

Perlindungan Hukum bagi Borg dalam Borgtocht disertai Jaminan Hak Tanggungan karena Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit menurut Hukum Jaminan Indonesia

Muhammad Sutanto Nurahtama *, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

msutanto2002@gmail.com, frencysiska@unisba.ac.id

Abstract. Contracts serve as a fundamental instrument in establishing legal relations, including in lending and borrowing practices. In practice, debtors often fail to fulfill their obligations, thereby necessitating guarantees to provide legal certainty and protection for creditors. One form of guarantee regulated under the Indonesian Civil Code (KUHPerduta) is *borgtocht*, a suretyship agreement in which a third party acts as guarantor for the debtor's obligations. The existence of *borgtocht* is significant because creditors may claim the debtor's defaulted obligations from the guarantor. On the other hand, Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights grants creditors a preferential position through the principles of specialty and publicity. Nevertheless, *borgtocht* not only ensures creditor protection but also imposes legal consequences on the guarantor, who must be safeguarded against bearing liabilities beyond the agreed terms. This research employs a normative juridical method with a statutory and literature approach. The findings indicate that legal protection for guarantors includes internal protection through contractual agreements, external protection as regulated in the Civil Code and the Mortgage Law, as well as preventive and repressive protection through litigation and mediation mechanisms. Therefore, the legal position of *borgtocht* must be understood proportionally to achieve a balanced protection of rights and obligations among creditors, debtors, and guarantors.

Keywords: *Borgtocht, Mortgage Rights, Default.*

Abstrak. Perjanjian merupakan instrumen fundamental dalam membangun hubungan hukum, termasuk pada praktik pinjam-meminjam. Dalam implementasinya, tidak jarang debitur mengalami wanprestasi sehingga diperlukan adanya jaminan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Salah satu bentuk jaminan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) adalah perjanjian borgtocht, yaitu perjanjian di mana pihak ketiga bertindak sebagai penjamin atas utang debitur. Keberadaan borgtocht menjadi penting karena kreditur dapat menagih kewajiban debitur yang wanprestasi kepada penjamin. Di sisi lain, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kedudukan preferen bagi kreditur melalui asas spesialisitas dan publisitas. Namun, borgtocht tidak hanya memberikan perlindungan bagi kreditur, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum bagi penjamin yang harus dijaga agar tidak menanggung beban melampaui perjanjian. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap borg meliputi perlindungan internal melalui perjanjian, perlindungan eksternal sebagaimana diatur dalam KUHPerduta dan UU Hak Tanggungan, serta perlindungan preventif dan represif melalui mekanisme gugatan maupun mediasi. Dengan demikian, kedudukan borgtocht harus dipahami secara proporsional agar tercapai keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur, debitur, dan penjamin.

Kata Kunci: *Borgtocht, Hak Tanggungan, Wanprestasi.*

A. Pendahuluan

Pendahuluan berisi mengenai latar belakang atau urgensi dari dilakukannya penelitian ini. Selain itu, bagian pendahuluan juga dapat menceritakan mengenai identifikasi permasalahan yang terjadi sehingga menjadi dasar untuk dilakukannya penelitian. Hal yang mendasari dilakukannya penelitian juga bisa berasal dari fenomena yang sedang terjadi atau isu terkini (Satriani et al., 2022). Misalnya fenomena sosial di masyarakat atau institusi tertentu. Bagian ini dapat dilengkapi dengan data pendukung yang terkait dengan permasalahan yang terjadi.

Jaminan merupakan sesuatu yang diserahkan debitur selaku pihak yang berutang kepada kreditur selaku pihak yang berpiutang sebagai akibat dari perikatan yang dapat dinilai dengan uang dengan tujuan untuk meyakinkan kreditur terkait pelunasan piutangnya oleh debitur (Salim, 2016). Keberadaan jaminan dalam praktik pembiayaan atau perjanjian utang piutang berperan penting dalam menjamin pelunasan utang debitur terhadap kreditur, sebab keberadaan jaminan dapat memberikan keyakinan dan kepercayaan bagi kreditur untuk menyalurkan pinjaman kepada debitur. Hal ini juga diterapkan dalam lembaga pembiayaan bank dalam kedudukannya sebagai kreditur, sebagaimana yang diatur pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan). Sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian, bank menjadikan jaminan sebagai salah satu pertimbangan utama sebelum memberikan kredit ((Asri & Putu, 2019). Penerapan Jaminan pada lembaga keuangan, umumnya berperan sebagai syarat administratif yang sifatnya preferentif terhadap risiko yang dapat terjadi dari penyaluran dana yang akan dilakukan (Gusti Ayu, Dkk, 2015).

