

**IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA UTANG PIUTANG
DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Putusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN.Tjk)**

Oleh :
Tami Rusli ¹⁾
Aprinisa ²⁾
Raja Kapitan Deningrat ³⁾
Universitas Bandar Lampung ^{1,2,3)}

E-mail:
Tami.rusli@ubl.ac.id ¹⁾
Aprinisa@ubl.ac.id ²⁾
rajakapitan03@gmail.com ³⁾

ABSTRACT

Accounts payable are part of socio-economic activities that usually occur in the midst of society based on the need to meet household needs or business capital. In carrying out debts, a borrower provides a guarantee such as a land certificate or object with an agreement that has been made. An agreement gives rise to the rights and obligations of the parties. The term guarantee comes from the word guarantee which means responsibility, so that guarantee can be interpreted as a dependent. The research method uses normative and empirical juridical methods. This study aims to find out about the Factors Causing the Occurrence of Debt and Credit Disputes with Guaranteed Land and Buildings and the process of Settlement of Debt and Receivable Disputes with Guaranteed Land and Buildings Based on the Study of Decision Number 62/Pdt.G/2022/PN Tjk

Keywords: *Penggelapan. Mobil Rental, sewa menyewa*

1. PENDAHULUAN

Manusia dikenal dengan istilah “homo hominisocius” yang berarti jika ia merupakan sosok yang sosial dimana dalam menjalani kehidupan makhluk ini selalu membutuhkan pertolongan dari makhluk lainnya. Manusia memiliki kecenderungan untuk menjalin relasi dengan sesamanya. Dalam rangka pemenuhan seluruh keperluannya, manusia didorong untuk menjalin relasi dengan manusia lain serta lingkungannya. Misalnya dengan melakukan suatu perjanjian tertentu dimana jenisnya bisa beragam contohnya dalam perjanjian transaksional, perjanjian utangpiutang, dan lainnya.

Istilah sengketa yang merupakan suatu permasalahan atau konflik diantara lebih dari satu orang atau kelompok yang memiliki suatu ikatan atau kepentingan tertentu terhadap suatu obyek kepemilikan, yang menyebabkan muncul akibat hukum. Kata-kata ini berasal dari Bahasa Inggris yaitu “dispute”. Sengketa tidak hanya tentang pertanahan tapi sengketa pun dapat terjadi dalam ruang lingkup utang piutang.

Orang menghadapi kebutuhan yang berbeda setiap hari. Manusia memiliki kecenderungan untuk ingin memenuhi keseluruhan dari kebutuhan yang dimilikinya karena sifat asalnya yang tak pernah puas. Hal ini dipicu dengan adanya rasa manusia untuk mendapatkan hidup sejahtera, nyaman dan layak. Untuk

memenuhi kebutuhan hidup dan mengembangkan kegiatan usaha yang dikembangkan secara mandiri. Hal ini karena untuk mengembangkan usaha diperlukan modal yang cukup. Kebutuhan akan modal seringkali menjadi penghalang bagi setiap orang. Jika dana besar, baik kredit melalui bank maupun kredit dari perorangan, baru bisa disebut kredit atau utang.

Utang piutang merupakan suatu hal yang biasa dalam bidang sosial ekonomi yang mana dasarnya adalah kebutuhan mendasar manusia yang selalu terdorong untuk melakukan pemenuhan keperluan dirinya dan keluarga maupun sebagai modal/capital bisnis. Dalam melakukan utang piutang seorang peminjam memberikan sebuah jaminan seperti sertifikat tanah ataupun benda dengan kesepakatan yang telah dibuat. Suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban para pihak

Kata “jaminan” asal mulanya dari kata “jamin” yang artinya adalah tanggungan atau tanggung jawab. Kata jaminan sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdata. 2 memiliki kegunaan yang esensial pada aktivitas ekonomi secara general dikarenakan pengiriman utang modal yang berasal dari sebagian keuangan (bank atau non-bank) mengharuskan adanya jaminan yang secara wajib terpenuhi terutama untuk pihak yang mendapat suntikan modal dari sumber pinjaman (berupa kredit) secara *long/short-term*.

Seseorang juga dapat memberikan jaminan berupa Tanah dan Bangunan. Keberadaan tanah dalam kehidupan manusia memiliki tujuan, sekaligus

berfungsi ganda sebagai barang sosial dan barang modal. Sebagai barang sosial, tanah adalah sarana kohesi sosial masyarakat untuk kehidupan dan keberadaannya, modal tanah adalah elemen modal pembangunan dan telah menjadi subjek objek, komoditas, dan spekulasi ekonomi yang sangat penting.

