

**PROSEDUR PENYELESAIAN HUKUM PERKARA  
CIDERA JANJI OLEH DEBITOR DALAM  
PERJANJIAN KREDIT<sup>1</sup>**

**Oleh : Christian Natanael Toar<sup>2</sup>**

**Dosen Pembimbing: 3**

**Dr. Elisabeth E. Winokan, SH, M.Si**

**Dr. Youla O. Aguw, SH, MH**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pembuatan perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bagaimana prosedur penyelesaian hukum perkara cidera janji terhadap perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pembuatan perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata yaitu adanya kata sepakat; kecakapan; hal tertentu; dan sebab yang halal. Apabila perjanjian kredit telah disepakati oleh pihak kreditor dan debitor, maka berlakulah ketentuan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1339 yang menyatakan suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. 2. Penyelesaian hukum perkara cidera janji yang dilakukan oleh debitor terhadap perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka debitor akan memberikan ganti rugi kepada kreditor. Hal ini diatur di dalam KUHPPerdata, Pasal 1248. Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tak 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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya". Pasal 1244. jika ada alasan untuk itu, siberutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan pada waktu yang tepat dilaksanakan perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.

Kata kunci: Prosedur Penyelesaian Hukum, Cidera Janji, Debitor, Perjanjian Kredit

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Kreditor dan debitor yang telah terikat dalam perjanjian kredit secara tertulis tentunya mengharapkan hubungan hukum dalam melaksanakan hak dan kewajiban di antara para pihak dapat dilaksanakan dengan prinsip itikad baik. Perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dan telah disepakati kreditor dan debitor akan memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai kedudukan kreditor dan debitor apabila salah satu pihak melakukan cidera janji terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Apabila debitor melakukan cidera janji terhadap perjanjian kredit yang telah dibuat secara tertulis, maka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati pihak debitor harus memikul tanggung jawab hukum karena tidak melaksanakan kewajibannya.

Menurut Said Sampara mengenai hubungan hukum (*rechtsbetrekking, legal relations*) adalah suatu hubungan yang dilakukan antara dua subjek hukum atau lebih, hubungan yang menimbulkan dan kewajiban di antara satu sama lainnya. Hubungan hukum seperti ini mempunyai tiga unsur yang terpenting:

- a. Pihak-pihak (manusia atau badan hukum) yang mempunyai hak dan kewajiban yang saling berhadapan;
- b. Objek yang menjadi dasar adanya hak dan kewajiban itu;

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101348

c. Hubungan antara pemilik hak dan pengembann kewajiban atau hubungan terhadap objek yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara teratur dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai "hak". Dengan demikian tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.<sup>4</sup>

Suatu peristiwa hukum, pada hakikatnya adalah kejadian, keadaan atau perbuatan seseorang yang oleh hukum dihubungkan dengan akibat hukum. Peristiwa hukum terjadi karena adanya perbuatan hukum oleh subyek hukum, berupa perbuatan aktif, untuk berbuat sesuatu. Peristiwa hukum terjadi, setelah para pihak seharusnya telah melakukan hak dan kewajibannya masing-masing. Pada saat pihak yang berkewajiban, tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan norma peraturan perundang-undangan atau perjanjian (wanprestasi), timbulah hak relatif dari pemilik hak, yaitu kewenangan untuk menuntut haknya kepada pihak yang belum atau tidak memenuhi kewajibannya. Pemilik hak berwenang untuk menuntut haknya apabila pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, baik karena lalainya maupun karena kesengajaannya.<sup>5</sup>

Terjadinya cidera janji terhadap perjanjian kredit oleh debitur tentunya memiliki akibat hukum adanya pertanggungjawaban hukum yang harus ditanggung oleh debitur. Perjanjian kredit yang telah dibuat secara tertulis antara kreditor dan debitur harus ditaati dan dilaksanakan sesuai dengan prinsip itikad baik dan merupakan merupakan hukum yang mengikat bagi para pihak karena perjanjian

kredit menimbulkan konsekuensi hukum adanya hak dan kewajiban yang harus ditaati.

## B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pembuatan perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
2. Bagaimanakah prosedur penyelesaian hukum perkara cidera janji terhadap perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?

## C. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam menyusun penulisan ini yakni metode penelitian hukum normatif dan bahan-bahan yang digunakan diperoleh dari studi kepustakaan.

