

WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG PIHAK PENJAMIN DALAM PENGAMPUAN

(Studi Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No. 105/Pdt.P/2021/PN.Kis)

Irfan Hadi, Hasim Purba, Dedi Harianto, T. Keizerina Devi A.

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

irfanhadi1641@gmail.com

ABSTRACT

Default is a situation where a party is unable to fulfill its achievements to creditors in accordance with what was previously agreed. There are 3 (three) elements of breach of contract in Article 1243 of the Civil Code, namely the existence of an agreement, a party breaking their promise or violating the agreement, and has been declared negligent but still does not carry out the contents of the agreement. A person can be said to be in default in 4 (four) parts, namely if they do not fulfill the agreed achievements, fulfill the achievements inappropriately, fulfill the achievements not in accordance with the agreed time period and do things that are prohibited according to the agreed contract. The guarantor is a third party in the agreement whose job is to provide guarantees for the creditor's fulfillment of the debtor's achievements in accordance with what was agreed. Pardon is a condition where an adult person, because of his mental and physical condition, is placed under the supervision of another person who is legally competent. Guarantor who is in custody cannot be held accountable directly by the creditor, but can be asked to a third party appointed by the judge. This research method uses a Normative Juridical research type which is descriptive analytical in nature. The data source uses secondary data sources using legal materials, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials using library research data collection techniques (Library Research) and the data collection tools in this research are document studies and interviews. The results of the research show that the debtor was unable to fulfill his achievements to the creditor on time according to what had been previously agreed, and then the debtor died, so the responsibility for fulfilling the achievements shifted to the guarantor. The condition of the guarantor has deteriorated and is no longer cooperative since several months of the transfer of responsibility, so that responsibility is taken over by the guarantor's older brother (substitute guarantor), in which case the fulfillment of the achievement lasts 6 (six) years. The resolution of this case was through non-litigation settlement and litigation settlement. Fulfillment of achievements to creditors can be completed after the guarantor's collateral is sold by a replacement guarantor based on the Kisaran District Court's decision No.105/Pdt.P/2021/PN.Kis.

Keywords: Default, Cooperation Agreement, Guarantee, Forgiveness.

ABSTRAK

Wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi prestasi kepada kreditur yang sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya. Terdapat 3 (tiga) unsur wanprestasi dalam Pasal 1243 KUH-Perdata, yaitu adanya perjanjian, ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, dan telah dinyatakan lalai namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian. Seseorang dapat dikatakan wanprestasi dalam 4 (empat) bagian, yaitu apabila tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana

mestinya, memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dan melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati. Penjamin adalah pihak ketiga dalam perjanjian yang bertugas memberikan jaminan atas pemenuhan prestasi debitur kepada kreditur sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Pengampuan adalah kondisi dimana seseorang dewasa yang karena kondisi mental dan fisiknya, ditaruh di bawah pengawasan orang lain yang cakap hukum. Penjamin yang dalam pengampuan tidak dapat dimintai pertanggung jawabannya secara langsung oleh kreditur, melainkan dapat dimintai kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh hakim. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data menggunakan sumber data sekunder dengan menggunakan bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan penggunaan teknik pengumpulan data penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur tidak dapat memenuhi prestasinya kepada kreditur tepat waktu sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, yang kemudian debitur meninggal dunia, sehingga pertanggung jawaban atas pemenuhan prestasi beralih kepada penjamin. Kondisi penjamin menurun dan tidak kooperatif lagi semenjak beberapa bulan peralihan tanggung jawab tersebut, sehingga tanggung jawab tersebut diambil alih oleh abang kandung penjamin (penjamin pengganti), yang dalam hal ini pemenuhan prestasi berlangsung 6 (enam) tahun lamanya. Peyelesaian perkara ini sudah melalui penyelesaian perkara secara non-litigasi, dan penyelesaian secara litigasi. Pemenuhan prestasi kepada kreditur dapat di selesaikan setelah barang jaminan milik penjamin dijual oleh penjamin pengganti berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No.105/Pdt.P/2021/PN.Kis.

Keywords : Wanprestasi, Perjanjian Kerjasama, Penjamin, Pengampuan.

Pendahuluan

Perjanjian merupakan salah satu perbuatan hukum yang ketentuan atau klausula dalam perjanjian tersebut dapat ditentukan sendiri oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan dan kepentingan masing-masing pihak. Perjanjian yang pada hakikatnya sering dijumpai sehari-hari di masyarakat dan bahkan perjanjian tersebut sudah menjadi salah satu kebiasaan di masyarakat itu sendiri, yang dari perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum bagi para pihak yang mengikatnya. Suatu perjanjian adalah “peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹

Perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.² Dapat disimpulkan bahwa Perjanjian adalah “persetujuan secara tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dimana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama”.³

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu; “Perjanjian lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.⁴ Perjanjian (*Verbinten*) adalah “hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (Kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (Debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu”.⁵

Hukum Perjanjian, “bahwa adanya hubungan hukum yang melekatkan “hak” pada salah satu pihak, dan melekatnya “kewajiban” pada pihak lainnya pada Perjanjian tersebut”,⁶ yang secara tegas

bahwa hukum dapat memaksakan keduanya untuk melaksanakan hal tersebut. Hak disini dapat diartikan sebagai sebuah prestasi, yaitu “suatu kewajiban yang harus dipenuhi sebagai bentuk tanggung jawab debitur atas kreditur”.⁷ Dan kewajiban itu berupa suatu Prestasi adalah “sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap Perjanjian.”⁸

Perjanjian dapat diartikan sebagai “suatu hubungan hukum antara satu orang atau satu pihak dengan satu orang atau pihak lain yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, yang para pihak ini adalah subjek hukum yang membuat dan terikat dengan perikatan tersebut”.⁹ Subjek hukum yang dimaksud yaitu “subjek hukum manusia, dan subjek hukum badan hukum, perkumpulan bisnis, perkumpulan sosial, organisasi publik dan perkumpulan lainnya, yang memenuhi syarat sebagai subjek hukum dan memiliki kompetensi (*Legal Standing*) untuk melakukan perbuatan hukum atau perikatan”.¹⁰

Perjanjian dalam hukum Indonesia dikenal sebagai “Perikatan yang diatur dalam Buku ke-III KUH-Perdata, yang berupa perikatan yang bersifat kontraktual yang timbul karena adanya kesepakatan para pihak, dan perikatan yang bersifat non-kontraktual yang timbul karena keterikatan para pihak oleh ketentuan hukum”¹¹ Perbedaan antara perikatan kontraktual dengan perikatan non-kontraktual terletak pada akibat hukum dari perikatan-perikatan tersebut, yaitu “akibat hukum dari kontraktual dikehendaki oleh para pihak karena kontrak dibuat berdasarkan keinginan para pihak, sedangkan non-kontraktual adalah akibat hukum yang lahir dari undang-undang atau telah ditentukan oleh undang-undang”¹²