Tanah merupakan bagian integral dari kehidupan manusia, karena sebagian besar aktivitas manusia, termasuk kehidupan, berlangsung di darat. Tanah sebagai salah satu komponen kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Tanah tidak hanya sebagai tempat hidup dan bercocok tanam, tetapi juga dijadikan jaminan untuk memperoleh pinjaman bank. Tanah juga dapat digunakan oleh seseorang untuk persewaan, keperluan pembukuan, seperti yang dilakukan oleh terdakwa dalam 4 singkatan TS. Pada tanggal 15 Juli 2021 telah membuat perjanjian utangpiutang yang jaminannya berupa sertifikat tanah dan bangunan dengan peminjaman uang besarnya sekitar Rp.680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) objek jaminan tersebut terletak di Jalan Kamboja Nomor 82 RT.06, Kel.Bakung, Kec.Teluk Betung Barat,Bandar Lampung, dalam perjanjian jika terjadi Wanprestasi atas pembayaran utang secara cicilan maka Para Tergugat secara sukarela menjual objek jaminan tersebut untuk melunasi utang kepada Penggugat atau menyerahkan/menguasakan kepada Penggugat untuk dijual dengan harga yang disepakati 3ebagia Para Pihak dengan tujuan yaitu penjualan Objek Jaminan dalam perjanjian tersebut untuk melunasi utang Tergugat I kepada Penggugat yang diketahui serta disetujui juga oleh Tergugat II.

Sesuai dengan background yang disampaikan maka peneliti memiliki ketertarikan dalam mengangkat topik ini yang mana tertuang dalam penulisan tugas akhir yang berjudul “Implementasi Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN Tjk)”

2. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian yang dipakai dalam riset ini mengimplementasikan pendekatan hukum preskriptif dan empiris. Pendekatan normatif ini berlangsung dengan memikirkan persoalan hukum sebagai kaidah dan dapat dilihat sejalan dengan hukum normatif. Penelitian hukum normatif dikerjakan memakai pendekatan yang dilakukan melalui penelitian kepustakaan terhadap persoalan-persoalan teoritis: kajian terhadap sumber hukum, asas-asas hukum, pendapat-pendapat ilmiah, dan peraturan hukum (UU) yang berlaku. Sedangkan untuk pendekatan empiris adalah pendekatan mempelajari langsung subjek penelitian melalui observasi dan wawancara terhadap pertanyaan penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Studi Putusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN Tjk

Sengketa merupakan adanya perselisihan yang timbul diantara setiap pihak yang terikat perjanjian sebagai akibat dari pembiaran yang dikerjakan suatu pihak dikontrak janji. Setiap perselisihan yang timbul antara para pihak harus diselesaikan secara tidak berlarut-

larut dan membawa para pihak pada keadilan dan kepastian hukum. Ada dua jenis utama penyelesaian sengketa: berbasis pengadilan dan non-pengadilan..

Berdasarkan Uni Latriani yang merupakan Hakim PN Tanjung Karang menjelaskan jika faktor penyebab sengketa utang piutang tersebut ada banyak dan beragam hal itu yang jadi sebab sengketa dalam putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN.Tjk.

1. Adanya wanprestasi

berarti kegagalan untuk melakukan layanan atau kewajiban yang diberikan kepada pihak tertentu mana pun atas suatu pesanan, baik berdasarkan kontrak maupun hukum; Menurut kamus hukum, wanprestasi memiliki arti yaitu kelapaaan, kelalaian, kecederaan janji, kegagalan untuk melakukan kewajiban kontraktual. Pemahaman umum mengenai wanprestasi merupakan pemenuhan kewajiban yang prematur atau tidak tepat. Wanprestasi merupakan pelaksanaan kontrak yang tidak dilaksanakan secara tepat waktu, tepat atau tidak ada.

Wanprestasi adalah keadaan di mana debitur tidak dapat, karena kelalaian atau kesalahan, untuk melakukan apa yang diatur dalam kontrak, daripada dalam keadaan memaksa seperti yang diatur untuk kegagalan untuk melakukan atau kelalaian dalam pelaksanaan suatu kewajiban. Perjanjian antara kreditur dan debitur.

