

SENGKETA HAK ATAS TANAH (HAK MILIK) AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3682 K/PDT/2024)¹

Oleh:

**Johanis Gerry Maramis²
Elko Lucky Mamesah³,
Renny Nansy Koloay⁴**

ABSTRAK

Dalam aktivitas transaksi perbankan, kredit merupakan penyediaan dana berdasarkan kesepakatan yang mewajibkan peminjam melunasi utangnya. Namun, seringkali terjadi kredit macet akibat wanprestasi debitur yang menimbulkan sengketa hukum, terutama ketika menyangkut tanah sebagai objek jaminan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan serta penyelesaian sengketa hak atas tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi tunduk pada Buku III KUHPerdata, di mana kelalaian debitur memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, hingga eksekusi objek jaminan. Terkait penyelesaian sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024, Mahkamah Agung menolak kasasi dari Pelawan guna menghindari tumpang tindih putusan (*overlapping*) karena objek sengketa juga menjadi objek perkara dalam proses hukum yang diajukan oleh suami Pelawan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Sengketa Tanah, Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum menetapkan manusia sebagai pihak yang diakui dalam masyarakat, di mana setiap interaksi antara individu menciptakan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Hubungan saling terkait ini menunjukkan bahwa manusia

tidak hanya hidup bersama, tetapi juga terikat oleh norma hukum yang mengatur keseimbangan antara kepentingan masing-masing individu.

Dalam konteks ini, hukum berfungsi sebagai alat untuk mengatur sekaligus melindungi agar hubungan antar individu berlangsung dengan tertib, adil, dan tidak merugikan satu sama lain. Hubungan antar manusia dalam suatu komunitas sering kali menciptakan interaksi yang melahirkan hak dan kewajiban.

Seiring dengan kemajuan masyarakat modern, pelaksanaan perjanjian tidak hanya terbatas pada interaksi antar individu, tetapi juga meningkat ke bidang ekonomi, khususnya dalam industri perbankan. Kredit merupakan salah satu kegiatan transaksi perbankan yang berfungsi sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dapat dianggap setara berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan peminjam, yang kemudian melunasi pinjaman tersebut setelah waktu tertentu dengan pembayaran bunga.⁵

Penyediaan fasilitas kredit oleh perbankan tidak sekadar berfungsi untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan konsumtif, tetapi juga berkontribusi besar terhadap peningkatan kegiatan produktif yang menunjang pertumbuhan ekonomi nasional yang sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."⁶ Melalui layanan pinjaman, masyarakat bisa mendapatkan dana untuk usaha, membeli properti, kendaraan, atau memenuhi kebutuhan pendidikan. Dengan demikian, perjanjian kredit menjadi salah satu jenis hubungan hukum yang paling umum ditemui dalam kehidupan sehari-hari atau di masyarakat modern.

Dalam praktiknya, tidak semua pinjaman berjalan dengan baik. Timbulnya kredit macet sering kali menjadi masalah serius, karena tidak hanya merugikan bank sebagai kreditur, tetapi juga dapat mengganggu stabilitas finansial, likuiditas bank, dan perekonomian secara umum. Kredit macet yang menumpuk juga berpotensi

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, Nim 220711011011

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Humaniora

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Frengky Apolos Banefar, *Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan dengan Jaminan Sertifikat Tanah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Biak, Papua, 2020, hal. 140.

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, hal. 4.

mengurangi pendapatan bunga, meningkatkan biaya pencadangan kerugian, dan pada akhirnya melemahkan kesehatan perbankan. Hal ini menunjukkan bahwa wanprestasi debitur tidak hanya berdampak pada hubungan hukum antara kedua belah pihak, tetapi juga terhadap sistem perbankan secara keseluruhan.