Sistem hukum di Indonesia mengatur terdapat dua macam jaminan yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, jaminan perorangan dalam bahas Sistem hukum di Indonesia mengatur terdapat dua macam jaminan yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, jaminan perorangan dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *borgtocht*. Jaminan kebendaan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, yang terdapat dalam Bab XX tentang Gadai dimulai Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161. Selanjutnya terdapat juga dalam Bab XXI tentang Hipotek dimulai Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232.

Disamping dalam KUHPerdata, jaminan kebendaan juga diatur di luar KUHPerdata, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Kemudian, berkaitan dengan jaminan perorangan (*borgtocht*) diatur dalam ketentuan Bab XVII tentang Penanggungan Utang khususnya pada Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1864 KUHPerdata. Jaminan perorangan (*Borgtocht*) dalam Buku III KUHPerdata bagian 1 dari Pasal 1820 – 1830 adalah bagian 1 merupakan Sifat Penganggungan, selanjutnya pada bagian 2 dari pasal 1831 – 1838 merupakan akibat akibat Penanggungan antara Kreditur dan Penanggung, selanjutnya pada Pasal 1839 – 1844 merupakan akibat akibat Penanggungan antara Debitur dan Penanggung, dan antara para Penanggung sendiri, selanjutnya pada bagian 4 dari Pasal 1845 - 1850 merupakan hapusnya Penanggungan utang, dan yang terakhir yaitu bab XVIII dari pasal 1851 – 1864 merupakan bagian Perdamaian (Solahuddin, 2008). Jaminan perorangan juga ada yang diatur diluar Buku III KUHPerdata, yaitu Undang undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik suatu intisari, bahwa jaminan kebendaan di Indonesia terdiri atas gadai, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia. Sementara jaminan perorangan terdiri atas Bank garansi artinya Di samping *personal guarantee* dan *corporate guarantee*, bank garansi juga termasuk dalam kategori jaminan perorangan atau penanggungan. Menurut penjelasan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, bank garansi adalah bentuk penanggungan di mana bank bertindak sebagai pihak penanggung. Dalam hal ini, bank memberikan jaminan atas pelaksanaan kewajiban tertentu atau pembayaran tertentu yang harus dipenuhi kepada kreditur, apabila pihak yang dijamin gagal memenuhi kewajibannya. Jaminan kebendaan disebut juga jaminan *zakelijk zekeneidsrecht* adanya suatu benda yang secara khusus ditunjuk untuk dijadikan jaminan. Di lain sisi, jaminan perorangan juga dikenal dengan jaminan immateriil karena ditandai dengan adanya pihak ketiga sebagai penjamin dalam memenuhi kewajiban debitur selaku pihak yang berutang terhadap kreditur (Witanto, 2015).

Perjanjian *borgtocht* (penanggungan) ditandai dengan adanya pihak ketiga sebagai penanggung (*borg*) atas pelunasan utang debitur terhadap kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdata (Dwi & Agung, 2021). Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 KUHPerdata, penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si

berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Adapun pihak ketiga yang dapat menjadi borg, yang saya kutip dari hukum online adalah perorangan dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia. Adapun syarat perjanjian borg yaitu adanya perikatan pokok, harus disepakati secara sukarela, Subekti juga menegaskan bahwa Penanggungan hanya mungkin jika ada suatu perikatan pokok. Bila perikatan pokok gugur, maka gugur pula penanggungan, dan Borgtocht harus dilakukan secara bebas dan tidak boleh dibebankan tanpa persetujuan penanggung (Subekti, 1984). Dan dasar hukum syarat perjanjian *borg* yaitu Pasal 1820 dan 1823 KUHPerdata.

Penanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* dimana eksistensi atau adanya penanggungan itu tergantung dari adanya suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang pemenuhannya ditanggung atau dijamin dengan perjanjian penanggungan. Dalam perjanjian penanggungan, penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat daripada perikatan debitor. Jika penanggungan diadakan untuk lebih dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang lebih berat, maka perikatan tersebut tidak menjadi batal, melainkan sah hanya untuk apa yang diliputi oleh perikatan pokoknya (Subekti, 1996). Penanggungan selain bersifat *accessoir*, jika ditinjau dari sudut cara pemenuhannya bersifat subsidair. Peranan penanggung baru muncul setelah debitor utama tidak memenuhi kewajiban perikatannya. Pemenuhan oleh penanggung bersifat sebagai pengganti apa yang ditinggalkan debitor utama tidak terpenuhi, sekalipun sebagaimana yang umum terjadi sisa kewajiban debitor utama yang dipenuhi oleh penanggung diwujudkan dalam bentuk ganti rugi sejumlah uang. Dalam pembayaran ganti rugi sejumlah uang tampak sifat subsidair daripada penanggungan (Satrio, 1996).

Dalam hal debitor utama wanprestasi, penanggung tidak hanya wajib untuk memenuhi kewajiban perikatan debitor utama, tetapi juga wajib memberikan ganti rugi yang ditimbulkan oleh wanprestasinya debitor utama. Sebelum menjalankan perannya, penanggung mempunyai hak-hak yang diberikan oleh undang-undang yang bersifat memberikan perlindungan baginya yang terdiri dari hak umum dan hak utama. Hak umum penanggung diatur dalam Pasal 1831, Pasal 1832, dan Pasal 1847 KUHPerdata.

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah yang muncul adalah (1) bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi debitur terhadap *borg* dalam *borgtoch* dan yang dijadikan jaminan hak tanggungan ditinjau dari KUHPerdata dan UU Hak Tanggungan? (2) bagaimana perlindungan hukum bagi *borg* dalam *borgtoch* yang disertai perjanjian jaminan hak tanggungan akibat debitur wanprestasi menurut KUHPerdata dan UU Hak Tanggungan? Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui akibat hukum yang timbul dari wanprestasi debitur dalam *borgtoch* yang disertai jaminan hak tanggungan, (2) mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada borg apabila debitur melakukan wanprestasi berdasarkan ketentuan KUHPerdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap literatur hukum khususnya pada perjanjian *borgtoch* disertai jaminan hak tanggungan karena debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.

B. Metode

Pada Penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif yaitu dengan mengkaji data sekunder. Penelitian ini sering juga disebut penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder, dengan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum, khususnya kaidah-kaidah hukum positif yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan dan peraturan perundang-undangan (Solikin, 2021). Berkaitan dengan topik penelitian ini, akan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum, khususnya kaidah-kaidah hukum positif yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan dan peraturan perundang-undangan tentang perlindungan hukum bagi borg dalam *borgtoch* disertai jaminan hak tanggungan karena debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit menurut hukum jaminan Indonesia. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, Deskriptif Analitis merupakan pengembangan dari metode deskriptif, yaitu metode yang mendeskripsikan gagasan manusia tanpa suatu analitis yang bersifat kritis. Sedangkan penelitian deskriptif analitis menggambarkan peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dihadapi.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merujuk pada informasi yang telah dikumpulkan dan disusun oleh penelitian atau sumber lain yang relevan, seperti studi-studi sebelumnya atau publikasi dari berbagai instansi. Data sekunder dibagi menjadi

tiga kategori: pertama, data sekunder berbahan hukum primer, yang mencakup undang-undang, yurisprudensi, dan traktat. Contoh dari data ini adalah Buku 3 KUHPdata tentang perjanjian, UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kedua, data sekunder berbahan hukum sekunder, yang meliputi jurnal, artikel, dan karya ilmiah lainnya. Ketiga, data sekunder berbahan hukum tersier, yang termasuk Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, serta sumber lainnya yang dapat diakses melalui media internet dan relevan dengan topik penelitian ini.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu metode penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk deskriptif analitis tanpa melibatkan rumus atau angka. Analisis ini berfokus pada pemaknaan mendalam terhadap fenomena yang diteliti dengan menyusun penjelasan yang bersifat naratif dan komprehensif. Peneliti menggunakan metode berpikir deduktif, yang dimulai dengan pengetahuan umum dan berakhir pada kesimpulan yang lebih spesifik dan terperinci. Pendekatan deduktif ini memungkinkan peneliti untuk menghubungkan teori atau konsep-konsep yang ada dengan data yang diperoleh, sehingga dapat menyusun argumen yang logis dan sistematis serta menghasilkan pemahaman baru yang relevan dan lebih mendalam mengenai permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian yuridis normatif menggunakan wawancara tujuannya adalah untuk memperkuat hasil kajian pustaka yang telah dilakukan mengenai doktrin atau ketentuan hukum tertentu. Dengan mengikuti pola pikir tersebut, wawancara dimaksudkan untuk memperoleh penafsiran atau pemahaman makna dari peraturan hukum yang berlaku, langsung dari narasumber yang memiliki kewenangan atau keahlian di bidang hukum tersebut.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Debitur Terhadap Borg Dalam Borgtoch dan yang dijadikan jaminan hak tanggungan ditinjau dari KUHPdata dan UU Hak Tanggungan