## PEMBAHASAN

### A. Perjanjian Kredit Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian kredit yang dibuat sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan upaya hukum untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan terhadap kedudukan kreditor dan debitur dalam melakukan hubungan hukum yang perlu didasarkan pada asas itikad baik dan janji harus ditepati, karena perjanjian kredit yang di buat secara tertulis akan menentukan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Perjanjian kredit yang dibuat tentunya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, agar perjanjian kredit tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan dari para pihak dalam membuat perjanjian kredit dan mengikat sebagai undang-undang bagi kreditor dan debitur.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato menyatakan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1339. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau

<sup>3</sup>Said Sampara, *dkk*, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan II, Total Media, Yogyakarta, 2011 hal. 141.

<sup>4</sup> M.S.Syamsuddin, *Norma Perlindungan Dalam Hubungan Industrial*, Cetakan Pertama, Sarana Bhakti Persada, Jakarta, 2004, hal. 53-54.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 292-293.

undang-undang. Pembuatan perjanjian kredit harus didasarkan pada asas itikad baik dan janji harus ditepati agar perjanjian kredit tersebut dapat dilaksanakan dengan memperhatikan hak dan kewajiban kreditor dan debitor agar memberikan manfaat dan keuntungan. Kepastian hukum dalam perjanjian kredit merupakan wujud dari adanya kesepakatan untuk saling menepati janji-janji yang telah disepakati bersama. Menaati asas itikad baik oleh kreditor dan debitor dalam pembuatan perjanjian kredit merupakan hal yang sangat prinsip untuk mencegah terjadinya sengketa akibat ada di antara para pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya atau cidera janji.

Kita ketahui bersama dalam KUHPerdara terdapat ketentuan, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 BW). Jadi perjanjian dapat dianggap bagi para pihak, sebagai suatu undang-undang yang materinya sangat konkret dan keterikatan atas ketentuannya berdasarkan atas kehendaknya sendiri, tetapi dalam perkembangannya maka materi yang biasa diperjanjikan itu bisa menjadi hukum yang dipakai luas sebagai hukum objektif. Keadaan tersebut dikarenakan sering terjadinya sesuatu yang diperjanjikan oleh para pihak diulang kembali oleh pihak yang lainnya.<sup>6</sup>

Pada dasarnya perjanjian yang berbentuk tulisan sengaja dibuat oleh mereka memang untuk kepentingan pembuktian apabila dikemudian hari timbul sengketa, akan lebih mudah membuktikan peristiwanya. Dengan menunjukkan surat perjanjian akan diketahui tentang peristiwa yang telah terjadi pada waktu yang lalu. Mudahnya pembuktian dengan surat tersebut apabila dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara lisan, karena pembuktiannya dengan saksi bukan hal yang mudah dilakukan saksi harus orang mengetahui secara langsung peristiwanya, sedangkan dalam peristiwa perdata kalau orang yang kebetulan berada di sekitarnya pada umumnya lebih bersifat pasif karena dipandang merupakan persoalan pribadi mereka.<sup>7</sup>

Untuk membuat suatu perjanjian yang sah menurut hukum maka perjanjian wajib

memenuhi syarat-syarat ditetapkan Pasal 1320 KUH.Perdata yaitu:

- a. Kata sepakat;
- b. Kecakapan;
- c. Hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.<sup>8</sup>

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang mengikat antara kreditor dan debitor, sehingga pembuatan perjanjian kredit tersebut harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1320 KUH.Perdata yaitu adanya:

- a. Kata sepakat;
- b. Kecakapan;
- c. Hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1320 tersebut, dapat dipahami bahwa semua unsur-unsur tersebut perlu terpenuhi agar perjanjian kredit dapat dinyatakan sah secara hukum untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian kredit. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perjanjian kredit tersebut dianggap tidak sah sesuai hukum yang berlaku dan para pihak tidak dapat menggunakan perjanjian kredit tersebut sebagai dasar hukum untuk melaksanakan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian kredit tersebut.

Unsur-unsur dalam Pasal 1320 memiliki keterikatan satu sama lainnya sehingga tidak dapat dikurangi atau ditiadakan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum akan adanya hak dan kewajiban kreditor dan debitor dan mencegah terjadinya persoalan-persoalan hukum di antara para pihak. Apabila unsur-unsur dalam Pasal 1320 tidak terpenuhi, maka perjanjian kredit dapat dibatalkan apabila salah satu pihak tidak setuju atau dinyatakan batal demi hukum melalui suatu putusan pengadilan yang menyatakan perbuatan hukum para pihak dalam membuat perjanjian kredit tidak pernah terjadi, meskipun para pihak telah membuat kesepakatan yang tertuang dalam isi perjanjian kredit.