Perikatan umumnya dilaksanakan untuk mencapai persetujuan kehendak (ijab kabul), yang persetujuan kehendak tersebut adalah “pernyataan saling memberi dan menerima secara riil, baik dalam bentuk tindakan nyata, yaitu pihak yang satu menyatakan memberikan sesuatu kepada pihak lainnya, dan pihak lainnya dituntut untuk melakukan sesuatu, sesuai dengan yang diperjanjikan”.¹³ Debitur dan kreditur dalam suatu perikatan “sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dalam suatu perikatan yang keduanya mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, yang pihak debitur wajib memberikan prestasi kepada kreditur, dan kreditur berhak atas prestasi dari debitur”.¹⁴

Menurut ketentuan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat 3 (tiga) unsur dari prestasi, yaitu “memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”.¹⁵ Perjanjian untuk memberikan sesuatu dimaksudkan berupa “kewajiban dari debitur untuk menyerahkan kepemilikan, penguasaan atau kenikmatan dari suatu benda”,¹⁶ atau dapat diartikan bahwa pihak yang satu berkewajiban menyerahkan suatu barang kepada pihak lainnya sebagai pemenuhan hak dari pihak tersebut. Perjanjian untuk berbuat sesuatu yaitu “melakukan suatu pekerjaan”,¹⁷ atau dapat diartikan bahwa suatu hal yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan tindakan atau pekerjaan atau pencapaian suatu prestasi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.

Perjanjian untuk Tidak berbuat sesuatu yaitu Perjanjian untuk tidak melakukan sesuatu yang bersifat larangan, yang jika dilanggar akan menyebabkan debitur terikat pada suatu Perjanjian baru”.¹⁸ Atau dapat diartikan bahwa salah satu pihak dituntut untuk tidak melakukan tindakan yang telah dilarang dalam Perjanjian yang telah mereka sepakati sebelumnya. Sumber-sumber perikatan adalah “suatu hal yang menjadikan lahirnya suatu perikatan antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya, yang sumber hukum perikatan dibagi menjadi 2 (dua) golongan, yaitu pertama perikatan yang bersumber dari undang-undang (*Nominaat*), dan kedua bersumber dari perjanjian (*Innominaat*)”.¹⁹

Perjanjian kerjasama adalah “perjanjian *innominaat*, yaitu suatu usaha bersama antara orang perseorangan atau kelompok untuk mencapai suatu tujuan bersama”.²⁰ Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian kerjasama adalah “perjanjian lahir dalam praktek atau suatu perjanjian tidak bernama, yang dalam perjanjian ini jumlahnya tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan para

pihak yang mengadakannya”.²¹ Menurut Salim H.S., perjanjian kerjasama adalah “suatu hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan, dan subjek hukum yang satu berkewajiban melaksanakan suatu prestasi terhadap hak dari subjek hukum lainnya atas prestasi yang telah disepakati”.²²

Perjanjian kerjasama secara yuridis dapat dilihat pada Pasal 1313 KUH-Perdata, yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²³ Dilihat dari bentuk perjanjiannya itu dapat berupa “suatu perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”.²⁴

Menurut J. Van Dunne menyebutkan bahwa perjanjian ditafsirkan sebagai “suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain, dan persetujuan atau kontrak karena menyangkut kedua belah pihak yang setuju atau sepakat untuk melakukan sesuatu”.²⁵

Perjanjian Kerjasama adalah “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.²⁶ Perjanjian kerjasama yang menjadi objek penelitian ini hanya menggunakan prestasi untuk berbuat sesuatu yaitu pihak kontraktor atau debitur dituntut untuk segera menyelesaikan pembangunan perumahan yang permodalannya utuh dari pemodal atau kreditur. Prestasi untuk memberikan sesuatu yaitu “keuntungan dari hasil penjualan perumahan tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian atau 50:50 (lima puluh banding lima puluh), yaitu 1 (satu) bagian untuk Pemodal atau Kreditur, dan 1 (satu) bagian lainnya untuk Kontraktor”.²⁷

Kreditur dalam melakukan permodalannya, tentu menginginkan suatu jaminan sebagai bentuk tanggung jawab kontraktor dalam menjalankan kewajibannya, sekaligus untuk menjamin hak dari kreditur itu sendiri apabila kontraktor tersebut ingkar janji atau lalai dalam menjalankan kewajibannya.

Jaminan dalam Hukum Perdata dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu jaminan, yaitu “jaminan kebendaan dan jaminan perorangan”.²⁸ Jaminan kebendaan adalah “pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”.²⁹ Isnaeni berpendapat bahwa Jaminan kebendaan yaitu “kreditur dan debitur sepakat dalam suatu perjanjian hutang piutang dimana debitur menyerahkan barangnya sebagai jaminan pada kreditur dan dikembalikan oleh kreditur setelah lunas”.³⁰

Henry Donald Lbn. Toruan dalam Hamzah dan Senjun Manullang, berpendapat bahwa “pengalihan hak milik dari pemiliknya (debitur) yang berdasarkan perjanjian pokok kepada kreditur, yang diserahkan hanya hak atas benda yang dijaminkan dikuasai oleh kreditur, sedangkan penguasaan atas benda tersebut masih melekat pada pemiliknya (debitur)”.³¹

Perjanjian Kerjasama yang menjadi salah satu pokok bahasan pada penelitian ini adalah Perjanjian Kerjasama dengan Akta Notaris Nomor 046/NOT/AB/W/I/2016 Notaris Ahmad Bustami Panjaitan, pada tanggal 10 Desember 2015. Yang isi dari perjanjian tersebut adalah Pembangunan 2 (dua) unit Perumahan Tipe 36, yang permodalannya utuh dari pihak pertama yaitu H. Muhammad Anwar (56) sebagai Kreditur, sedangkan yang melaksanakan pembangunan adalah pihak kedua yaitu H. Muhammad Iqbal Syam Parinduri (62) sebagai Kontraktor/Debitur, dan Pihak ketiga yaitu Rizkun Barakah Parinduri (27) sebagai penjamin dari pihak kedua.

Jaminan yang diberikan kepada Kreditur berupa sertifikat sebidang tanah dengan Surat Camat Nomor 590/017/1013/X/2013 dengan luas 877,5m² (delapan ratus tujuh puluh tujuh koma lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Asahan, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kelurahan Tegal Sari, yang terdaftar atas nama Rizkun Barakah Parinduri.