Menurut Uni Latriani, terjadinya sengketa pada putusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN.Tjk dikarenakan adanya wanprestasi. dimana Para Tergugat (suami isteri) mengakui telah memberi jaminan

yang bentuknya yaitu tanah serta bangunan dengan Sertifikat Hak Kepemilikan No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 yakni milik Tergugat II (istri Tergugat I), kepada Penggugat atas hutang Tergugat I ke Penggugat dengan basaran Rp.680.000.000,-, objek jaminan tersebut terletak di Jl.Kamboja, No.82 RT.06, Kel.Bakung, Kec.Teluk Betung Barat, Bandar Lampung, dengan surat perjanjian tanggal 15 Juli 2021, dan sepakat dalam perjanjian jika terjadi Wanprestasi atas pembayaran hutang secara cicilan maka Para Tergugat secara sukarela menjual objek jaminan tersebut untuk melunasi hutang kepada Penggugat atau menyerahkan/menguasakan kepada Penggugat untuk dijual dengan harga yang disepakati bersama Para Pihak dengan tujuan yaitu penjualan Objek Jaminan dalam perjanjian tersebut untuk melunasi hutang Tergugat I kepada Penggugat yang diketahui serta mendapat persetujuan juga oleh tergugat II.

Tergugat mengakui jumlah hutang ke Penggugat dengan besaran Rp.680.000.000,- adalah hutang dagang atau pengambilan barang dagangan kepada Penggugat oleh Tergugat I yang tidak terbayarkan karena alasan keteledoran Tergugat I atas pengelolaan uang setoran tersebut, dan Para Tergugat mengakui menjaminkan sebuah Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 yakni milik Tergugat II (istri Tergugat I) dengan kesepakatan mencicil hutang Tergugat I kepada Penggugat, namun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut Para Tergugat hanya membayar cicilan satu kali sebesar Rp.10.000.000,- di Agustus 2021, dan selanjutnya sudah tidak membayar lagi dengan cara mencicil sesuai surat perjanjian tanggal 15 juli 2021 tersebut.

total hutang Tergugat I tersisa total Rp.670.000.000,- (enam ratus tujuh puluh juta rupiah) karena pernah ada pembayaran pada bulan Agustus 2021 yaitu cicilan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) oleh Para Tergugat kepada Penggugat dan seluruh jumlah hutang yang belum terbayar oleh Para Tergugat yaitu besarnya Rp.670.000.000 kepada Penggugat dimana Para Tergugat menjaminkan Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 yakni milik Tergugat II.

Dengan mengacu pada hukum kontrak, seorang debitur dikategorikan wanprestasi jika tidak melakukan apa yang sudah dijanjikannya. Juga merupakan wanprestasi jika debitur lalai atau lalai atau ingkar janji atau melakukan atau melakukan sesuatu yang bukan kewenangan debitur untuk melakukannya. Pengkategorian seseorang lalai juga sulit karena waktu yang tepat di mana para pihak berkewajiban untuk tidak memenuhi janjinya seringkali juga tidak dijanjikan.

2. Adanya Objek

Sengketa dapat terjadi karena adanya objek yang diperebutkan oleh seseorang atau suatu perusahaan yang memiliki suatu identitas kepunyaannya belum jelas dimiliki oleh siapa, Karena hal itu sengketa dapat terjadi. Menurut Uni Latriani selaku Hakim di Pengadilan Negeri Tanjungkarang menjelaskan bahwa Objek yang menjadi sengketa merupakan Objek Jaminan dalam Perjanjian tgl 15 juli 2021 antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Kepemilikan No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 milik Tergugat II.

Bahwa ukuran dan batas objek dalam sengketa ini yaitu luas tanah dalam Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221, Surat Ukur No: 00200/Bakung/2009 adalah 435M², dan luas bangunan di atasnya kurang lebih 200 meter persegi, yang terletak di alamat Jl.Kamboja, No.82 RT.06, Kel.Bakung, Kec.Teluk Betung Barat, Bandar Lampung, Prov. Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Dibagian Utara : Jalan/Gang
- b. Dibagian Selatan : Jalan
- c. Dibagian Timur : Tanah Bpk Mawi
- d. Dibagian Barat : Tanah Bpk Patah

Objek tersebut dijadikan sebuah jaminan atas utang piutang tergugat besarnya Rp.680.000.000,-, yang dimana dalam perjanjian jika uang tersebut tidak dapat dikembalikan dalam waktu dan tanggal yang telah disepakati, maka objek jaminan tersebut akan dijual untuk membayar sisa utang piutang tergugat yang belum dilunaskan. Karena hal itu faktor adanya objek yang menjadi persengketaan ikut menjadi sebuah faktor dalam menentukan terjadinya sebuah sengketa utang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan.