Dalam kasus yang sedang saya teliti akibat hukum dari perjanjian *accessoir* yang dilakukan oleh Dadi Rosadi, Muhammad Arief Yuni R.P dan H Thomas Darmawan Pihak Debitur Wanprestasi terhadap pihak *Borg*. Hubungan antara Debitur dengan pihak kreditur dan Borg adalah perikatan yang lahir dari undang undang yang disebutkan dalam Pasal 1233 KUHPdata jo Pasal 1313 KUHPdata. Dalam perjanjian pokok yang dilakukan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Karawang (Kreditur) dan Dadi Rosadi, Muhammad Arief Yuni R.P (Debitur) adalah Pinjaman Kredit untuk keperluan bisnis di bidang Konstruksi, Pertanian dan sembako.

Adapun Perjanjian *Accessoir* yang dilakukan oleh Debitur Dadi Rosadi, Muhammad Arief Yuni R.P dengan H Thomas Darmawan selaku *Borg* adalah menyewa asset untuk dijadikan Jaminan / Agunan untuk pencairan pinjaman kredit kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Karawang. Debitur memilki kewajiban yang disebutkan dalam klausul yaitu membayar sewa asset selama 1 Tahun apabila telat maka akan dikenakan denda 1% perhari dihitung dari biaya sewa asset yang disepakati sesuai angka 6 perjanjian yang dibuat oleh Debitur dengan *borg*, pihak Debitur menjamin dan akan bertanggung jawab pengembalian asset yang disewa kepada pihak *Borg* dan melakukan pembayaran ke Pihak Kreditur PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Karawang.

Adapun wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Debitur kepada Kreditur yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Karawang yaitu tidak membayar Pinjaman Kredit, maka dengan ini Pihak Kreditur PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Karawang melakukan penyitaan jaminan yang diberikan oleh Debitur sesuai dengan Pasal 20 uuht ayat (1) ,

Undang Undang Hak Tanggungan jo Pasal 1332 KUHPdata. Dan kenapa PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Karawang bisa melakukan penyitaan asset yang dijadikan jaminan / agunan, karena PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk, Cabang Karawang merupakan Kreditur Separatis (*Secured Creditor*) yang dimana kreditur separatis ini memiliki hak jaminan kebendaan (Hak Tanggungan) atas harta debitur. Pasal 20 ayat (1), (2) menyebutkan : Pasal 20 Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

2. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
3. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Pasal 1132 KUHPerdara “Barang – barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadapnya; hasil penjualan barang – barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing masing kecuali bila di antara para kreditor itu ada alasan sah untuk didahulukan”.

Debitur (Dadi Rosadi, Muhammad Arief Yuni R.P.) dinilai melakukan wanprestasi terhadap Borg (H. Thomas Darmawan) karena hanya melaksanakan kewajiban pembayaran sewa aset selama lima bulan, yakni Juli hingga Oktober 2021, dan selanjutnya tidak lagi melakukan pembayaran. Selain itu, debitur juga tidak melunasi denda sebesar 1% per hari atas keterlambatan sebagaimana tercantum dalam klausul ayat 6, serta tidak memenuhi ketentuan pada klausul ayat 7 yang mengharuskan menjaga kelancaran usaha dan pembayaran kewajiban secara tepat waktu. Berdasarkan hal tersebut, tindakan debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdara.

Adapun unsur wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur dalam hukum perjanjian, menurut Subekti debitur lalai dalam kasus ini adalah Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan. Sehingga menimbulkan akibat hukum bagi *borg*, akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi debitur Adalah:

1. *Borg* kehilangan 2 SHM tanah dan bangunan
2. Debitur tidak membayar uang sewa aset selama 7 Bulan dan tidak membayar uang denda sewa aset sebesar 1% per hari dihitung sejak biaya sewa yang disepakati.