Kata sepakat merupakan salah satu unsur penting dalam pembuatan perjanjian kredit

<sup>6</sup>Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan Ke II. Bandung. 1996. hal. 11.

<sup>7</sup> Gatot Supramono, *Op.Cit*, hal. 50-51.

<sup>8</sup> *Ibid*.hal. 35-36.

antara kreditor dan debitor karena tanpa kata sepakat tentunya perjanjian kredit tidak akan terwujud. Kata sepakat menunjukkan adanya perbuatan hukum dari para pihak untuk menentukan hak dan kewajibannya yang harus disepakati bersama. Hak harus dipenuhi sebagai pelaksanaan dari kewajiban masing-masing pihak. Kekuatan mengikat dari suatu perjanjian kredit timbul akibat adanya kesepakatan para pihak dan hasil kesepakatan tersebut harus dilaksanakan sampai perjanjian kredit itu berakhir sesuai dengan kata sepakat yang telah dibuat.

Kedudukan para pihak dalam membuat perjanjian kredit sama, sehingga apabila kata sepakat akan ditarik kembali harus berdasarkan persetujuan kreditor dan debitor dan tidak dapat dilakukan secara sepihak, kecuali dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kecakapan, berarti mampu melakukan perbuatan hukum dan membuat perjanjian kredit merupakan perbuatan hukum, sehingga harus dilakukan oleh orang yang cakap untuk bertanggung jawab dalam melaksanakan perjanjian kredit tersebut termasuk dapat bertanggung jawab apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.. Kemampuan kreditor dan debitor dalam membuat perjanjian kredit haruslah memenuhi unsur kecakapan untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian kredit yang dibuat.

Cakap hukum; kecakapan seseorang yang mampu atau cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian atau melakukan perbuatan hukum lainnya.<sup>9</sup> Cakap; 1) sanggup mengerjakan atau melakukan sesuatu; maupun; dapat; 2) pandai; mahir; 3) mempunyai kemampuan dan kepandaian untuk mengerjakan atau melakukan sesuatu.<sup>10</sup>

Sebagaimana diketahui adanya hal tertentu yang diatur pada Pasal 1320 menunjukkan perjanjian kredit yang dibuat tentu untuk mencapai tujuan bersama dan difokuskan pada hal tertentu saja yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut apabila banyak hal yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut, maka bertentangan dengan adanya hal-hal tertentu,

sebab maksud Pasal 1320 cukup satu hal tertentu diatur dalam perjanjian kredit yang dibuat. Perjanjian kredit yang dibuat perlu memenuhi adanya sebab yang halal, karena jika pihak kreditor dan debitor bermaksud membuat perjanjian kredit untuk tujuan yang bertentangan dengan prinsip itikad baik atau atas dasar sebab yang tidak halal, maka perjanjian kredit tersebut dianggap melanggar peraturan perundang-undangan dan tentunya dapat merugikan masyarakat.

#### **B. Prosedur Penyelesaian Hukum Perkara Cidera Janji Oleh Debitor Dalam Perjanjian Kredit**

Penyelesaian hukum perkara cidera janji oleh debitor dalam perjanjian kredit yang disepakati dengan kreditor tentunya memiliki akibat hukum, karena perjanjian kredit mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh pihak kreditor dan debitor. Apabila debitor melakukan cidera janji tentunya hal ini bertentangan dengan asas itikad baik dan janji harus ditepati dalam pembuatan suatu perjanjian, sehingga debitor wajib memberikan ganti rugi kepada pihak kreditor dan akan kehilangan hak atas objek jaminan untuk pelunasan utangnya.

Kredit bermasalah atau *nonforming loan* merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan di mana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* di perbankan itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makro ekonomi.<sup>11</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, mengatur mengenai pertanggungjawaban pihak debitor apabila melakukan cidera janji terhadap perjanjian yang dibuat dengan kreditor. Pasal 6. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

<sup>9</sup> Rocky Marbun, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Op.Cit*, hal. 48.

<sup>10</sup> Sudarsono, *Op.Cit*, hal. 69.

<sup>11</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Cetakan ke-6. Kencana. Jakarta. 2011, hal. 75.