Berdasarkan hasil dari penelitian di Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut, maka dapat dikatakan bahwa faktor penyebab terjadinya sebuah sengketa utang piutang menurut pada keputusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN.Tjk adalah karena adanya dua faktor, yang pertama adanya wanprestasi oleh tergugat atas kesepakatan janji yang sudah dibuat dan merupakan kesepakatan penggugat dan tergugat. Dan faktor yang kedua

adalah adanya suatu objek yang dijadikan sengketa, dalam hal ini objek yang dijadikan sengketa adalah sebuah Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221.

3.2. Pertanggungjawaban Proses Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Studi Putusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN Tjk.

Sengketa atau perselisihan merupakan situasi di mana satu pihak merasa bahwa pihak lain telah dirugikan, dan pihak tersebut mengkomunikasikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak lain. Apa yang disebut kontroversi terjadi ketika istilah menunjukkan ketidaksepakatan. Selain itu, dalam konteks hukum, khususnya hukum kontrak, perselisihan harus dipahami sebagai perselisihan yang timbul antara para pihak sebagai akibat dari pelanggaran perjanjian yang dicatat dalam kontrak. sebagian atau seluruhnya. Dengan kata lain, salah satu pihak atau salah satu pihak lalai melakukan atau wajib melakukan, tetapi lalai melakukan kurang atau berlebihan, sehingga mengakibatkan tidak terlaksananya dan pada akhirnya mengakibatkan kerugian pada pihak lain. Berdasarkan ketentuan KUHP Pasal 1754 yang berbunyi:

“pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”

Biasanya dalam meminjam uang, para debitur mengajukan sebuah jaminan seharga uang yang dipinjamnya untuk dijadikan sebuah objek jaminan yang apabila terjadinya sebuah wanprestasi dalam pembayaran maka jaminan yang telah disepakat tersebut dapat diambil untuk mengganti pembayaran utang piutang tersebut, Jaminan merupakan suatu barang yang merupakan amanah berupa barang bergerak dan/atau tidak bergerak. Jaminan ini diberikan dalam hal debitur didapati tidak melunasi utangnya pada saat jatuh tempo, yaitu debitur wanprestasi, dan jaminan tersebut dijual oleh kreditur sesuai kesepakatan para pihak.

Uni Latriani selaku Hakim di Pengadilan Negeri Tanjungkarang memberikan keterangan, Ada dua jenis penyelesaian sengketa: penyelesaian sengketa dengan menggunakan jalur pengadilan / yudisial (litigasi) dan penyelesaian sengketa alternative atau non-pengadilan. Uni Latriani menjelaskan bahwa litigasi merupakan proses perencanaan dan pemaparan tiap kasus, yang meliputi penyediaan informasi yang lengkap serta proses dan kerjasama untuk mengetahui masalah dan menghindari masalah yang tidak terduga. Gugatan merupakan penyelesaian terkait perhukuman oleh pengadilan atau disebut litigasi.

Gugatan merupakan aksi sipil yang diajukan di pengadilan di mana penggugat, pihak yang menyatakan bahwa perbuatan tergugat telah merugikannya, mencari bantuan hukum atau keadilan. Tergugat wajib menanggapi gugatan penggugat. Jika penggugat menang, keputusan akan dimasukkan untuk mendukung penggugat, dan berbagai perintah pengadilan dapat

dimasukkan untuk menegakkan perintah sementara atau permanen untuk menjalankan hak, menuntut ganti rugi, atau mencegah atau menegakkan litigasi, dapat dikeluarkan. Seseorang yang lebih memilih litigasi daripada mencari penyelesaian di luar pengadilan disebut orang argumentatif.

Untuk proses tidak lewat jalur pengadilan atau nonlitigasi artinya penyelesaian itu diluar dari prosedur hukum pengadilan. Penyelesaian dengan cara ini dikenal juga dengan penyelesaian sengketa alternative. Cara ini telah dikenal luas dan diatur pula dalam hukum Indonesia yaitu dalam perundang-undangan. Berikut ini untuk hukum yang mengatur proses penyelesaian ini : 1) Penjelasan Pasal 3 UU No. 14 Tahun 1970 mengenai Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman mengatakan

“penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitase) tetap diperbolehkan”.