“Perjanjian kerjasama tersebut diperbuat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan lamanya, yang dimulai dari tanggal 25 Januari 2016 sampai dengan tanggal 25 April 2016”.³² Selanjutnya, perolehan keuntungan dari hasil penjualan perumahan yang telah selesai dibangun, “masing-masing mendapatkan 50% : 50% (lima puluh persen banding lima puluh persen), yaitu 1 (satu) bagian untuk Kreditur, dan 1 (satu) bagian lainnya untuk Kontraktor/Debitur”.³³

Pembangunan tidak kunjung selesai pada 25 April 2016, yang pada saat itu sudah mencapai batas waktu akhir kontrak, maka pihak Debitur atau Kontraktor berinisiatif untuk meminta dispensasi atau waktu tambahan kepada pihak kreditur untuk menyelesaikan pembangunan perumahan, agar pihak kontraktor/debitur dapat memenuhi prestasinya, seiring berjalannya waktu hingga sampai pada awal bulan Agustus 2018, hanya 1 (satu) rumah tipe 36 yang sudah selesai di bangun dan 1 (satu) unit rumah tipe 36 lainnya masih terbengkalai pembangunannya, dalam hal ini pihak Kontraktor/Debitur belum juga memenuhi prestasinya kepada pihak Kreditur, yaitu pengembalian modal dan perolehan keuntungan, sesuai dengan kesepakatan terdahulu yang disepakati. Sampai “pada tanggal 04 Agustus 2018 Kontraktor/Debitur dinyatakan telah meninggal dunia, sesuai dengan Surat Kematian Nomor 427.12/1722 tertanggal 15 Agustus 2018, yang dikeluarkan oleh Lurah Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan”.³⁴

Kreditur mengunjungi pihak keluarga dari kontraktor/Debitur dan sekaligus meminta keterangan dari penjamin untuk mengetahui langkah selanjutnya dari kesepakatan sebelumnya dengan Kontraktor/Debitur yang merupakan ayah kandung dari penjamin. Kemudian, “Kreditur merasa Penjamin tidak kooperatif dalam penyelesaian masalah yang ada, yang kemudian abang kandung dari Penjamin yaitu Ahmad Zarkasyi Parinduri mengambil alih secara sukarela untuk pelaksanaan penyelesaian permasalahan tersebut”.³⁵

Ahmad Zarkasyi Parinduri dalam melaksanakan tanggungjawabnya sebagai ahli waris laki-laki tertua sekaligus perwakilan dari penjamin dalam melaksanakan kewajibannya dengan mengambil langkah mencicil biaya dan/atau modal yang diberikan Kreditur kepada Kontraktor/Debitur, “dengan menjual atau memasarkan lahan kosong yang ada pada area pembangunan perumahan, berikut dengan melanjutkan pembangunan 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang tahap proses pembangunannya masih 40%”.³⁶ Selanjutnya, dikarenakan proses administrasi dan sistematika pembangunan perumahan dan kontrol yang kurang dikuasai oleh Ahmad Zarkasyi Parinduri, sehingga mengalami kendala dalam proses pemasaraannya. Kreditur pada setiap bulannya di tahun yang sama terus meminta keterangan dan kejelasan atas pengembalian modal yang tidak kunjung dapat dipenuhi Ahmad Zarkasyi Parinduri, yang pada akhirnya Ahmad Zarkasyi Parinduri menceritakan seluruh kendala dan permasalahan yang dihadapinya kepada Kreditur, “mulai dari proses administrasi, kontrol pembangunan, dan kondisi dari penjamin”.³⁷

Dikarenakan jangka waktu yang sudah terlampau jauh dari awal Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan dan tidak adanya lagi dana, sehingga pada 12 Juli 2021 Hj.Nuraznun Siregar selaku istri dari Almarhum H. Muhammad Iqbal Syam Parinduri, serta ibu kandung dari Ahmad Zarkasyi Parinduri dan Rizkun Barakah Parinduri, mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Medan “untuk memberikan kuasa kepadanya untuk memecah, menjual, dan melepaskan hak atas tanah serta mengurus surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut”.³⁸ Tanah yang dimaksudkan adalah tanah yang dijadikan jaminan kepada kreditur atas penanaman modal pembangunan perumahan tersebut diatas.

Permohonan ini diajukan karena “Rizkun Barakah Parinduri (Penjamin) mengalami cacat mental

(gangguan kejiwaan) berdasarkan Surat Keterangan Ahli Jiwa tertanggal 31 Mei 2021, dari hasil pemeriksaan Dokter Elmeida Efendy, yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Jiwa Mahoni”.³⁹ Persidangan berlangsung sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 09 Agustus 2021 dinyatakan hadir, dan pada tanggal 16 Agustus 2021 dan pada tanggal 23 Agustus 2021 Pemohon tidak hadir pada persidangan, sehingga permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Medan, karena “Pemohon tidak bersungguh-sungguh dalam mengajukan permohonan tersebut, sehingga Permohonan tersebut dinyatakan Gugur”.⁴⁰ Ahmad Zarkasyi Parinduri selanjutnya melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 21 September 2021, yang sesuai dengan berita acara Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No.105/Pdt.P/2021/PN.Kis yaitu untuk “memberikan izin kepada Pemohon bertindak untuk atas nama saudaranya yang mengalami cacat mental (gangguan kejiwaan) Rizkun Barakah Parinduri, untuk memecah, menjual dan melepaskan hak atas tanah serta mengurus surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut”.⁴¹ Dan pada Permohonan ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran, dan selanjutnya Ahmad Zarkasyi Parinduri dapat melaksanakan penjualan jaminan yang dijaminan kepada Kreditur, yang dari hasil penjualan jaminan tersebut, sebahagian dipergunakan untuk pelunasan seluruh biaya yang menjadi hak dari Kreditur.

Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan kerangka sistematis yang digunakan untuk mengeksplorasi, menganalisis, serta menguji kebenaran suatu permasalahan. Dalam penelitian hukum, terdapat beberapa metode yang digunakan untuk menyusun tesis atau karya ilmiah, salah satunya adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan memanfaatkan bahan pustaka atau data sekunder, yang terfokus pada peraturan tertulis. Metode ini melibatkan kajian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.

Karakteristik penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dimana peneliti berusaha untuk mengklasifikasi dan menggambarkan gejala-gejala yang relevan terhadap permasalahan yang sedang diteliti. Dalam konteks hukum, metode ini berupaya untuk mengonseptualisasikan hukum sebagai aturan yang tertulis dalam perundang-undangan atau sebagai norma yang mengatur perilaku manusia.

Penelitian deskriptif analitis menyoroti peraturan perundang-undangan yang terkait dengan teori-teori hukum yang menjadi fokus penelitian, serta praktek pelaksanaan hukum dalam masyarakat terkait dengan objek penelitian. Tujuan utamanya adalah untuk menggambarkan dan menganalisis hukum yang berlaku, baik secara teoritis maupun praktis.

Metode penelitian ini penting dalam menyusun tesis karena memberikan landasan yang kuat untuk menggambarkan dan menganalisis kerangka hukum yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti, serta memberikan pemahaman mendalam mengenai implementasi hukum dalam konteks yang berbeda-beda.

Penelitian hukum ini menggunakan sumber data sekunder yang terbagi menjadi tiga kategori utama: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sebagaimana dijelaskan dalam teori penelitian hukum. Bahan Hukum Primer : merupakan sumber data yang memiliki otoritas dan mengikat, termasuk : Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No.105/Pdt.P/2021/Pn.Kis, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonese*), Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang No.1 Tahun 2016 tentang Penjaminan, Akta Notaris Perjanjian Kerjasama No.041/NOT/AB/W/XII/2015, Akta Notaris Perjanjian

Kerjasama No.046/NOT/AB/W/I/2016, Surat Camat No. 590/017/1013/X/2013 sebagai jaminan yang diberikan kepada kreditur.

Bahan Hukum Sekunder : yaitu “semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang resmi, seperti buku, kamus, jurnal, dan komentar atas putusan hakim”.⁴² Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah buku-buku, jurnal, majalah dan internet yang berkaitan dengan analisis hukum mengenai peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan.

