

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 26/ PDT.G/ 2021/PN.KWG)

Aldi Anandita¹, Muhamad Abas², Zarisnov Arafat³

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Buana

Perjuangan Karawang

¹hk18.alidianandita@mhs.ubpkarawang.ac.id

²Muhamad.Abas@ubpkarawang.ac.id

³Zarisnov@ubpkarawang.ac.id

ABSTRAK

Wanprestasi adalah suatu kondisi dimana debitur tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual) wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam undang-undang. Pasal wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak 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 dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Adapun Permasalahan yang diangkat didalam penelitian ini adalah Bagaimana akibat hukum wanprestasi perjanjian kredit menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara nomor : 26/ Pdt.G/ 2021/ PN.Kwg Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi perjanjian kredit menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pertimbangan hakim dalam perkara nomor : 26/ Pdt.G/ 2021/ PN.Kwg. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian dengan cara meneliti dan mengkaji objek penelitian melalui studi kepustakaan sebagai data utama dan data penunjangnya adalah putusan pengadilan. Hasil penelitian yang didapatkan penulis adalah Bahwa Penggugat tidak mempunyai Itikad yang baik karena sudah beberapa kali dikasih kesempatan, bahkan Penggugat sendiri sudah membuat Surat Pernyataan Permohonan akan melunasi Hutangnya tapi tidak pernah di Realisasikan oleh Penggugat;

Kata Kunci: Penyelesaian, Wanprestasi, Perjanjian Kredit

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang

² Dosen Pembimbing I

³ Dosen Pembimbing II

ABSTRACT

Default is a condition where the debtor does not carry out the obligations specified in the engagement, especially agreements (contractual obligations). Default can also occur where the debtor does not carry out the obligations specified in the law. Default article 1234 in the Civil Code states that, Compensation for costs, losses and interest due to non-fulfillment of an agreement begins to be obligatory, if the debtor, even though he has been declared negligent, remains negligent in fulfilling the said agreement, or if something that must be given or done is only can be given or carried out within a time that exceeds the specified time. The problems raised in this study are what are the legal consequences of default on credit agreements according to Law number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and how are the judges' considerations in case number: 26/ Pdt.G/ 2021/ PN.Kwg The purpose of this research is to find out legal consequences of default on credit agreements according to Law number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and judges' considerations in case number: 26/ Pdt.G/ 2021/ PN.Kwg. This research is a type of qualitative research that uses a normative juridical approach, namely a research approach by researching and studying research objects through library research as the main data and the supporting data are court decisions. The conclusion obtained by the author is that the Plaintiff does not have good faith because he has been given several opportunities, even the Plaintiff himself has made a Statement of Application to pay off his debt but the Plaintiff has never realized it;

Keywords: Settlement, Default, Credit

PENDAHULUAN

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

dijelaskan pengertian Kredit : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.⁴

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.⁵ tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan.

Dalam suatu pemberian kredit maka dilandasi oleh perjanjian kredit sebagai dasar perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan nasabah. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil. Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu akta dibawah tangan dan akta notariil. Dalam kegiatan pinjam-meminjam uang sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang dari pihak kreditur kepada pihak debitur. Jaminan utang disebut juga dengan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit berfungsi untuk mengamankan pelunasan kredit ketika debitur cidera janji atau disebut wanprestasi. Dalam praktik perbankan jaminan kredit yang digunakan umumnya jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Dalam perjanjian penjaminan maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum

⁴ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁵ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata).⁶

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah⁷ merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah.² Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa : Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bersikan janji-janji melindungi kreditur kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan⁸.

Adapun mengenai perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan terdapat 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 12A Undang-Undang Perbankan dan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan kemudian perlindungan yang bersifat

⁶ Putu Ikaputri Ayu Paramith, *perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Bali

⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

respresif tercantum pada Pasal 6, Pasal 7, Pasal 11, Pasal 14 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁹

Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi dimana debitur tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual) wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitur tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam undang-undang. Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan. Adapun pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.¹⁰