2) UU No. 30 Tahun 1999 mengenai Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 angka 10 mengatakan

“Alternatif Penyelesaian Perkara (Alternatif Dispute Resolution) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase”.

Konsultasi adalah tindakan pribadi antara satu pihak (pelanggan) dengan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan pendapat dan saran kepada pelanggan dalam rangka memenuhi keinginan dan kebutuhan pelanggan. Konsultan merumuskan pendapat (hukum)

hanya atas permintaan klien dan keputusan untuk menyelesaikan perselisihan dibuat oleh para pihak. Negosiasi, penyelesaian sengketa dengan cara konsultasi/perundingan langsung antara para pihak yang bersengketa, bertujuan untuk mencari dan menemukan penyelesaian yang dapat diterima oleh para pihak.

Perjanjian penyelesaian harus dibuat secara tertulis yang disepakati oleh para pihak. Mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui perundingan yang dibantu oleh pihak luar yang tidak memihak/netral untuk sampai pada penyelesaian sengketa yang disepakati para pihak. Mediasi atau konsiliasi dalam bahasa Inggris berarti penyelesaian suatu sengketa dengan cara perundingan yang melibatkan pihak ketiga (arbiter) yang damai dan netral, membantu para pihak yang bersengketa untuk menemukan bentuk penyelesaian yang disepakati para pihak, tertulis dan setelah ditandatangani bersama oleh para pihak yang bersengketa, dimasukkan ke Pengadilan Negeri. Perjanjian tertulis ini bersifat final dan mengikat kedua belah pihak. Upaya penyelesaian sengketa dengan menunjuk seorang ahli untuk memberikan pendapat tentang masalah yang dipermasalahkan guna memperoleh pendapat ahli, pendapat yang objektif.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah suatu upaya negosiasi atau kompromi untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan. Kehadiran pihak ketiga yang netral tidak dimaksudkan untuk menyelesaikan perselisihan dan para pihak sendirilah yang membuat keputusan akhir. Penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan (non

litigasi) diatur dengan Undang-Undang Arbitrase dalam sistem hukum Indonesia. Jalan alternatif yang dapat ditempuh oleh pihak yang bersengketa meliputi konsultasi, negosiasi dan penyelesaian, mediasi, mediasi dan arbitrase.. Di negara ini ada lembaga ketiga yang mengatur yaitu Badan Arbitrase Nasional Indonesia pada Pasal 6 UU Arbitrase mengatakan jika:

- a. Sengketa atau perbedaan pendapat hukum perdata dapat diselesaikan oleh para pihak dengan cara penyelesaian sengketa alternatif dengan itikad baik, kecuali untuk litigasi di pengadilan negeri..
- b. Penyelesaian perselisihan atau perbedaan pendapat dengan alternatif penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan tatap muka para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari yang hasilnya dituangkan dalam perjanjian tertulis..
- c. Jika kontroversi atau ketidaksepakatan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan Bagian 2, kontroversi atau ketidaksepakatan harus diselesaikan oleh satu atau lebih penasehat profesional atau mediator sebagaimana disetujui secara tertulis oleh para pihak.
- d. Jika para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan dengan

- bantuan satu atau lebih penasihat profesional atau melalui mediator dalam waktu maksimal 14 hari, para pihak dapat merujuk ke panel arbitrase atau badan penyelesaian sengketa alternatif ke mediator..
- e. Arbitrase harus dimulai dalam waktu tujuh (7) hari setelah badan arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa menunjuk mediator.
- f. Perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak diperlukan untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat melalui arbiter dalam waktu paling lama (30) hari dan secara rahasia sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- g. Setiap perselisihan atau kesepakatan tertulis untuk menyelesaikan perselisihan bersifat final dan mengikat para pihak, harus dilakukan dengan itikad baik, dan dimasukkan ke pengadilan negeri dalam waktu paling lama tiga puluh (30) hari sejak tanggal penandatanganan.
- h. Setiap kesepakatan untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) harus diselesaikan dalam waktu tiga puluh (30) hari sejak pendaftaran..
- i. Jika upaya untuk mencapai kesepakatan berdasarkan Ayat 1 sampai 6 tidak berhasil, para pihak dapat mencoba untuk menyelesaikannya melalui komite arbitrase berdasarkan kesepakatan tertulis.