Dalam aktivitas sehari-hari, seseorang tidak dapat lepas dari pelaksanaan janji yang dibuat. Perjanjian dipahami sebagai suatu langkah hukum yang diambil oleh satu orang atau lebih yang menghasilkan konsekuensi dan akibat bagi pihak-pihak yang terlibat. Agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah, harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satunya adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.⁷

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, dalam praktik asas kebebasan berkontrak ini yang tidak selalu berjalan secara ideal. Seringkali terdapat ketidakseimbangan posisi antara para pihak, terutama ketika salah satunya memiliki kedudukan yang lebih kuat, seperti lembaga perbankan. Kondisi ini memungkinkan lahirnya klausul-klausul yang cenderung memberatkan pihak yang lebih lemah, sehingga negara perlu melakukan pembatasan agar asas kebebasan berkontrak tetap memberikan perlindungan dan keadilan bagi semua pihak.⁸

Dalam praktiknya, perjanjian tidak hanya terjadi antara individu dengan individu, tetapi juga antara masyarakat dengan lembaga perbankan dalam hal peminjaman dana.⁹ Perjanjian kredit perbankan menimbulkan hubungan hukum berupa hutang piutang, di mana debitur berkewajiban melunasi pinjaman sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama dengan kreditur.

Jaminan memiliki fungsi krusial untuk memberikan kepastian dalam pelunasan utang. Di antara berbagai jenis jaminan, tanah sering

dijadikan sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit karena karakteristiknya yang tidak dapat dipindahkan, nilai ekonominya cenderung stabil, dan memiliki kemungkinan untuk terus berkembang seiring waktu. Justru karena perannya yang penting, tanah juga kerap menimbulkan masalah hukum ketika debitur gagal memenuhi tanggung jawabnya.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”¹⁰ Ketentuan ini menunjukkan bahwa secara umum seluruh harta debitur menjadi jaminan bagi pelunasan utangnya.

Sengketa sering muncul ketika kreditur berusaha untuk mengeksekusi tanah atau lahan yang dijadikan sebagai jaminan, sementara debitur dan pihak lain merasa tidak setuju atau menolak pelaksanaan eksekusi tersebut. Kasus sengketa tanah yang terjadi akibat kegagalan dalam memenuhi perjanjian kredit mencerminkan adanya ketegangan antara kepentingan bank sebagai lembaga yang harus menjaga kelangsungan dana serta kepentingan masyarakat yang memiliki hak terhadap objek jaminan berupa tanah. Di sinilah hukum perdata berperan sebagai panduan atau alat untuk menjaga keseimbangan antara kedua kepentingan, agar keadilan tidak hanya menguntungkan kreditur, tetapi juga tetap menghormati hak-hak debitur sebagai individu yang memiliki status hukum.

Dalam praktiknya, sering kali terjadi salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang dibuat. Keadaan ini disebut wanprestasi atau ingkar janji, yaitu kelalaian yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Dengan demikian, wanprestasi mencerminkan situasi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dan disepakati.¹¹

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu

⁷ Anshori dalam Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, *Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2023, hal. 278.

⁸ Cahyono, *Pembatasan Asas “Freedom of Contract” dalam Perjanjian Komersial*, [https://pnbandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/#:~:text=Pasal%201320%20ayat%20\(1\)%20menyatakan,%2Dundang%20bagi%20yang%20membu](https://pnbandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/#:~:text=Pasal%201320%20ayat%20(1)%20menyatakan,%2Dundang%20bagi%20yang%20membu)

[atnya%E2%80%9D](#), diakses pada tanggal 23 September 2025 jam 20.41 WITA.

⁹ Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, *loc.cit.*

¹⁰ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hal. 20

¹¹ Soerjono Soekanto dalam Rizki dkk, *Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/Pn Bnj)*, Palembang, 2025, hal. 12.

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.”¹² Apabila debitur melakukan wanprestasi dengan lalai memenuhi kewajibannya, maka konsekuensi hukum yang timbul adalah kewajiban untuk menanggung biaya, kerugian, bunga, serta eksekusi jaminan sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan.¹³ Dengan demikian, Apabila suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat sah tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka kondisi tersebut menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi.