Bahan Hukum Tertier : “berupa bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan lebih mendalam terhadap bahan-bahan primer dan sekunder tersebut. Bahan hukum tersier yang digunakan seperti kamus Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia”.⁴³

Teknik pengumpulan data merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan bahan nyata yang digunakan dalam penelitian. Teknik ini perlu langkah yang strategis dan sistematis guna mendapatkan data valid dan sesuai dengan kenyataan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah “studi pustaka (*Library Research*) yaitu berupa data perundang-undangan, karya ilmiah, majalah, buku dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini”.⁴⁴

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah “studi dokumen merupakan alat pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, hasil karya, maupun elektronik. Dokumen yang diperoleh kemudian dianalisis, dibandingkan dan dipadukan (sintesis) membentuk satu kajian yang sistematis, terpadu dan utuh”.⁴⁵

Teknik analisis data kualitatif adalah “suatu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan memilih data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini”.⁴⁶

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Penjamin

Penjamin adalah “pihak yang melakukan penjaminan”.⁴⁷ Penjaminan yang dimaksudkan dalam hal ini yaitu “suatu kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial Terjamin kepada Penerima Jaminan”.⁴⁸ Undang-undang umumnya memfungsikan penjamin “sebagai salah satu pihak pada perjanjian yang bertujuan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur”.⁴⁹

Jaminan diklasifikasikan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu “Jaminan Kebendaan (Materiil), dan Jaminan Perorangan (Imateriil)”.⁵⁰ Jaminan Kebendaan memiliki ciri-ciri kebendaan yang berarti “memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan”,⁵¹ sedangkan Jaminan Perorangan adalah “tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin sebagai pemenuhan perikatan yang bersangkutan”.⁵²

Tugas dan Tanggung Jawab Penjamin.

Penjamin bertugas dalam hal memberikan atau sebagai pemberi jaminan, yaitu “pihak ketiga

yang merupakan orang atau badan hukum yang menjamin debitur yang memerlukan fasilitas kredit dengan memberikan atau menyertakan barang jaminan atau penjamin kepada penerima barang jaminan (kreditur).⁵³ Dalam jaminan perseorangan (*borgtocht*) secara hukum “menyediakan seluruh atau sebagian tertentu harta kekayaan yang dimiliki sekarang maupun yang akan datang, baik barang tetap atau barang bergerak untuk menjamin utang debitur, manakalah debitur tidak dapat atau tidak mampu melunasi utangnya”.⁵⁴

Kedudukan penjamin atau *Personal Guarantee* dalam hal apabila debitur dinyatakan pailit, maka “penjamin wajib memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi dari perjanjian jaminan yang telah disepakati oleh kreditur dan penjamin”.⁵⁵ Penjamin tidak diwajibkan untuk membayar utang debitur yang apabila debitur tersebut lalai dalam menjalankan kewajibannya kepada kreditur, yang dalam hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1831 KUH-Perdata yaitu “Penanggung atau penjamin tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali debitur lalai membayar utangnya (waprestasi), dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya”.⁵⁶

Debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila “debitur tidak dapat memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada kreditur sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara debitur dengan kreditur”.⁵⁷ Dalam hal ini, penanggung memiliki tugas dan tanggung jawab kepada kreditur, yaitu “penanggung dapat menuntut di muka pengadilan atau hakim untuk menyita dan menjual terlebih dahulu barang kepunyaan debitur, yang kemudian barang tersebut ditunjukkan kepada kreditur dan membayar terlebih dahulu biaya-biaya untuk penyitaan dan penjualan barang tersebut”.⁵⁸

Penjamin atau penanggung dapat menuntut ganti rugi atau pembayaran kepada debitur, yang apabila penjamin tersebut telah memenuhi penanggungan (pembayaran utang) terhadap kreditur, sesuai dengan uang pokok maupun mengenai bunga serta biaya-biaya lainnya”.⁵⁹ Hal ini berlaku apabila penjamin melaksanakan pembayaran utang debitur dengan harta pribadi milik penjamin itu sendiri kepada kreditur, bahwa “setiap penjamin yang telah melaksanakan pembayaran utang tersebut kepada kreditur secara lunas, demi hukum menggantikan posisi kreditur dengan segala haknya terhadap debitur semula”.⁶⁰

Hapusnya penanggungan utang diatur dalam Pasal 1845 sampai dengan Pasal 1850 KUH-Perdata, keterangan pada Pasal 1845 KUH-Perdata yaitu “Perikatan yang timbul karena penanggungan, hapus karena sebab-sebab yang sama dengan yang menyebabkan berakhirnya perikatan-perikatan lainnya”.⁶¹

Tanggung jawab Penjamin atas Perjanjian Kerjasama yang Tidak Terlaksana dengan baik, yang kemudian Penjamin tersebut telah berada dibawah pengampuan berdsarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No.105/Pdt.P/Pn.Kis.

Pengampuan dalam Pasal 433 KUH-Perdata ialah “setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak (gila) atau mata gelap, harus ditaruh dibawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya”.⁶² Pengampuan adalah “keadaan seorang yang telah dewasa yang disebabkan sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap mengurus kepentingannya sendiri atau kepentingan orang lain yang menjadi tanggungannya, sehingga pengurusan itu harus diserahkan kepada seorang yang akan bertindak sebagai wakil”.⁶³

Orang yang dianggap pantas oleh hakim untuk menggantikan posisi dari terampu adalah “keluarga dari terampu itu sendiri, yang keluarga tersebut mengajukan permohonan di muka pengadilan

untuk menggantikan terampu dalam hal melakukan perbuatan hukum”⁶⁴. Yang dalam perjanjian tersebut, bahawa terampu telah melakukan suatu perbuatan hukum yang berkedudukan sebagai pihak ketiga atau penjamin, yang dalam hal ini menunjukkan bahwa pihak ketiga dalam suatu perjanjian yang juga bertindak sebagai jaminan untuk keuntungan pihak pemegang piutang (kreditur). Selain itu, syarat seseorang dianggap mampu menjadi penanggung/penjamin, diatur dalam Pasal 1827 KUHPerdara yang menyebutkan “Si berutang yang diwajibkan memberikan seorang penanggung, harus memajukan seorang yang mempunyai kecakapan untuk mengikatkan dirinya, yang cukup mampu untuk memenuhi perikatannya, dan yang berdiam di wilayah Indonesia”.⁶⁵

Berdasarkan keterangan diatas tentang terampunya seseorang yang telah ditetapkan oleh hakim atau Putusan Pengadilan Negeri, kemudian dikaitkan dengan pokok persoalan pada penelitian ini, dapat ditarik kesimpulannya bahwasanya penjamin “Rizkun Barakah Parinduri tersebut telah berada dibawah pengampuan, dan saudara kandungnya yaitu Ahmad Zarkasyi Parinduri ditujuk sebagai pengampu oleh hakim, sehingga setiap tindakan hukum terampu terdahulu, akan beralih menjadi tanggung jawab pengampu”.⁶⁶ Yang dalam hal ini, pihak kreditur dapat menagih tanggung jawab dari penjamin terdahulu kepada walinya.