Berdasarkan keterangan Uni Latriani, Arbitrase adalah salah satu metode yang paling umum untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan nama domain. Pasal 1(1) UU Arbitrase menyatakan bahwa arbitrase adalah suatu tata cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan perjanjian arbitrase tertulis yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase yang diatur dalam Pasal 1 Ayat 3 UU Arbitrase adalah perjanjian berupa klausula arbitrase yang tertuang dalam perjanjian pra-perselisihan (*pactum de compromittendo*) antara para pihak, atau perjanjian arbitrase tersendiri. Apa yang dilakukan para pihak setelah timbul sengketa (Akta Kompromis).

Perjanjian tertulis ini berarti semua tulisan dengan huruf besar atau kecil, dalam hal ini dibuat secara elektronik dan/atau termasuk perjanjian yang disepakati oleh para pihak serta dokumen tertulis atau cetak di atas kertas, atau dokumen terkirim sesuai dengan Pasal 3 huruf M pada Peraturan Prosedur BANI. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase online dimungkinkan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Ayat 3 UU Arbitrase, dan penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui surat, transmisi, teleks, telegram, faksimili, email, atau sarana komunikasi lainnya. , disertai dengan pernyataan penerimaan oleh para pihak. Perjanjian

atau klausul tersebut, yang dikenal sebagai pesan data, memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis biasa. Selain itu, dalam UU ITE Pasal 5(1) dan (2) disebutkan bahwa informasi elektronik dan/atau data elektronik dan/atau hard copy merupakan alat bukti yang sah dan merupakan perpanjangan dari alat bukti yang sah menurut hukum acara.

Adapun penyelesaian sengketa dalam Putusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN Tjk Bahwa objek perdamaian dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan milik ibu Tergugat II/istri dari Tergugat I sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221, Surat Ukur No : 00200/Bakung/2009, berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat, objek tersebut dijaminan oleh Para Tergugat kepada Penggugat berdasarkan surat Perjanjian Tanggal 15 Juli 2021 yang dibuat/dipahami dan disepakati/ditandatangani oleh para pihak dalam hal ini Penggugat dan Para Tergugat, yaitu saudara Indra Agus selaku Pemegang jaminan dalam hal ini Penggugat sebagai pemilik Piutang dengan saudara Pahmi Rizal (Tergugat I) dan Tisniaty (Tergugat II) selaku Pemberi Jaminan dimana Pahmi Rizal (Tergugat I) yang memiliki hutang kepada Indra Agus (Penggugat).

Ukuran dan batas objek dalam perdamaian ini yaitu luas tanah dalam Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221, Surat Ukur No: 00200/Bakung/2009 adalah 435M², dan luas bangunan di atasnya kurang lebih 200 meter persegi, yang terletak di alamat Jl.Kamboja, No.82 RT.06, Kelurahan Bakung, Kec. Teluk Betung Barat Kota

Bandar Lampung, Prov. Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Bagian Utara : Jalan/Gang
- b. Bagian Selatan : Jalan
- c. Bagian Timur : Tanah Bpk Mawi
- d. Bagian Barat : Tanah Bpk Patah

Tergugat (suami isteri) mengakui dan benar telah menjaminkan tanah serta bangunan dengan Sertifikat Hak Kepemilikan No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 yakni milik Tergugat II (istri Tergugat I), kepada Penggugat atas hutang Tergugat I ke Penggugat dengan besaran Rp.680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah), objek jaminan tersebut terletak di Jl.Kamboja, No.82 RT.06, Kel.Bakung, Kec. Teluk Betung Barat, Bandar Lampung, dengan surat perjanjian tanggal 15 Juli 2021, dan sepakat dalam perjanjian jika terjadi Wanprestasi atas pembayaran hutang secara cicilan maka Para Tergugat secara sukarela menjual objek jaminan tersebut untuk melunasi hutang kepada Penggugat atau menyerahkan/menguasakan kepada Penggugat untuk dijual dengan harga yang disepakati bersama Para Pihak dengan tujuan yaitu penjualan Objek Jaminan dalam perjanjian tersebut untuk melunasi hutang Tergugat I kepada Penggugat yang diketahui serta disetujui juga oleh Tergugat II.