Dalam hal ini pihak *Borg* mengalami kerugian materil yang terdiri dari penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”.

Perlindungan Hukum Bagi Borg dalam Borgtoch yang Disertai Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi menurut KUHPerdara dan UU Hak Tanggungan

Menurut Isnaeni perlindungan hukum dibagi menjadi 2 yaitu perlindungan hukum internal dan eksternal, definisi Perlindungan Hukum menurut para ahli, Menurut Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan Hukum Internal, dalam perlindungan hukum internal ini ada hak hak untuk melindungi borg, yaitu pada surat perjanjian yang dibuat oleh pihak borg dan pihak debitur. Hak hak yang melindungi borg dalam perjanjiannya adalah : a. Pihak borg akan mendapatkan biaya sewa aset yang di sewa oleh debitur selama 1 tahun dan akan dibayar setiap bulannya pada tanggal 10, dengan pembayaran biaya sewa aset sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah). Terdapat pada surat perjanjian pada ayat 5; b. Pihak borg akan memberikan sanksi kepada debitur jika debitur tidak tepat membayar uang sewa aset akan dikenai denda sebesar 1% per hari jika pihak debitur tidak tepat membayar uang sewa aset dihitung dari biaya sewa aset yang disepakati. Terdapat pada surat perjanjian ayat 6; c. Pihak debitur menjamin dan akan bertanggung jawab akan kelancaran pembayaran biaya sewa aset, pembayaran kepada kreditor yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Cabang Karawang dan pengembalian aset yang disewa oleh debitur kepada pihak Borg. Terdapat pada surat perjanjian ayat 7. Dari perjanjian yang dibuat oleh borg dan juga debitur maka sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara dan karena sah nya perjanjian, maka lahir lah perjanjian yang lahir dari undang – undang sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara.

Perlindungan hukum Eksternal, dalam kasus saya perlindungan hukum terhadap borg yang ditinjau dari KUHPerdara dan Undang – undang Hak Tanggungan adalah Perlindungan Borg ditinjau

dari KUHPerdara : a. Pasal 1831 KUHPerdara : Penanggung tidak wajib membayar kepada Kreditor kecuali jika debitur lalai membayar utangnya; dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya; b. Pasal 1834 KUHPerdara : Penanggung yang menuntut agar barang kepunyaan debitur disita dan dijual lebih dulu, wajib menunjukkan barang kepunyaan debitur itu kepada kreditor dan membayar lebih dulu biaya - biaya untuk penyitaan dan penjualan tersebut. Penanggung tidak boleh menunjuk barang yang sedang dalam sengketa di hadapan pengadilan, atau barang yang sudah dijadikan tanggungan hipotek untuk utang yang bersangkutan dan sudah tidak lagi berada di tangan debitur itu, ataupun barang yang berada diluar wilayah Indonesia; c. Pasal 1839 KUHPerdara : Penanggung yang telah membayar dapat menuntut apa yang telah dibayarnya itu dari debitur utama, tanpa memperhatikan apakah penanggungan itu diadakan dengan atau tanpa setahu debitur utama itu.

Penuntutan kembali ini dapat dilakukan, baik mengenai uang pokok maupun mengenai bunga serta biaya - biaya. Mengenai biaya - biaya tersebut, penanggung hanya dapat menuntutnya kembali, sekadar dalam waktu yang dianggap patut dia telah menyampaikan pemberitahuan kepada debitur utama tentang tuntutan - tuntutan yang ditujukan kepadanya. Penanggung juga berhak menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila alasan untuk itu memang ada; d. Pasal 1840 KUHPerdara : Penanggung yang telah membayar lunas utangnya, demi hukum menggantikan kreditor dengan segala haknya terhadap debitur semula; e. Pasal 1843 KUHPerdara : Penanggung dapat menuntut debitur untuk diberi ganti rugi atau untuk dibebaskan dari perikatannya, bahkan sebelum dia membayar utangnya : 1) Bila dia gugat di muka hakim untuk membayarnya; (KUHPerd.1831.), 2) Dihapus dg. S. 1906-348, 3) Bila debitur telah berjanji untuk membebaskannya dari penanggungannya pada suatu waktu tertentu, 4) Bila utangnya sudah dapat ditagih karena lewatnya jangka waktu yang telah ditetapkan untuk pembayarannya, 5) Setelah lewat waktu sepuluh tahun, jika perikatan pokok tidak mengandung suatu jangka waktu tertentu untuk pengakhirannya, kecuali bila perikatan pokok sedemikian sifatnya, hingga tidak dapat diakhiri sebelum lewat suatu waktu tertentu, seperti suatu perwalian; f. Pasal 1848 KUHPerdara : Penanggung dibebaskan dari kewajibannya, bila atas kesalahan kreditor dia tidak dapat lagi memperoleh hak, hipotek dan hak istimewa kreditor itu sebagai penggantian.