Wanprestasi disebabkan karena tidak terlaksananya kewajiban dalam perjanjian karena kesalahan debitur

baik karena kesengajaan atau kelalaian. Hak dan kewajiban timbul karena adanya perikatan dalam perjanjian yang sah menurut pasal 1320 KUHPerdata. Pasal wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak 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 dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Bahwa pada tgl 21 Juli 2006 penggugat (Wiwini Sunirta) dan tergugat (PT Bank Pengkreditan Rakyat) mempunyai hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah dan pinjaman tersebut senilai 30.000.00. setelah 6 bulan usaha akhirnya tutup sehingga angsuran pun menjadi macet, pada tanggal 23 November tergugat I (PT Bank) mengajukan pelelangan melalui tergugat II (kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang pwk) u/

⁹ *Opcit*, hlm 4

¹⁰ Gary Gagarin Akbar, *Hukum Perancangan Kontrak*, Karawang, FBIS Publishing, Karawang, 2018.

melelang tanah dan bangunan d atas nya. Penggugat sangat berniat melunasi tetapi para pihak tergugat tetap melaksanakan lelangan sesuai dengan Undang-Undang Hak tanggungan nomor 4 tahun 1996. Pada pelelangan ini sangat merugikan pihak Penggugat karna di jual dengan harga limit padahal penggugat tidak sama sekali punya maksud untuk lari dari tanggung jawab akan tetapi paling tidak kasih waktu atau dengan cara di cicil

a. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana akibat hukum wanprestasi perjanjian kredit menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara nomor : 26/ Pdt.G/ 2021/ PN.KWG?

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, dimana jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian kualitatif sebagai metode ilmiah yang sering digunakan oleh sekelompok peneliti

dibidang Ilmu Sosial dan juga Ilmu Pendidikan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan buku sekunder, dan bahan hukum tersier

PEMBAHASAN

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, perjanjian kredit mensyaratkan adanya jaminan dalam pelaksanaannya. Mulai berlaku dan berakhirnya perjanjian kredit tergantung pada perjanjian pokok, bahwa terjadinya perjanjian kredit

ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.¹¹

Menurut ketentuan Pasal angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan, kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau

penyelesaian kredit telah disaraskan kepada pengadilan/BUPLN atau telah diajukan ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi Kredit)¹². Kredit macet adalah kredit yang tidak lancar dan telah sampai pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh nasabah yang bersangkutan menyatakan bahwa kredit macet adalah kesulitan keuangan yang dialami oleh debitur.

Pentingnya suatu jaminan oleh kreditur (bank) atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Keberadaan jaminan kredit (collateral) merupakan persyaratan guna memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit.

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

¹¹ Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Insani, Jakarta 2002 hlm 64-65

¹² Sinungan, *Manajemen Dana Bank*. Bumi Aksara, Jakarta. hlm 57

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹³

Dalam unsur-unsur wanprestasi terdapat, adanya perjanjian yang sah (diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata) , adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada tidak terlaksananya prestasi oleh debitur.¹⁴

a. Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Kredit Menurut

¹³ pasal 1243 Kitab undang-undang hukum perdata

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 69.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat beberapa pasal dan ketentuan yang mengatur tentang subyek hukum sampai dengan wanprestasi. Dimana untuk mewujudkan kebenaran materiil maupun formil haruslah mengacu kepada aturan yang berlaku dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, apabila dalam pembuatan perjanjian dan isi pasal telah berpedoman kepada norma yang berlaku maka dapat dikatakan sah dan sesuai sehingga dapat dijadikan sebagai landasan dari perjanjian itu sendiri. Sebagaimana diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengaturan tentang subyek hukum juga diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dimana dalam Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa subyek hukum dari perjanjian khususnya

perjanjian kredit adalah kreditur dan debitur, dimana kreditur merupakan pihak yang berpitang sementara debitur merupakan pihak yang berhutang.

Kredit macet merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Kredit macet atau problem loan adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur. Kredit macet sendiri dapat dilakukan gugatan atas kredit macet tersebut, apabila debitur tidak segera melakukan pembayaran atau itikad baik untuk melunasi utang tersebut maka pihak kreditur dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dalam hal ini akan terjadi eksekusi barang jaminan yang dijaminakan oleh debitur¹⁵.

Debitur telah melakukan wanprestasi tentu saja pihak kreditur akan mencari cara bagaimana

penyelesaian masalahnya. Tidak akan serta merta obyek yang dijadikan jaminan tersebut akan langsung dieksekusi oleh pihak kreditur, Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur bahkan bisa mengalami kredit macet. Kredit bermasalah adalah suatu kredit dimana debitur sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, atau telah ada sesuatu indikasi potensial bahwa sebagian maupun keseluruhan kewajibannya tidak mampu dilunasi debitur.