Para Tergugat mengakui jumlah hutang ke Penggugat dengan besaran Rp.680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) adalah hutang dagang atau pengambilan barang dagangan kepada Penggugat oleh Tergugat I yang tidak

terbayarkan karena alasan keteledoran Tergugat I atas pengelolaan uang setoran tersebut, dan Para Tergugat mengakui menjaminkan sebuah Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 yakni milik Tergugat II (istri Tergugat I) dengan kesepakatan mencicil hutang Tergugat I kepada Penggugat, namun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut Para Tergugat hanya membayar cicilan satu kali dengan besaran Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada bulan Agustus 2021, dan selanjutnya sudah tidak membayar lagi dengan cara mencicil sesuai surat perjanjian tanggal 15 juli 2021 tersebut.

Penggugat dan Para Tergugat mengakui total hutang Tergugat I tersisa total Rp.670.000.000,- (enam ratus tujuh puluh juta rupiah) karena pernah ada pembayaran pada bulan Agustus 2021 yaitu cicilan dengan besaran Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) oleh Tergugat ke Penggugat

Total seluruh jumlah hutang yang belum terbayar oleh Para Tergugat yaitu sebesar Rp.670.000.000 (enam ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat dimana Para Tergugat menjaminkan Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 yakni milik Tergugat II, maka Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara baik-baik atau perdamaian yang disepakati inI

Selanjutnya Para Tergugat setuju segera secepatnya menjual objek Jaminan dalam surat perjanjian 15 Juli 2021 atau dengan cara memberi kuasa kepada Penggugat secara penuh baik untuk diri Penggugat sendiri maupun kepada orang lain untuk menjual Objek Jaminan dalam

Perjanjian tgl 15 juli 2021 antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak milik No : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221 milik Tergugat II. Dikuasakannya kepada Penggugat tersebut sepenuhnya untuk melakukan Penjualan objek yang dijaminan dalam surat perjanjian tgl 15 juli 2022 dan disepakati dengan harga sebesar Rp.870.000.000,-(delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yang nilai tersebut digunakan untuk membayar sisa hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.670.000.000,-(enam ratus tujuh puluh juta rupiah) dan sisa harga penjualan atau selisih harga jual yang disepakati yaitu sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan diserahkan dan diterima oleh Para Tergugat

Dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian ini oleh Penggugat dan Para Tergugat sebagai upaya damai atas gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Wanprestasi yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang Nomor Regisrter ; 62/Pdt.G/20122/PN.Tjk, maka mulai saat itu Penggugat sudah memiliki kuasa jualpenuh atas Objek yang dijaminan oleh Para Tergugat dalam Surat Perjanjian tanggal 15 Juli 2021, dan oleh karena itu semua Para Pihak setuju dengan harga yang disepakati sebesar Rp.870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) untuk itu Penggugat dapat melakukan tindakan sesuai perdamaian ini dan dapat dilaksanakan sesuai hukum.

sebagai wujud perdamaian dan untuk menjaga kepentingan masing-masing pihak dalam perdamaian ini maka surat perjanjian ini disepakati bersama para pihak (Penggugat dan Para Tergugat)

beserta saksi dari masing-masing pihak yang disampaikan di persidangan Mediasi pada Gugatan PerkaraPerdata No. 62/Pdt.G/20122/PN.Tjk., dan dalil-dalil yang termuat didalam surat Gugatan yang telah terdaftar merupakan suatu kesatuan tak terpisah dari surat perdamaian ini, surat perjanjian ini berlaku mulai dari penandatanganan Para Pihak dan Saksi.

Berdasarkan hal tersebut maka penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan berdasarkan adanya Akta Perdamaian tersebut maka sengketa atas tanah dan bangunan sudah selesai dengan cara menjual tanah dan bangunan tersebut dan hasil dari penjualan tersebut akan dipakai untuk membayar utang piutang tergugat tersebut dan sisa uang dari penjualan tersebut dikembalikan kepada tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

4. SIMPULAN

Menurut penjabaran dari pembahasan yang sudah di kemukakan diatas dalam kaitanya dengan inti masalah yang ada, sehingga disimpulkan bahwa :

1. Berdasarkan hasil dari penelitian di Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut, maka dapat dikatakan bahwa faktor penyebab terjadinya sebuah sengketa utang piutang menurut dasar Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN.Tjk adalah karena adanya dua faktor, yang pertama adanya wanprestasi, yang dilakukan tergugat atas perjanjian yang sudah dibuat dan disepakati oleh penggugat dan tergugat. Dan faktor yang kedua adalah adanya

suatu objek yang dijadikan sengketa, dalam hal ini objek yang dijadikan sengketa adalah sebuah Sertifikat Hak milik Nomor : 00744, NIB : 08.01.08.08.01221.