Perlindungan Borg ditinjau dari Undang - undang Hak Tanggungan : a. Pasal 3 ayat 1 Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - benda yang berkaitan dengan Tanah : Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

1. Perlindungan Hukum Preventif, perlindungan yang diberikan oleh pemerintah bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran sejak dini. Ketentuan ini tercantum dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud mengantisipasi

Pelanggaran serta penetapan batasan dalam pelaksanaan kewajiban menjadi fokus perlindungan hukum bagi Borg. Dalam konteks preventif, perlindungan hukum bertujuan mencegah sejak awal agar dua aset Borg yang dijadikan jaminan tidak disita dan dilelang oleh Kreditor. Namun, dalam praktiknya aset tersebut tetap disita dan dilelang. Padahal, Pasal 1831 KUHPerdara menegaskan bahwa Penanggung hanya wajib membayar jika Debitur lalai, dan barang milik Debitur harus lebih dahulu disita dan dijual untuk pelunasan utangnya. Pasal 1834 KUHPerdara juga memberi hak kepada Penanggung untuk menuntut agar barang Debitur disita terlebih dahulu, dengan kewajiban menunjukkan aset Debitur serta membayar biaya penyitaan. Selain itu, Pasal 3 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang ada maupun yang diperjanjikan, sehingga menegaskan perlindungan terhadap Borg dalam proses pelunasan utang.

Perlindungan Hukum Represif, bentuk perlindungan terakhir yang diberikan setelah terjadi sengketa atau pelanggaran, berupa pemberian sanksi seperti denda, pidana penjara, maupun hukuman tambahan.

Dalam kasus yang sedang saya teliti Perlindungan Hukum Represifnya adalah Pihak Borg bisa mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri dengan Pasal yang sama yaitu Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Adapun upaya penyelesaian sengketa dilakukan di Pengadilan bisa menggunakan

Pasal 1865 KUHPerdara, yang berbunyi : setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau meunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu, artinya pihak Borg pada saat mengajukan kembali Gugatannya kepada Pengadilan Negeri Kota Bandung bisa memberikan bukti bahwa pihak Borg telah dirugikan secara Materil dan Moril.

Upaya penyelesaian selanjutnya bisa dilakukan dengan cara mediasi sesuai dengan Pasal 4 Perma Nomor 1 Tahun 2016 ayat 2 huruf a angka 8, sebab kasus Borg ini tertuang di Pasal 4 Perma Nomor 1 Tahun 2016 ayat 2 huruf a angka 8 yang berbunyi : sengketa yang diselesaikan melalui tata cara gugatan sederhana. Dan pada saat dilakukannya Mediasi para pihak dalam sengketa harus wajib menempuh itikad baik sesuai yang tertuang dalam Pasal 7 ayat 1 Perma Tahun 2016 yang berbunyi : Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan itikad baik.

D. Kesimpulan

Akibat Hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi Debitur terhadap Borg adalah pihak Borg mengalami kerugian materil yang terdiri dari penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1243 KUHPerdara dan pihak Borg akan kehilangan 2 asset nya karena pihak kreditur memiliki Hak untuk mengeksekusi asset tersebut yang tertuang dalam Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapaun asset nya yaitu 2 bidang tanah dan bangunan yaitu SHM No. 811/Kel. Regol Wetan seluas 266 M2 dan SHM Nomor 399/Kel. Regol Wetan seluas 270 M2 yang terletak di Jl. Kebon Kol RT 003/002 Kelurahan Regol Wetan, kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang.