Apabila wanprestasi yang dilakukan oleh debitur telah berdampak buruk pada kredit di bank bahkan sampai pada kredit macet maka upaya yang paling cepat dilakukan kreditur adalah dengan melakukan eksekusi. Eksekusi benda obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan obyek jaminan untuk melunasinya.

Akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan

¹⁵ Kadek Septian Dharmawan Prastika, *Kedudukan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 26/ PDT.G/ 2021/PN.KWG) *Aldi Anandita , Muhamad Abas , Zarisnov Arafat*

wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditur untuk melakukan beberapa tuntutan, Diana hak kreditur tersebut diberikan oleh undang-undang, sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPdata, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya yaitu

1. Pemenuhan perjanjian
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. Ganti rugi saja
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi

b. Pertimbangan hakim dalam perkara nomor : 26/ Pdt.G/ 2021/ PN.Kwg

Wiwin sunita, Jenis Kelamin Perempuan, Karyawan Swasta, Alamat Dusun Krajan II Rt.005 Rw.002 Desa Bengle Kec. Majalaya Kab. Karawang Jawa Barat, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syarif Hidayat, S.H., M.H., Advokat yang berkantor Jalan Schquro No 09, Dusun Linggarsari Rt. 002 Rw.001 Desa. Linggarsari Kecamatan Telagasari Kabupaten Karawang

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal,01 Januari 2021, yang selanjutnya, sebagai Penggugat selanjutnya disebut : PENGGUGAT

PT. Bank Pengkreditan rakyat Setia Natapala, berkedudukan dengan alamat Ruko Pasar Bersih Galuh Mas Blok C.8 Desa Sukaharja Teluk Jambe Timur Kab. Karawang Jawa Barat, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anta Cendekia Simarmata, SH.MH, Sudirman, SH dan Ivan Cessar Simanjuntak, SH. Para Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor Pengacara Auta C.Simarmata & Rekan yang berkantor Jl Jend.Pol soekanto, Buaran Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 19 Maret 2021,yang selanjutnya, sebagai TERGUGAT I ;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwakarta, tempat kedudukan Jl. Siliwangi No.9, Kelurahan Nagri Kidul, Purwakarta, Kabupaten. Purwakarta, Jawa Barat, ; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nunung Ekolaksito, Feter Sony, Mustika retno Wardhani, Irfan Fanasafa dan Irma Siti Nurjanah yang beralamat Jl Jend.Siliwangi No

9 Purwakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 05 April 2021 yang selanjutnya, sebagai TERGUGAT II ;

Setelah membaca berkas perkara; Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara; Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal dalam Register Nomor 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 21 Juli 2016 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mempunyai hubungan hukum pinjam-meminjam uang dengan jaminan tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya bersertipikat Hak Milik a/n KARTINAH (IBU PENGGUGAT), No.SHM : 09635, Luas: 530 M2 yang terletak di Dusun Krajan II RT. 005 RW. 002 Desa Benge Kecamatan Majalaya Kabupaten Karawang, selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA dalam perkara GUGATAN PEMBATALAN LELANG

Bahwa dalam hubungan hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah pinjam - meminjam, PENGGUGAT sebagai pihak yang menerima pinjaman, dan TERGUGAT I sebagai pihak yang memberi pinjaman dengan Perjanjian Kredit No.007/VII/SNP/KRD/2016 senilai Rp. 30.000.000,-(Tiga puluh juta rupiah);

Bahwa setelah berjalannya 6 bulan usaha yang PENGGUGAT jalankan tutup,uang banyak diluar sehingga angsuran kepada TERGUGAT pun jadi macet ;

Bahwa pada tanggal 10 april 2018 TERGUGAT I melakukan perubahan addendum atas kredit tersebut yang mana hutang Pokok PENGGUGAT menjadi Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah).

Bahwa kewajiban pembayaran angsuran PENGGUGAT setelah diadendum kepada TERGUGAT I sebesar Rp.1.624.445 (satu juta enam ratus dua puluh empat ribu empat ratus empat puluh lima rupiah) perbulan dengan tempo selama 30 bulan (2018– 2020).