2. Berdasarkan hal yang telah dijelaskan diatas, maka penyelesaian sengketa utang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan berdasarkan adanya Akta Perdamaian tersebut maka sengketa atas tanah dan bangunan sudah selesai dengan cara menjual tanah dan bangunan tersebut dan hasil dari penjualan tersebut akan dipakai untuk membayar utang piutang tergugat tersebut dan sisa uang dari penjualan tersebut dikembalikan kepada tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Saran

Menurut kesimpulan di atas, peneliti merumuskan suatu saran yang nantinya di harapkan dapat bermanfaat untuk seluruh masyarakat luas dan terkhusus bagi pihak terkait. Berikut ini adalah saran yang di berikan di tujuan kepada yaitu :

1. Untuk tergugat dalam memenuhi kewajibannya, tergugat harus dengan itikad baik melunasi hutang dan pinjaman atau membayar cicilan. Hindari masalah utang. Dikemudian hari.
2. Masyarakat pada umumnya diharapkan untuk bertindak hati-hati dan hati-hati dalam mengambil tindakan hukum, salah satunya adalah

meminjam atau berutang, kita perlu memahami dan menghindari sengketa utang.

5. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Majid. 2014. *Implementasi Kurikulum 2013 Kajian Teoritis dan Praktis*, Interes Media, Bandung.
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Cetakan Pertama*, Bayu Media Publishing, Malang.
- Boedi Harsono. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- D.Y Witanto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo. Jakarta.
- Florianus SP. Sangsun. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah Cetakan Ketiga*, Visimedia, Jakarta
- Frans Hendra Winarta. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Herniate dan Sri Iin Hartini. 2019. *Sengketa Bisnis dan Proses Penyelesaiannya Melalui Jalur Non Litigasi*, Media Sahabat Cendekia, Surabaya.
- Muhammad Fathurrohman dan Sulistryorini. 2012. *Implementasi Manajemen Peningkatan Mutu Pendidikan Islam Peningkatan Lembaga Pendidikan Islam Secara Holistic*, Teras, Yogyakarta.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Rachmadi Usman. 2003. *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, Gremedia pustaka Utama, Jakarta.
- Riant Nugroho Dwijowijoto. 2006. *Kebijakan Publik*, PT Elex Media Kompatindo, Jakarta
- R.Subekti Dan R. Tjitrosudibyo. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Salim. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*, Sinar Rafika, Jakarta.
- _____. 2010. *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Takdir Rahmadi. 2017. *Mediasi penyelesaian sengketa melalui pendekatan mufakat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Veithzal Rivai. 2008. *Islamic Finansial Management*, Raja Grafindo persada, Jakarta.

B. UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN LAINNYA

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 hasil Amandemen.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1847 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman

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

C. SUMBER LAINNYA

Bambang Setiawan. 2016. *Pelaksanaan Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam di Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama Kantor Cabang Pinjaman bugisan*, Atma Jaya, Yogyakarta, Vol 2, No. 2.

<https://kbbi.web.id/sengketa>, Diakses Pada Tanggal 24 Oktober 2022 pada Pukul 09.28 WIB

Poerwadarminto. 2003. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Silpi Intan Suseno. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi* <https://silpiintan.suseno7wordpress.com/2017/07/06/makalah-penyelesaian-sengketa-ekonomi/> diakses pada tanggal 19 Desember 2022 pukul 02.19 WIB

Suwandi. 2016. *Kedudukan Jaminan Antara Utang Piutang dan Rahn*, Jurisdiction:

Jurnal Hukum dan Syariah, Malang, vol. 7 no. 2.

Tami Rusli. 2018. *Analisis Pelaksanaan Konsinyasi Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif, UBL, Vol. 9 No. 1.

Tami Rusli. 2015. *Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia*, Pranata Hukum, UBL, Vol. 10 No.1.

Yessi Nadia, *Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non-Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi dalam Pengadilan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, https://www.academia.edu/29831296/Penyelesaian_Sengketa_Litigasi_dan_NonLitigasi_Tinjauan_terhadap_Mediasi_dalam_Pengadilan_sebagai_Alternatif, diakses pada tanggal 19 Desember 2022 Pukul 02.39 WIB.