Pengertian Kreditur

Istilah Kredit berasal dari “bahasa latin, yaitu (*credere, credo, creditum*) yang memiliki makna kepercayaan (dalam bahasa inggris *faith* dan atau *trust*)”.⁶⁷ Pengertian kredit secara tegas tertuang dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 11 Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyebutkan kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdsarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.⁶⁸

Kreditur menurut Undang-undang adalah “orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan”.⁶⁹ Atau kreditur juga dapat dikatakan sebagai “seorang atau pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau karena undang-undang”.⁷⁰

Hak dari kreditur dalam suatu perjanjian adalah “kreditur berhak untuk menggugat pelaksanaan pembayaran utang oleh debitur, dan kreditur juga dapat melaksanakan putusan hakim tentang pelunasan pembayaran utang”.⁷¹ Kreditur “tidak berhak untuk menagih pembayaran sebelum waktu yang dijanjikan itu tiba”.⁷² Apabila debitur tidak dapat menjalankan tugas dan tanggung jawabnya terhadap kreditur sampai dengan waktu yang telah disepakati, maka “kreditur tetap berhak atas pemenuhan perikatan (apabila masih dimungkinkan), kreditur mempunyai hak atas ganti kerugian baik bersamaan dengan pemenuhan prestasi maupun sebagai ganti pemenuhan prestasi”.⁷³

Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Prestasi yang Tidak Terlaksana Dengan Baik.

Perlindungan adalah “suatu proses atau cara untuk melindungi”⁷⁴ sedangkan Hukum adalah “sebagai kumpulan peraturan atau kaedah, mengandung isi yang bersifat umum dan normatif. Umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah atau aturan”.⁷⁵

Perlindungan hukum dapat diartikan “suatu perlindungan oleh hukum atas perlindungan dengan

menggunakan pranata dan sarana hukum, yaitu dengan adanya peraturan yang bertujuan memberikan hak dan kewajiban dan menjamin hak-hak dari subjek hukum itu sendiri, melalui penegakan peraturan itu sendiri”.⁷⁶ Perlindungan hukum berdasarkan nilai Pancasila adalah “pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan, permusyawaratan serta keadilan sosial”.⁷⁷

Perlindungan hukum bagi kreditur atas prestasi yang tidak terlaksana dengan baik bahwa kreditur tersebut secara ketentuan dalam Pasal 115 KUH-Perdata, “kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu”.⁷⁸

Hak dari kreditur dalam suatu perjanjian adalah “kreditur berhak untuk menggugat pelaksanaan pembayaran utang oleh debitur, dan kreditur juga dapat melaksanakan putusan hakim tentang pelunasan pembayaran utang”.⁷⁹ Kreditur pemegang hak jaminan kebendaan “memiliki hak-hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dibandingkan dengan kreditur lain atas hasil penjualan suatu benda tertentu yang secara khusus diperikatkan”.⁸⁰

Kreditur yang memegang jaminan kebendaan juga memiliki kekuatan eksekutorial, yang dimana “kreditur memiliki kewenangan untuk langsung melakukan eksekusi manakala piutang sudah dapat ditagih dan debitur wanprestasi, yang kewenangan itu terjadi secara langsung terhadap benda jaminan meskipun tanpa perantara hakim”.⁸¹ Akan tetapi, pada praktiknya pada eksekusi barang jaminan tersebut jarang “langsung di eksekusi oleh kreditur, melainkan meminta campur tangan pengadilan agar dikemudian hari tidak menjadi perkara baru”.⁸²

Perlindungan Hukum terhadap Kreditur terkait Tanggung Jawab Penjamin yang Berada Dibawah Pengampuan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No.105/Pdt.P/2021/Pn.Kis.

Perlindungan hukum terhadap kreditur atas tanggung jawab penjamin yang penjamin tersebut telah berada dibawah pengampuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 105/Pdt.P/2021/Pn.Kis. yang kreditur tersebut merupakan Kreditur yang memegang jaminan kebendaan, bahwa kreditur tersebut memiliki kekuatan eksekutorial, yang dimana “kreditur memiliki kewenangan untuk langsung melakukan eksekusi manakala piutang sudah dapat ditagih dan debitur wanprestasi, yang kewenangan itu terjadi secara langsung terhadap benda jaminan meskipun tanpa perantara hakim”.⁸³ Akan tetapi, pada praktiknya pada eksekusi barang jaminan tersebut jarang “langsung di eksekusi oleh kreditur, melainkan meminta campur tangan pengadilan agar dikemudian hari tidak menjadi perkara baru”.⁸⁴

Ketentuan diatas berlaku apabila pihak keluarga dari penjamin tidak kooperatif dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab yang beralih kepadanya, akan tetapi dalam kasus ini bahwa saudara kandung atau abang dari pejamin itu sendiri secara dewasa dan sukarela mampu dan mau mengemban tugas dan tanggung jawab yang beralih kepadanya, yaitu dengan dimulainya itikad baik Ahmad Zarkasyi Parinduri selaku penjamin pengganti, dengan menghubungi secara langsung pihak kreditur yaitu Muhammad Anwar untuk bertanggung jawab terhadap prestasi yang menjadi hak dari kreditur itu sendiri atas perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang terdahulu dilakukan oleh almarhum ayah beliau, yang turut serta adik perempuannya bertindak dalam perjanjian tersebut sebagai penjamin atas prestasi dari perjanjian tersebut.

Tindakan yang dilakukan oleh Ahmad Zarkasyi Parinduri dinilai sebagai sikap yang

bertanggung jawab, yang tentunya ini menjadi bahan pertimbangan dari pihak kreditur dalam menjalankan perolehan haknya secara bertahap, tidak dengan memperoleh hak melalui tindakan ekstrem, yaitu dengan melaksanakan haknya melalui proses pelelangan benda jaminan yang ada padanya, meskipun hal tersebut dilindungi oleh undang-undang. Seperti halnya ketentuan yang tertuang dalam Pasal 115 KUH-Perdata, “kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu”.⁸⁵

Kreditur sendiri memilih jalan kekeluargaan dengan cara musyawarah dan mufakat antara kedua belah pihak, yang dilihat dan di nilai dari kesanggupan masing-masing pihak, dengan mempertimbangkan bahwa hubungan kekeluargaan yang sudah lama terjalin antara kreditur dengan debitur yang turut serta keluarganya, mengingat bahwa kejadian-kejadian ini dibawah atau diluar kendali para pihak.

Penyelesaian Perkara Melalui Proses Non-Litigasi.