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 7. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangansiapa pun obyek tersebut berada. Penjelasan Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.

Asas hukum yang penting berkaitan dengan berlakunya perjanjian (kontrak) adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi perjanjian itu, namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>12</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, mengatur mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 20 ayat:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. 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.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat

diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

Penjelasan Pasal 20 ayat (2) Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang

<sup>12</sup>Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak, (Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Surat Perjanjian Kontrak)* Cakrawala, Yogyakarta, 2012, hal. 10.

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

ditentukan pada ayat(3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Penjelasan Pasal 20 ayat (3) Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman *facsimile*. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Penjelasan Pasal 20 ayat (5) Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), maka debitor yang melakukan cidera janji terhadap perjanjian kredit yang disepakati dengan kreditor, maka debitor harus memberikan ganti rugi sebagaimana telah diatur dalam perjanjian para pihak.

Dalam perjanjian kredit Bank antara debitor sebagai pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan dan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan pihak debitor melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji atas perjanjian kredit yang telah disepakati sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak atas obyek hak tanggungan yang telah diperjanjian, karena hak tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Sengketa hukum adalah sengketa yang menimbulkan akibat hukum, baik karena adanya pelanggaran terhadap aturan-aturan hukum positif atau karena adanya benturan dengan hak dan kewajiban seseorang yang diatur oleh ketentuan hukum positif. Ciri khas dari sengketa hukum adalah pemenuhannya (penyelesaiannya) dapat dituntut di hadapan institusi hukum negara (pengadilan/institusi penegak hukum lainnya). Sengketa hukum secara garis besar dibagi menjadi beberapa kelompok antara lain:

1. Sengketa hukum pidana;
2. Sengketa hukum perdata;
3. Sengketa hukum tata usaha negara;
4. Sengketa hukum internasional.<sup>14</sup>

Persengketaan yang timbul di antara para pihak tidaklah selalu bersifat negatif, sehingga penyelesaiannya haruslah dikelola dengan baik untuk menuju hasil penyelesaian yang terbaik bagi kepentingan kedua pihak. Oleh karena itu penyelesaian sengketa merupakan salah satu

<sup>14</sup>D.Y. Witanto, *Hukum Acara Mediasi (Dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, Cetakan Kesatu, Alfabeta, 2011, hal. 4-5.

aspek hukum yang penting dalam suatu negara yang berdasarkan atas hukum, untuk terciptanya ketertiban dan kedamaian. Agar ketertiban dan kedamaian terpelihara dengan baik, hukum haruslah sesuai dengan cita hukum masyarakat negara tersebut.<sup>15</sup> Dalam perkembangannya sesuai dinamika sosial, mengenal proses penyelesaian sengketa perdata tidak saja melalui proses formal (pengadilan) akan tetapi dapat juga melalui proses nonformal (di luar pengadilan).<sup>16</sup>

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Bab XII, mengatur mengenai Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan. Pasal 58. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.<sup>17</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Bab II. Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pasal 6 ayat (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.<sup>18</sup>

Kreditor dan debitor sebagai pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian kredit sesuai kesepakatan yang telah dibuat apabila terjadi sengketa yang disebabkan oleh adanya debitor yang cidera janji terhadap perjanjian kredit maka para pihak dapat menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur pengadilan maupun di luar pengadilan.

Para pihak dapat memilih dan menentukan sesuai kesepakatan di antara para pihak dan tentunya sesuai pertimbangan untuk penyelesaian perkara tersebut diupayakan dalam waktu yang singkat dan tentunya putusan perkara baik melalui pengadilan

maupun di luar pengadilan dapat memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi kreditor dan debitor.

Pembuatan perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menjadi landasan hukum yang kuat bagi kreditor dan debitor untuk saling terikat dalam hubungan hukum guna memenuhi hak masing-masing pihak dengan melaksanakan kewajibannya.

Apabila debitor melakukan cidera janji atas perjanjian kredit dengan kreditor, maka penyelesaian hukum perkara cidera janji oleh debitor terhadap perjanjian kredit yang dibuat dengan pihak kreditor dilakukan sebagaimana kesepakatan yang telah dibuat dan dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis yang didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akibat hukum yang timbul akibat debitor melakukan cidera janji atas perjanjian kredit yang di buat secara tertulis dengan kreditor, maka debitor harus memberikan ganti rugi kepada kreditor dan kreditor dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan untuk melunasi piutangnya.

## PENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. Pembuatan perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata yaitu adanya kata sepakat; kecakapan; hal tertentu; dan sebab yang halal. Apabila perjanjian kredit telah disepakati oleh pihak kreditor dan debitor, maka berlakulah ketentuan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1339 yang menyatakan suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

<sup>15</sup>I. Made Sukadana, *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, Cetakan Pertama, PT. Prestasi Pustaka Publisher. Jakarta, 2012, hal. 2.

<sup>16</sup>*Ibid*, hal. 6.

<sup>17</sup>Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

<sup>18</sup>Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2. Penyelesaian hukum perkara cedera janji yang dilakukan oleh debitur terhadap perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka debitur akan memberikan ganti rugi kepada kreditor. Hal ini diatur di dalam KUHPperdata, Pasal 1248. Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tak 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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya". Pasal 1244. jika ada alasan untuk itu, siberutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan pada waktu yang tepat dilaksanakan perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.

#### B. SARAN

1. Kreditor dan debitur yang telah terikat dalam perjanjian kredit secara tertulis yang telah disepakati dan telah memenuhi persyaratan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, seharusnya wajib menaati hal-hal yang telah disepakati dan telah dituangkan dalam perjanjian kredit agar tidak terjadi cedera janji yang dapat mengakibatkan debitur harus memberikan ganti rugi kepada pihak kreditor dan kehilangan hak kepemilikan atas objek jaminan untuk pelunasan utang.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan kepastian hukum terhadap kedudukan kreditor dan debitur dalam penyelesaian hukum perkara cedera janji yang dilakukan oleh debitur terhadap perjanjian kredit, sehingga pihak kreditor dapat mengajukan gugatan ganti rugi melalui pengadilan atau menyelesaikan perkara cedera janji di luar pengadilan sesuai kesepakatan para pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

Adolf Huala, *Hukum Perdagangan Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.

- Bahri Zaenal *Kamus Umum* (Khusus Bidang Hukum dan Politik), Angkasa, Bandung. 1993.
- Barkatullah Halim Abdul, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce Lintas Negara di Indonesia*, Pascasarjana, FH. UII, Yogyakarta, dengan FH UII Press Yogyakarta, 2009.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2008.
- Djumhana Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan ke II. Bandung. 1996.
- Djumhana Muhamad, *Asas-Asas Hukum Perbankan*, Cetakan ke- 1. Citra Aditya Bakti Bandung, 2008.
- Djumhana Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000.
- Fuady Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Cetakan ke 1. PT. Citra Aditya Bandung. 1996.
- Hamzah Andi. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1986.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Cetakan ke-6. Kencana. Jakarta. 2011.
- Hernoko Yudha Agus, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan 1. LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- H S., Salim *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Cetakan Keenam. Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Imaniyati Sri Neni, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Refika Aditama, Cetakan Pertama, Bandung. 2010.
- Mahmud Marzuki Peter, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru)*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Masriani Tiena Yulies, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Miru Ahmadi, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Edisi 1. Rajawali Pers, Jakarta, 2011.



- Muhamad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2004.
- Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Patrik Purwahid dan Kushadi, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan. Fakultas Hukum UNDIP. Semarang, 1985.
- Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Umum, angka 1.
- Rahardjo Satjipto, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke- IV, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Sampara Said, *dkk, Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan II, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Santoso Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak, (Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Surat Perjanjian Kontrak)* Cakrawala, Yogyakarta, 2012.
- Sjahdeni Remy Sutan, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta. 2005
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Supramono Gatot, *Hak Cipta dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Rineka Cipta, Jakarta. 2010.
- Sukadana Made I., *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, Cetakan Pertama, PT. Prestasi Pustaka Publisher. Jakarta, 2012.
- Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Jakarta, 2010.
- Syamsuddin M.S., *Norma Perlindungan Dalam Hubungan Industrial*, Cetakan Pertama, Sarana Bhakti Persada, Jakarta, 2004.
- Tutik Triwulan Titik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta, 2006.
- Usman Rachmadi, *Hukum Kebendaan*, Ed. 1.Cet. 1. Sinar Grafika. Jakarta. 2011.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- Widjanarto, *Hukum Dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Edisi III. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta. 1997.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. CV. Mandar Maju. Bandung. 2011.
- Witanto D.Y., *Hukum Acara Mediasi (Dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, Cetakan Kesatu, Alfabeta, 2011.