Bahwa PENGUGAT baru bisa membayarkan hutangnya kepada TERGUGAT I yaitu sebesar Rp. 9.747.225,- (sembila juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus dua puluh lima rupiah).

Bahwa PENGUGAT pada tanggal 19 Oktober 2020 telah mengajukan penawaran pelunasan kepada TERGUGAT I sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) penawaran tersebut diajukan karena PENGUGAT melihat hutang pokoknya kepada TERGUGAT I yaitu sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

Bahwa dengan penawaran tersebut TERGUGAT I meminta kepada PENGUGAT untuk membayar pelunasan sebesar Rp.44.652.775,- (empat puluh empat juta enam ratus lima puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah).

Bahwa pada tanggal 23 November 2020 TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang melalui TERGUGAT II untuk melelang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan nomor sertifikat Hak Milik a/n

KARTINAH (IBU PENGUGAT), No.SHM : 09635, Luas: 530 M2 yang terletak di Dusun Krajan II RT. 005 RW. 002 Desa Bengle Kecamatan Majalaya Kabupaten Karawang,dengan batas akhir penawaran tanggal 05 maret 2021.

Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut sudah pasti PARA TERGUGAT telah melakukan kesewenang-wenangan, dan pasti akan merugikan PENGUGAT.

Bahwa PENGUGAT masih bertanggung jawab dan tetap beriktikad baik untuk melakukan pelunasan hutang sebagai bentuk kewajiban PENGUGAT, dengan demikian PENGUGAT patut di sebut sebagai nasabah yang baik.

Bahwa disamping hal diatas, yang di pakai dasar PARA TERGUGAT dalam melakukan rancana lelang adalah Eksekusi Hak Tanggungan, sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 akan tetapi PENGUGAT tidak pernah diajak TERGUGAT I untuk menghadap kepada PPAT / notaries, atau ke Badan Pertanahan untuk melakukan

penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 BAB III Pasal 8:

(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
(2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan

Bahwa proses menuju lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sekali lagi adalah bentuk kesewenang-wenangan dan jelas merugikan PENGUGAT, lebih-lebih dilelang dengan harga limit yang tidak memakai penilaian yang valid. Maka proses lelang tersebut cacat hukum, sehingga pelaksanaan lelangpun harus dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa PENGUGAT tidak punya maksud untuk lari dari tanggung jawab membayar hutang kepada TERGUGAT I, akan tetapi

paling tidak kasih kesempatan yang saling menguntungkan.

Bahwa Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum”. Atas dasar tersebut maka PENGUGAT mengajukan Gugatan Pembatalan Lelang kepada Pengadilan Negeri Karawang .

Bahwa atas dasar hukum dan alasan-alasan diatas, maka PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karawang kelas I B Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memutus sebagai hukum.

Menimbang, bahwa dari fakta fakta dipersidangan dan juga memperhatikan Hukum Acara di persidangan bahwa Penggugat pada waktu yang telah ditentukan pada saat pembuktian Surat Penggugat, Penggugat tidak hadir dipersidangan walaupun sudah disepakti, apabila Para Pihak tidak hadir pada saat

Acara yang ditentukan, dapat dianggap bahwa Pihak yang bersangkutan yang tidak hadir pada persidangan yang ditentukan tidak mempergunakan hak nya;

Menimbang, bahwa Penggugat pada saat acara pembuktian untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat secara berturut turut tidak hadir dalam persidangan, sehingga Penggugat tidak mempergunakan hak untuk membuktikan dalil gugatannya

Menimbang, bahwa dipersidangan juga Penggugat tidak menghadirkan saksi saksi;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan hukum bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka secara hukum gugatan Penggugat haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka Petitum kedua yang menyatakan Tergugat I

telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum kedua yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dinyatakan ditolak maka Petitum selanjutnya juga haruslah di tolak;

Menimbang, Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, secara hukum kepada Penggugat dibebani membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1917 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan, pasal 1971 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekadar mengenai soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula.