Proses Non-Litigasi adalah “suatu cara dimana para pihak yang bersengketa dipertemukan dan difasilitasi dalam sebuah forum, yang dimana forum tersebut bertujuan untuk mencari penyelesaian terbaik dari sengketa konsumen tersebut”.⁸⁶ Yang sengketa sesungguhnya “sangat berpotensi untuk dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa”.⁸⁷ Alternatif penyelesaian sengketa tersebut salah satunya dapat melalui proses mediasi “yang dapat digunakan oleh para pihak, dengan prinsip sama-sama menang (*win-win solution*), sehingga para pihak yang bersitegang merasa tidak ada pihak yang dirugikan, dan mediasi juga dapat mempercepat proses penyelesaian sengketa, tanpa proses sidang”.⁸⁸ Jalur Non-litigasi juga dikenal secara umum yaitu “penyelesaian sengketa alternatif dalam perkara perdata saja karena lebih bersifat privat, dan bentuk dari penyelesaian Non-Litigasi ini dapat berupa negosiasi, mediasi, maupun arbitrase”.⁸⁹ Jalur Non-Litigasi ini “diakui di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia”⁹⁰

Non-Litigasi secara negosiasi, yaitu “dengan mencari cara penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara para pihak yang bersengketa, yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut (sesuai dengan keinginan para pihak)”.⁹¹ Dalam pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disebutkan bahwasanya “sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”.⁹²

Penyelesaian Sengketa melalui mediasi yang juga merupakan salah satu bagian dari penyelesaian sengketa jalur Non-Litigasi, yang penyelesaian secara mediasi adalah “suatu penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga sebagai mediatornya, dan merupakan tahap lanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan para pihak”.⁹³ yang dasar hukum tentang mediasi dapat dilihat pada Pasal 6 Ayat (3), (4), (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁹⁴

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase adalah “langkah lanjutan dari tidak tercapainya kesepakatan pada proses negosiasi dan mediasi, maka para pihak berdasarkan kesepakatan bersama, secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase”.⁹⁵ Arbitrase sendiri adalah “bagian dari lembaga peradilan oleh hakim partikelir atau swasta (*particuliere*

rechtspraak), yang cara penyelesaian sengketa diluar dari peradilan umum, yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”.⁹⁶

Penyelesaian Perkara Melalui Proses Litigasi

Proses penyelesaian suatu sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat menempuh jalur litigasi atau Lembaga Peradilan Negara, yang hal ini berarti bahwa “sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan, yang penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh Mahkamah Agung dan badan peradilan lainnya yang berada di bawahnya”.⁹⁷ Lembaga peradilan tersebut meliputi “Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara, dan Mahkamah Konstitusi”.⁹⁸

Proses Litigasi adalah “suatu penyelesaian perkara dengan mengajukan gugatan ke pengadilan secara keperdataan, atau penyelesaian perkara melalui proses peradilan”.⁹⁹ Menyelesaikan kasus perdata biasanya terdapat 2 (dua) jalur yang menjadi penawaran bagi pihak yang bersengketa, yaitu jalur litigasi dan non-litigasi, yang dimaksud dengan jalur litigasi adalah “bentuk penanganan kasus melalui jalur atau proses di pengadilan, baik itu kasus perdata maupun pidana”.¹⁰⁰

Lembaga Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk “menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya, guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, dan demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia”.¹⁰¹ Kelebihan dari penyelesaian sengketa secara litigasi ini adalah “setiap putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, dan menciptakan kepastian hukum dengan posisi bahwa akan ada pihak yang menang - kalah (*win and lose position*), dan dapat dipaksakan apabila pihak yang kalah tidak kooperatif menjalankan isi dari putusan tersebut (eksekusi)”.¹⁰²

Upaya Penyelesaian Perkara yang dapat ditempuh oleh Para Pihak, utamanya kreditur dalam memperoleh kembali haknya yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia.

Prestasi pada perjanjian pertama tidak dapat terlaksana dengan baik oleh debitur kepada kreditur, dikarenakan debitur/kontraktor tersebut mengalami kendala dalam proses pembangunan perumahan. Yang berdasarkan keterangan dari kreditur, bahwa “kontraktor salah dalam memperhitungkan kinerja para pekerja bangunan (kurangnya jumlah pekerja), ditambah dengan sejumlah material bangunan hilang. Sehingga debitur/kontraktor mengajukan tambahan waktu kepada kreditur agar dapat menyelesaikan prestasi atau kewajibannya kepada kreditur”¹⁰³. Atas pertimbangan dari musyawarah dan mufakat antara para pihak, pihak kreditur menyetujui tambahan waktu selama 3 (tiga) bulan lamanya,

Kesepakatan ini tidak didaftarkan kepada kantor notaris, melainkan berdasarkan asas saling percaya antara satu sama lain, dan atas kesepakatan bersama, penjamin tetap memberikan kuasa kepada kreditur untuk tetap mempertahankan jaminan yang diberikan terdahulu kepadanya pada awal perjanjian dibuat, sampai dengan kreditur memperoleh hak/prestasi atas debitur/kontraktor. Debitur atau Kontraktor tersebut pada tanggal 20-04-2016 (Dua Puluhan April Dua Ribu Enam Belas) telah meninggal dunia, sehingga dalam hal ini tanggung jawab atas prestasi dari Debitur atau Kontraktor tersebut kepada Kreditur otomatis akan beralih menjadi tanggung jawab Penjamin.

Pengembalian modal atau pemenuhan prestasi kepada kreditur tidak dapat dijalankan oleh oleh para ahli waris dari debitur itu sendiri termasuk penjamin yang merupakan salah satu ahli waris dari debitur tersebut diatas, dikarenakan “harta warisan debitur tidak mencukupi untuk pelunasan utang atau

pemenuhan prestasi tersebut”.¹⁰⁴

Pemenuhan prestasi kepada kreditur juga tidak dapat terpenuhi dengan baik, bahkan sampai dengan awal tahun 2017 (dua ribu tujuh belas), “pihak penjamin tidak dapat menjalankan kewajibannya kepada kreditur. Awal Tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) Ahmad Zarkasy Parinduri mengambil alih tugas dan tanggung jawab adiknya tersebut, dikarenakan penjamin sudah tidak kooperatif dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya kepada kreditur.

Ahmad Zarkasyi Parinduri dengan berat hati memohon kepada Pengadilan Negeri Kisaran untuk mengeluarkan Penetapan Dibawah Pengampuan atas Kondisi mental adik kandungnya, berdasarkan “Surat Keterangan Ahli Jiwa tertanggal 31-05-2021 (Tiga Puluh Satu Mei Dua Ribu Dua Puluh Satu), dari hasil pemeriksaan Dokter Elmeida Efendy, yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Jiwa Mahoni”,¹⁰⁵ yang hal ini bertujuan untuk dapat “memecah, menjual, dan melepaskan hak atas tanah serta mengurus surat-surat yang berkaitan dengan surat kepemilikan tanah yang dijaminkan kepada Kreditur Sparatis, yang hasil dari penjualan tersebut, dipergunakan untuk pelunasan utang atau pemenuhan prestasi kepada kreditur, dan sisa dari hasil penjualan dipergunakan untuk melanjutkan kembali pembangunan perumahan tersebut yang sempat terbengkalai karena keterbatasan modal”.¹⁰⁶

Rizkun Barakah Parinduri atas Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.105/Pdt.P/2021/PN.Kisaran, dinyatakan berada dibawah pengampuan, dan abang kandungnya sendiri ditujuk untuk bertindak sebagai pengampu, yang Pengadilan Negeri Kisaran menetapkan hal tersebut berdasarkan “Surat Keterangan Ahli Jiwa, yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Jiwa Mahoni, pada tanggal 31-05-2021 (tiga puluh satu Mei Dua Ribu Dua Puluh Satu), yang berdasar hasil pemeriksaan Dokter Elmeida Efendy”.¹⁰⁷

Kreditur sendiri memilih jalan kekeluargaan dengan cara musyawarah dan mufakat antara kedua belah pihak, yang dilihat dan di nilai dari kesanggupan masing-masing pihak, dengan mempertimbangkan bahwa hubungan kekeluargaan yang sudah lama terjalin antara kreditur dengan debitur yang turut serta keluarganya, mengingat bahwa kejadian-kejadian ini dibawah atau diluar kendali para pihak.

