditya Argo Putra, *Penyelesaian Hutang atas Wanprestasi yang Dilakukan Debitur*, Jurnal Reportorium Edisi Januari-Juni, 2014
- Alvara Sabrina Asya, Malikhatusiti, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah dan Bangunan Diikat APHT di PT Bank Sinarmas BSD*, Diponegoro Law Journal volume 10 Nomor 2 Tahun 2021
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, 2021
- Fransisca Kusuma Aryani & Gunawan Djajaputra, Jurnal, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit*, Jurnal Hukum Adigama, Universitas Tarumanagara, 2019
- Nufus, N. H. *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS DIPONEGORO, Semarang, 2010
- Pandam Nurwulan, Jurnal, *Implementasi Pelayanan Hak tanggungan elektronik Bagi Kreditur dan Pejabat pembuat akta Tanah*, universitas Islam Indonesia, 2021
- Yuoky Surinda, Jurnal, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Kreditur dalam perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia*, STIKes Payung Negeri Pekanbaru, Riau, 2019

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 15/PMK.06/2021 tentang Penyelesaian Piutang

Instansi Pemerintah yang diurus/dikelola panitia Urusan Piutang Negara / Direktorat Jendral Kekayaan Negara dengan Mekanisme Crash Program Tahun Anggaran 2021

Peraturan Otoritas Jasa keuangan Nomor. 11/POJK.3/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 19

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/PJOK.3/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.3/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 19

Website

<https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggung-an-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/> diakses 20 Juli 2022

<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi>
28 September 2022

<https://hukumproperti.com/pelayanan-hak-tanggung-an-terintegrasi-secara-elektronik-2/> 22 Oktober 2022

<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/321> diakses 22 Oktober 2022

CURRICULUM VITAE

Nama : Sri Resti Elviza
Tempat, tanggal lahir : Langgam, 20 Maret 1998
Alamat : Jl. Cendana No. 04, Kelurahan Langgam, Kecamatan Langgam, Kab.
Pelalawan, Riau.
Nama Ayah : H. Afrizal
Nama Ibu : Hj. Surmawati
Nomor Hp : 082284520227
Email : srirestielviza98@gmail.com

Riwayat Pendidikan :

1. SD Negeri 008 Langgam Lulus Tahun (2003-2009)
2. SMP Negeri 1 Langgam Lulus Tahun (2009-2012)
3. SMA Negeri 1 Langgam Lulus Tahun (2012-2015)
4. Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru (2015-2019)
5. Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta (2020-2022)

Yogyakarta, 28 Desember 2022

Sri Resti Elviza, S.H.
19921055