Dalam aktivitas perkreditan, wanprestasi oleh debitur menjadi persoalan umum yang sering terjadi sehingga menimbulkan sengketa hukum, terutama ketika menyangkut tanah sebagai objek jaminan.¹⁴ Situasi ini tidak hanya berdampak negatif bagi bank sebagai pemberi pinjaman, tetapi juga menyebabkan ketidakpastian hukum bagi debitur dan bisa memengaruhi kestabilan sistem keuangan negara. Kondisi ketika debitur lalai atau tidak melaksanakan kewajibannya disebut wanprestasi, yang pada gilirannya menimbulkan kerugian bagi pihak bank sebagai kreditur.¹⁵ Tidak jarang eksekusi hak atas tanah sebagai objek jaminan justru memunculkan sengketa baru antara kreditur dan debitur maupun pihak ketiga yang berkepentingan terhadap tanah tersebut.

Tanah memiliki posisi yang sangat berpengaruh sekaligus rawan sengketa dalam praktik perjanjian kredit. Untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan terhadap debitur, kemudian lahirlah pengaturan mengenai lembaga hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan dalam UUPA. Dalam Pasal 1 angka 1 undang-undang tersebut ditegaskan bahwa “Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan 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 kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”¹⁶

Ketentuan tersebut juga kemudian dipertegas dalam Pasal 6 menegaskan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”¹⁷ **Dengan adanya kedudukan ini, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tanah apabila debitur wanprestasi.**

Dalam praktiknya, fase ini adalah yang paling sering menimbulkan perselisihan, karena pelaksanaan eksekusi kerap kali dihadapkan pada penolakan dari pihak debitur maupun pihak lain. Perselisihan jenis ini menunjukkan bahwa hubungan pinjam-meminjam tidak hanya melibatkan aspek hukum yang formal, tetapi juga berlandaskan pada prinsip saling percaya. Saling percaya adalah bagian krusial dalam aktivitas transaksi pinjaman bank, di mana ada keyakinan dari pihak bank sebagai pemberi dana (kreditur) terhadap pihak peminjam (debitur) yang menerima bantuan tersebut.¹⁸ Kepercayaan inilah yang semestinya menjadi dasar utama dalam setiap kesepakatan kredit, tetapi dalam kenyataannya seringkali justru menimbulkan persoalan baru ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya dan kreditur menempuh upaya eksekusi terhadap objek jaminan berupa tanah.

Situasi ini semakin mempertegas bahwa sengketa kredit yang diikat dengan jaminan tanah akibat kegagalan memenuhi kewajiban merupakan persoalan yang rumit dan berdampak luas, tidak hanya bagi pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga terhadap stabilitas sektor perbankan dan perekonomian secara keseluruhan. Kompleksitas ini menjadikan setiap putusan pengadilan penting

¹² R Subekti dan R Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, hal. 225.

¹³ David Leon A. Sembiring dkk, *Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Pihak Debitur Kepada PT. Bank Negara Indonesia Cabang Medan (Studi Putusan Nomor 464/Pdt.G/2021/Pn Mdn)*, Medan, 2024, hal. 6252.

¹⁴ Rizki dkk, *loc.cit.*

¹⁵ Putra dalam Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, *op.cit.*, hal. 279.

¹⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, hal. 2.

¹⁷ *Ibid*, hal. 5.

¹⁸ Frengky Apolos Banefar, *loc.cit.*

untuk ditelaah, karena melalui pertimbangan hakim dapat diketahui sejauh mana penerapan hukum berjalan sejalan dengan prinsip keadilan dan perlindungan hak.