Kesimpulan

1. Penjamin adalah “pihak ketiga dalam suatu perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur yang bertugas memberikan jaminan yang bertujuan untuk menjamin pelunasan utang atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur, dengan memberikan atau menyertakan barang jaminan kepada kreditur”. Penjaminan dapat berperan sangat penting bagi kelancaran perikatan antara kreditur dengan debitur, utamanya dalam kasus yang menjadi pokok pembahasan dan penelitian ilmiah ini, dimana debitur mendapatkan pertambahan modal dari kreditur, sehingga debitur dapat memperlancar urusan pembangunan perumahan. Sedangkan kreditur mendapatkan rasa aman dari pemberian modal kepada debitur, dengan memberikan jaminan sebidang tanah dengan Surat Camat Nomor 590/017/1013/X/2013 atas nama Penjamin, yang hal ini tertuang di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 046/NOT/AB/W/I/2016.
2. Perlindungan hukum adalah “tujuan dari hukum itu diciptakan, yang dimaksudkan untuk tercapainya ketertiban dalam masyarakat, sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuan dan bertugas membagi hak dan kewajiban antara para pihak”. Perlindungan hukum berdasarkan nilai Pancasila adalah “pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan,

permusyawaratan serta keadilan sosial”. Perlindungan Hukum Kreditur diatur secara umum dalam KUH-Perdata Pasal 1131 dan 1132, dan dalam Undang-Undang nomor 42/1999 tentang Jaminan Fidusia. Pasal 1131 menyebutkan bawasanya “segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. Selanjutnya dalam Pasal 1132 “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-arang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing, kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan”.

3. Upaya penyelesaian perkara yang dapat ditempuh secara umum dikenal 2 (dua) jenis, yaitu Penyelesaian Perkara secara litigasi dan Penyelesaian Perkara secara Non-Litigasi. Penyelesaian perkara secara Litigasi adalah “suatu penyelesaian perkara dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan secara keperdataan, atau penyelesaian perkara melalui proses peradilan”. Sedangkan penyelesaian perkara secara Non-Litigasi adalah “suatu cara yang dapat ditempuh para pihak yang bersengketa dipertemukan dan difasilitasi dalam sebuah forum, yang bertujuan untuk mencari penyelesaian terbaik atau sama-sama menang (*win-win solution*). Penyelesaian perkara secara Non-Litigasi ada beberapa tahapan, yaitu tahap Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau penilaian ahli.

Kreditur dalam mempertahankan hak atas prestasi dari debitur telah menempuh atau melalui tahap Non-Litigasi, yaitu telah melewati tahap Konsultasi dan Negosiasi pada saat debitur tidak dapat memenuhi prestasinya tepat waktu kepada kreditur, yang dalam tahap ini kreditur memberikan tambahan waktu kepada debitur untuk menyelesaikan tugas dan tanggung jawabnya kepada kreditur. Dalam waktu tambahan tersebut, debitur telah meninggal dunia, sehingga segala bentuk dan tanggung jawab debitur beralih kepada penjamin, yang dalam hal ini penjamin meminta Mediasi kepada kreditur, dikarenakan penjamin tidak memiliki pengalaman dalam hal proses dan pengelolaan pembangunan perumahan, yang dalam mediasi ini penjamin dan kreditur dalam kesepakatan bersama menunjuk abang kandung dari penjamin sebagai pelaksana pengganti dari debitur terdahulu yang merupakan ayah kandung dari penjamin dan pelaksana pengganti.

Penjamin dan Pelaksana pengganti tidak kunjung dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur, sehingga dilaksanakannya konsiliasi dengan melibatkan pihak ketiga yang dipercaya kedua belah pihak untuk penyelesaian perkara ini, yang hasil dari kesepakatan tersebut, bahwasanya pihak penjamin dan pelaksana pengganti meminta waktu tambahan kepada kreditur untuk memenuhi kewajiban atau prestasi kepada kreditur, dan hal ini disetujui oleh kreditur. Waktu berlalu sampai pada akhir tahun 2021, pelaksana pengganti atau abang dari Penjamin dengan berat hati mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Kisaran untuk dapat bertindak atas nama Penjamin untuk memecah, menjaul dan melepaskan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan yang dijaminkan kepada kreditur. Yang hasil dari penjualan tanah tersebut dibayarkan untuk melunasi utang dari debitur kepada kreditur.

Jalur Litigasi terpaksa dilaksanakan pelaksana pengganti kepada penjamin dikarenakan penjamin mengalami cacat mental berdasarkan Surat Keterangan Ahli Jiwa yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Jiwa Mahoni dengan hasil pemeriksaan Dokter Elmeida Efendy, dan dikarenakan sudah tidak mendapatkan jalan keluar atas pemenuhan prestasi kepada kreditur-kreditur terdahulu, dengan terpaksa jaminan yang dijaminkan kepada kreditur dijual untuk memenuhi prestasi kepada kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. 1999. *Pengadilan dan Masyarakat*, Ujung Pandang : Hasanuddin University Press.
- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Alwi, Hasan, dan Kawan-Kawan. 2003. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid Ke-III*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Anatami, Darwis. 2017. *Sekilas Tentang Hukum Jaminan (Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Yogyakarta : Deepublish CV. Budi Utama.
- Ashibly. 2018. *Hukum Jaminan*. Bengkulu : MIH.Unihaz
- Ash-shofa, Burhan. 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Asshiddiqie, Jimly. dan Safa'at, Ali, M. 2006. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta : Sekretariat Jendral & kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI
- Damang, dan Nusa, Apriyanto. 2017. *Asas dan Dasar-dasar Ilmu Hukum; Suatu Pengantar Praktis Menuju Pemahaman Ilmu Hukum secara Komperhensif*, Yogyakarta : Genta Press.
- Darmabrata, Wahyono. 2004. *Hukum Perdata Asas-Asas Hukum Orang dan Keluarga*, Jakarta : Gitamajaya.
- Efendi, Jonaedi, dan Ibrahim, Jhonny. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok : Prenadamedia Group.
- Fajar, Mukti, dan Achmad, Yulianto. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir. 2004. *Arbitrase Nasioal (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, Hilman. 2013. *Metode Pembuatan Kerja Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke II, Bandung : Mandar Maju.
- Hadisaputro, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty Press.
- Hadjon, M, Philipus. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : Bina Ilmu.
- Hasbullah, Husni, Frieda. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang memberikan Jaminan (Jilid 2)*, Jakarta : Indo Hill-Co.
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Coss Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung : Refika Aditama.
- _____, _____. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Ekonomi)*, Bandung : Mandar Maju.
- Konjtaraningrat. 2007. *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta : Gramedia.
- Marzuki, Mahmud, Peter. 2015. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung : Kharisma Putra Utama.
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty Press.
- _____, _____, dan S,H, Salim. 2010. *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- _____, _____. 2011. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- _____, _____. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Muttaqien, Raisul. 2006. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung : NusaMedia.
- Notoatmojo, Soekidjo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Mandar Maju.
- Raco, J.R. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif (Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya)*, Jakarta: Grasindo.