Mengacu pada pasal-pasal pada KUH Perdata terutama

mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian dan pasal-pasal dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini, putusan akhir yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan pokok sudah sesuai seluruhnya. Hal ini berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan dalam pokok perkara yang telah dipertimbangkan di dalam persidangan. Menurut Penulis, hasil akhir yang diberikan oleh Majelis Hakim sudah jelas dan sesuai dengan aturan yang berlaku pada perkara ini.

Dalam setiap perjanjian, ada kesepakatan untuk mengikatkan diri dengan orang lain atau lembaga lain. Dengan adanya kesepakatan mengikatkan diri tersebut timbul hak dan kewajiban pada dua sisi, dimana pada satu pihak ada hak menuntut sesuatu dan pihak lain berkewajiban memenuhinya.

Menurut analisa penulis Hakim dalam menolak putusan ini karena melihat fakta fakta dipersidangan dan juga memperhatikan Hukum Acara di persidangan bahwa penggugat pada waktu yang telah ditentukan pada saat pembuktian surat penggugat, penggugat tidak hadir dipersidangan walaupun sudah disepakti, dipersidangan juga Penggugat tidak menghadirkan saksi saksi, oleh karena gugatan Penggugat itu dinyatakan ditolak maka Petitem kedua yang menyatakan tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak.

Tergugat telah memajukan jawaban terhadap gugatan dalam eksepsi point 8 (delapan) ialah karena tidak adanya itikad baik dari penggugat karena sudah membuat surat permohonan penulisan hutang namun tidak pernah menepati janjinya, karena sudah beberapa kali diberi kesempatan, tapi tidak pernah terealisasikan oleh penggugat, disini tergugat sudah menyampaikan surat lelang pada tanggal 4 Februari 2021, dan 19 Februari 2021.

Maka tergugat I dengan hak dan kewenangan yang ada

melakukan pengajuan permohonan lelang kepada Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwakarta tertanggal 23 November 2020.

Ketika para tergugat I juga tergugat II melakukan rencana lelang hak tanggungan sudah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, namun tergugat ketika akan melakukan lelang penggugat tidak pernah diajak untuk menghadap PPAT atau Notaris untuk melakukan penandatanganan Akta pemberian Hak tanggungan hal ini bertentangan dengan pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dari sini sudah terlihat jelas bahwa proses lelang sangat merugikan penggugat, maka proses lelang disebut cacat hukum, dan dinyatakan batal demi hukum, juga Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat.

Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut, baik kesalahan materil ataupun imateril.

PENUTUP

Kesimpulan

Akibat hukum terhadap perjanjian kredit bank dengan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, jika debitur wanprestasi maka upaya yang dilakukan kreditur adalah melaksanakan eksekusi. Eksekusi benda obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur

pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan, apabila terjadi perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan cara penjualan obyek jaminan untuk melunasinya.

Pertimbangan Hukum Hakim telah sesuai dengan Ketentuan Undang-undang dan berdasarkan Fakta persidangan yaitu : Bahwa atas Gugatan Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang tersebut sudah pasti merugikan Penggugat dan para Tergugat melakukan kesewenang-wenangan sangatlah tidak mendasar karena Tergugat I sudah menjalankan Prosedur dalam Pengajuan Pelaksanaan Lelang dan Penggugat tidak mempunyai Itikad Baik karena sudah membuat Surat Permohonan Pelunasan Hutang akan tetapi tidak pernah menepati Janjinya, Nasabah yang baik adalah selalu menepati janji yang diucapkan serta melaksanakan kewajibannya dan itu tidak dimiliki penggugat

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Insani, Jakarta 2002.

Gary Gagarin Akbar, *Hukum Perancangan Kontrak*, Karawang, FBIS Publishing, Karawang, 2018.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003.

Sinungan, *Manajemen Dana Bank*. Bumi Aksara, Jakarta.

b. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

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

c. Sumber Lainnya

Putu Ikaputri Ayu Paramith, *perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Bali

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 26/ PDT.G/ 2021/PN.KWG) Aldi Anandita , Muhamad Abas , Zarisnov Arafat

Kadek Septian Dharmawan Prastika,

*Kedudukan Kreditur Dalam
Perjanjian Kredit Dengan
Jaminan Hak Milik Atas Tanah
Berdasarkan Undang –
Undang Nomor 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan
Beserta Benda – Benda Yang
Berkaitan Dengan Tanah,
Hukum Perdata Fakultas
Hukum Universitas Udayana,
Bali.*