Contoh konkret dari permasalahan tersebut terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024, yang melibatkan Sherry Lazuardi sebagai Pelawan melawan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. (Terlawan I) dan KPKNL Makassar (Terlawan II). Sengketa bermula ketika Vincentius Jufry Tjankilisan, suami Sherry, mengajukan pinjaman kepada pihak bank dengan menjaminkan tanah milik Sherry yang terdaftar atas nama pribadi melalui Sertifikat Hak Milik Nomor 21340. Setelah terjadi wanprestasi, pihak bank menempuh langkah hukum dengan melakukan eksekusi lelang atas objek jaminan tersebut melalui KPKNL Makassar.

Sherry kemudian mengajukan perlawanan karena menilai eksekusi itu cacat hukum, sebab dilakukan atas tanah yang bukan milik debitur langsung serta dilaksanakan saat perkara utama suaminya masih dalam proses hukum dan belum berkekuatan hukum tetap. Dalam putusannya, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi Sherry, dengan pertimbangan bahwa objek sengketa tersebut telah lebih dulu diperiksa dalam perkara suaminya, sehingga menghindari *overlapping* dan menjaga kepastian hukum, dan kemudian perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diperiksa kembali.

Kasus ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian kredit dapat menimbulkan persoalan hukum baru, khususnya terkait pelaksanaan hak tanggungan atas tanah sebagai objek jaminan. Di satu sisi, bank sebagai kreditur memiliki tanggung jawab hukum untuk menagih kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur demi menjaga kesehatan dan likuiditas lembaga keuangan. Namun di sisi lain, debitur beserta keluarga sering kali menganggap bahwa eksekusi jaminan yang menyangkut tempat tinggal atau harta pribadi merupakan bentuk ketidakadilan yang mengabaikan aspek kemanusiaan dan sosial ekonomi.

Kondisi ini memperlihatkan adanya pertentangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hak kepemilikan bagi debitur, sehingga Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024 menjadi relevan untuk dikaji lebih lanjut. Sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi juga semakin sering terjadi dalam praktik perbankan, sehingga memperlihatkan perlunya kajian mendalam mengenai penerapan hukum terhadap penyelesaian perkara yang serupa. Selain itu, kasus ini juga menjadi refleksi penting

terhadap efektivitas penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta bagaimana pelaksanaannya mampu menyeimbangkan kepentingan ekonomi dan perlindungan hukum masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merasa perlu melakukan kajian mengenai penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan, dengan mengambil studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024, yang kemudian dirumuskan dalam judul:

“Sengketa Hak atas Tanah (Hak Milik) Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan?
2. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah (Hak Milik) Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaturan wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan serta akibat hukum yang ditimbulkan terhadap para pihak berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk menganalisis penyelesaian sengketa hak atas tanah (hak milik) sebagai objek jaminan akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan teori ilmu hukum dan memperdalam pemahaman mengenai konsep wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan, khususnya yang berkaitan dengan sengketa hak atas tanah sebagai objek jaminan.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi praktisi hukum, akademisi, maupun masyarakat luas mengenai aturan-aturan serta implikasi hukum dari sengketa eksekusi hak tanggungan akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan, sehingga dapat menjadi pedoman dalam

menyelesaikan sengketa serupa secara lebih adil dan efektif.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diterapkan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu jenis penelitian yang fokus pada norma-norma hukum yang berlaku saat ini, baik yang tercantum dalam undang-undang maupun dalam keputusan pengadilan

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan adalah faktor yang sangat berpengaruh terhadap kelangsungan hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Apabila perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan, maka terjadi situasi wanprestasi yang membawa konsekuensi hukum tertentu bagi kontrak pinjaman itu sendiri.¹⁹ Keadaan wanprestasi tersebut tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024, di mana debitur tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit perbankan sehingga menimbulkan sengketa hukum terkait pelaksanaan hak atas jaminan. Dalam perkara tersebut, pihak bank berkedudukan sebagai kreditur, sedangkan debitur merupakan pihak yang menerima fasilitas kredit.