Perlindungan Hukum bagi Borg jika ditinjau dari para ahli yaitu M Isnaeni menurut M Isnaeni Perlindungan Hukum terbagi kedalam 2 macam yaitu Perlindungan Hukum Internal dan Eksternal. Perlindungan Hukum Internalnya adalah pihak Borg dilindungi oleh Surat Perjanjian yang dibuat Pihak Borg dan Debitur, karena Perjanjian tersebut sah secara Hukum yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan dari Perjanjian tersebut lahir Perjanjian dari Undang – undang yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Sementara ditinjau dari Eksternal nya maka Pihak Borg sudah sangat dilindungi oleh KUHPerdara yaitu di Pasal 1831, Pasal 1834, Pasal 1839, Pasal 1840, Pasal 1843, Pasal 1848, adapun Perlindungan Hukum yang dilindungi oleh Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan adalah di Pasal 3 ayat (1).

Perlindungan Hukum Preventif adalah Upaya Pencegahan yang dimana Upaya Pencegahan agar 2 asset milik Borg terdapat pada Pasal 1831 dan Pasal 1834 KUHPerdara yang dimana asset milik Debitur yang harus dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutang Kreditnya. Dan yang terakhir ada Perlindungan Hukum Represif yang dimana Perlindungan Hukum Represif ini merupakan Upaya Penyelesaian Sengketa. Dalam hal ini Borg bisa kembali mengajukan Gugatan yang sama menggunakan Pasal yang sama adalah Pasal 1365 KUHPerdara dan menambahkan Pasal Baru yaitu Pasal 1865 KUHPerdara yang tujuannya adalah untuk membuktikan bahwa si Borg ini dirugikan secara Materil dan Moril. Selanjutnya ada Mediasi, Upaya Penyelesaian sengketa melalui Mediasi tercantum dalam Pasal 4 dan Pasal 6 Perma Nomor 1 Tahun 2016, yang dimana Mediasi ini harus dilakukan dengan Itikad Baik oleh seluruh Pihak yang bersangkutan.

Ucapan Terimakasih

Puji dan syukur sudah sepatutnya kita panjatkan kepada Allah SWT karena berkat rahmah dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Dalam penyusunan penelitian ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan tulus dan senang hati ingin menyampaikan terimakasih kepada kedua orang tua, adik dan keluarga yang telah banyak memberikan semangat, doa dan motivasi.

Kepada yang terhormat Bapak/Ibu Rektor Universitas Islam Bandung, Bapak/Ibu Dekan dan Wakil Dekan, Ibu Frency Siska S.H., M.H selaku pembimbing yang telah memberikan nasihat serta masukan-masukan selama penyusunan penelitian ini, Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, teman-teman kampus dan seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Daftar Pustaka

- Hana Nurhalimah, & Arif Firmansyah. (2022). Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 6–11. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i1.634>
- Pasya, K., 1*, M., & Januarita, R. (2023). *Rencana Bergabungnya PT. Garuda Indonesia (Persero) di Bawah PT. Aviasi Pariwisata Indonesia (Persero) terhadap Potensi Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat Dihubungkan dengan Asas Demokrasi Ekonomi*. <https://journal.sbpublisher.com/index.php/LOL>
- Ravy Yuristiawan, & Muliya, L. S. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Pre-Order oleh Perusahaan Sepeda Ditinjau dari Buku III KUHPperdata. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 113–120. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1461>
- Satriani, A., Permatasari, A. N., & Firmansyah. (2022). *Jurnalis Muslim Menghadapi Pandemi Covid-19 : Sebuah Antologi*. CV. Simbiosia Rekatama Media.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Intermasa, Jakarta, 1984)
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. (Cetakan VIII, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996) Nur Solikin. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. (CV.Penerbit Qiara Media,Pasuruan, 2021)
- Witanto D.Y. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*. (Mandar Maju, Bandung, 2015)
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016)
- J. Satrio. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan Pribadi Tentang Perjanjian Penanggungan Dan Perikatan Tanggung Menanggung*. (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996)
- Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra. *Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer*. (Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol. 7, No. 3, 2019)
- I Gusti Ayu Kartika, Desak Putu Dewi Kasih, dan I Made Sarjana. *Menguji Asas Droit De Suite Dalam Jaminan Fidusia*. (Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 4, No. 3, 2015)
- Solahuddin. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana & Perdata (KUHP, KUHP & KUHPdt)*. (Visimedia, Jakarta, 2008)
- Luh Made Asri Dwi Lestari dan Anak Agung Gede Duwira Hadi Santosa. *Hak Subrogasi Penanggung dalam Borgtocht*. (Udayana Master Law Journal, Vol. 10, No. 3, September 2021)