- Raharjo, Sajipto. 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Rahman, Hasanudin. 2000, *Legal Drafting*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Rawls, John. 2006, *Teori Keadilan Dasar-dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Satrio, J. 1997. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- _____, ___, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Agus, M. 2015, *Hukum, Moral, dan Keadilan*, Cetakan ke-3 Jakarta : Prenadamedia Group.
- Setiawan, Oka, Ketut, I, 2016, *Hukum Perdata mengenai Perikatan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- _____, ___, ___, ___, 2016. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika.
- S,H, Salim. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- _____, ___, _____, dan Nurbani, Septiana, Erlies. 2018. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Ke-III, Jakarta : Rajawali Pers
- Shubhan, Hadi. 2008. *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktek di Peradilan*, Jakarta : Prenada Media Group.
- Singarimbun, Masri. & Efendi, Sofian. 2009. *Metode Penelitian Survei*, Jakarta : LP3ES.
- Sjahdeini, Remy, Sultan. 2009. *Hukum Kepailitan memahami Undang-Undang No.37/2004 tentang Kepailitan*, Jakarta : Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto, Soerjono dan Mamuji, Sri, 2005. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*, Jakarta : Balai Pustaka.
- _____, dan _____, 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo.
- _____, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- Soemartono, Gatot. 2006. *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Soemitro , Hanitijo, Ronny. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan ke IV, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sofwan, Masjchun, Soedewi, Sri. 1982. *Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty Offset.
- Subagiyo, Tatak, Dwi. 2018. *Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia*, Surabaya : UWKS Press.
- Subekti. 1989. *Jaminan- Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- _____. 2005. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*, Bandung : AlfaBeta
- Sugono, Bambang. 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- _____, 2015. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Suparji, 2021. *Jaminan Kebendaan dalam Pembiayaan*, Jakarta Selatan : UAI Press.
- Suryabrata , Sumadi. 2008. *Metode Penelitian*, Jakarta : Raja Grafindo.
- Syahputra, Akmaluddin. 2012. *Hukum Perdata Indonesia Jilid 2*, Bandung : Citapustaka Media Perintis.
- Syamsudin, M. 2016. *Mahir Menulis Legal Memorandum, Edisi Revisi Cetakan ke-IV*, Jakarta : Kencana.

- Tatanusa, Redaksi, Tim. 2014. *Jabatan Notaris (Perpaduan Naskah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014)*, Cetakan Pertama, Ciputat : Tatanusa.
- Tobink, Ridwan, dan Nikholaus, Bill. 2003. *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta : Atalya Rileni Sudeco.
- Triwulan, Titik, dan Febrian, Shinta. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Umar, Dzulkifli & P, Jimmy. 2012. *Kamus Hukum (Dictionary of Law)*, Surabaya : Grahamedia Press
- Usman, Rachmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- _____, _____. 2011. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka
- Volmar, Arnold, Frederik, Hendrik. 1997. *Pengantar Studi Hukum Perdata Cetakan 1*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Widjanarto. 2004. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka Utama.
- Wijaya, Gunawan. dan Yani, Achmad. 2000. *Hukum Arbitrase*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Yulia. 2015. *Hukum Perdata*, Lhokseumawe : BieNa Edukasi.
- Ady Artama Putra, Bambang Winarno, Afifah Kusumadara, "Perlindungan Hukum Bagi Penjamin Dalam Perjanjian Penanggungan (Borgtocht) di PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk" Jurnal Rechts Vinding: Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2014.
<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/676>
- Brian Nian Saputra Bachtian, "Perlindungan Hukum Terhadap Koperasi dalam Pemberian Pinjaman dengan Objek Jaminan Milik Pihak Ketiga (Studi di Koperasi Simpan Pinjam Lumbung Artho Kota Malang)", Jurnal Rechts Vinding: Kumpulan Jurnal Mahasiswa, 2017.
<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2657>
- Cok Istri Ratih Dwiyantri Pelayun, Komang Pradnyana Sudibya, "Tanggung Jawab Penjamin Terhadap Debitur Yang Tidak Dapat Memenuhi Prestasi Kepada Kreditur" Jurnal Rechts Vinding: Kertha Semaya, 2014.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/39804>
- Irpansyah, Alfi, "Batalnya Suatu Akta Notaris Dalam Kasus Penandatanganan Akta Notaris Di Dalam Rutan (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.3641 K/Pdt/2001)" Jurnal Rechts Vinding: Onesearch, 2008.
<https://onesearch.id/Record/IOS2852.16376/TOC>
- Khilda Nihayatil Inayah, RA Antari Innaka, "Akibat Hukum Pembatalan Penetapan Pengampunan Pemegang Saham Sekaligus Direktur Terhadap Perbuatan Hukum Yang Dilakukan Pengampu Dalam Perseroan (Studi Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 505/ Pdt.P/ 2009/ PN.SBY dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 694/ Pdt. G/ 2009/ PN. SBY)" Jurnal Rechts Vinding: Repository Universitas Gadjah Mada, 2013.
<http://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/63233>
- Meiska Veranita, "Kedudukan Hukum Penjamin Perorangan (Personal Guarantor) Dalam Hal Debitur Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang" Jurnal Rechts Vinding: Jurnal Hukum UNS, 2015.
<https://jurnal.hukum.uns.ac.id/index.php/repertorium/article/view/765>
- Merlyn M. Karuntu, David P. E. Saerang, Joubert B.Maramis, "Pendekatan Grounded Theory : Sebuah Kajian, Prinsip, Prosedur, dan Metodologi", Jurnal EMBA : Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi Universitas Sam Ratulangi, 2022.

- <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/emba/article/view/41425>
- Risa Imam S, "*Pihak yang berwenang mengajukan Permohonan Paillit terhadap Lembaga Penjamin (Analisis Pasal 31 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Penjaminan)*", Jurnal Rechts Vinding : Kumpulan Jurnal Mahasiswa, 2016.
<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1982>
- Sita, Rima Paramita, "*Analisis Yuridis Pemeriksaan Calon Terampu Sebelum Adanya Penetapan Pengampuan oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2010)*" Jurnal Rechts Vinding: Repositori Universitas Sumatera Utara, 2012.
<https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/36176>.
- Vita Hana Sharfina, Satria Sukananda, "*Perlindungan Hukum Atas Hak Keperdataan Bagi Orang Yang Berada Dalam Pengampuan (Studi Kasus Penetapan Nomor 0020/PDT.P/2015/PA.BTL)*" Jurnal Rechts Vinding: Justitia Jurnal Hukum, 2019.
<http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Justitia/article/view/3650>