Perjanjian kredit perbankan pada dasarnya adalah bagian dari kontrak yang mengikuti aturan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka dari itu, pelaksanaan maupun pelanggaran kewajiban dalam perjanjian kredit, termasuk terjadinya wanprestasi, harus dianalisis sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hukum perjanjian, interaksi hukum yang muncul antara para pihak menciptakan hak bagi satu pihak untuk meminta sesuatu yang dijanjikan serta kewajiban bagi pihak lainnya untuk melaksanakan prestasi tersebut, yang semuanya terkait dengan lingkup harta kekayaan.²⁰ Ketentuan mengenai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH

Perdata menjadi dasar hukum dalam menilai kelalaian debitur pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024. Menurut penulis, implementasi Pasal 1243 KUH Perdata dalam kasus ini menunjukkan bahwa pelanggaran oleh debitur dipandang sebagai ketidakpatuan terhadap kewajiban inti dalam perjanjian pinjaman bank. Ketidakpatuan ini tidak hanya memberikan hak kepada kreditur untuk meminta pemenuhan kewajiban, tetapi juga menjadi dasar munculnya konsekuensi hukum selanjutnya, termasuk perkara yang berkaitan dengan jaminan yang diberikan oleh debitur.

Perjanjian kredit perbankan memiliki ciri khas tertentu yang menjadikannya berbeda dari perjanjian perdata pada umumnya. Ciri khas ini terletak pada peran bank sebagai lembaga penghubung keuangan yang mengumpulkan dan mendistribusikan dana dari masyarakat. Oleh sebab itu, perjanjian kredit tidak hanya melibatkan kepentingan hukum antara pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga berhubungan dengan kepercayaan publik terhadap sistem perbankan. Dalam hal ini, pelaksanaan perjanjian pinjaman harus dilakukan dengan teliti dan bertanggung jawab, sehingga pelanggaran oleh debitur tidak bisa dianggap sebagai masalah perdata biasa, tetapi memiliki dampak yang lebih luas dalam dunia perbankan.

Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian kredit dalam bank adalah sebuah kesepakatan yang saling menguntungkan yang menciptakan hak dan tanggung jawab bagi kedua belah pihak. Pihak bank sebagai pemberi pinjaman wajib menyediakan dana sesuai dengan kesepakatan yang ada, sementara debitur bertanggung jawab untuk mengembalikan dana beserta bunga dalam periode waktu yang telah disepakati. Karakter timbal balik ini berarti bahwa jika salah satu pihak gagal memenuhi tanggung jawabnya, hal itu dapat berdampak pada kelangsungan hubungan perjanjian tersebut.

Kedudukan hukum debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit perbankan pada prinsipnya berada dalam hubungan yang seimbang.²¹ Menurut Penulis, meskipun dalam praktik bank sering berada pada posisi yang lebih kuat, keseimbangan tersebut tetap dijaga melalui pengaturan hak dan kewajiban yang jelas dalam

¹⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hal.20.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam Kuh Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan*, Cv Budi Utama, Yogyakarta, 2023, hal. 8.

²¹ Abdul Wahid Dkk, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cv Budi Utama, Yogyakarta, 2022, hal.11.

perjanjian kredit. Dengan adanya pengaturan tersebut, masing-masing pihak memiliki kepastian hukum mengenai konsekuensi yang akan timbul apabila kewajiban tidak dipenuhi. Posisi hukum tersebut diperiksa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024, terutama saat kreditur mengklaim haknya akibat kegagalan debitur memenuhi kewajiban, sehingga diperlukan suatu mekanisme hukum yang dapat menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam praktik perbankan, ikatan hukum antara bank dan debitur tidak hanya berbentuk kontrak, tetapi juga berlandaskan pada prinsip saling percaya. Bank memberikan pinjaman kepada debitur dengan harapan bahwa mereka akan memenuhi tanggung jawab pengembalian utang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Dengan demikian, tindakan wanprestasi dari debitur tidak hanya memengaruhi hubungan hukum antara kedua pihak, tetapi juga dapat mengganggu kestabilan operasional kredit. Menurut penulis, pelanggaran yang dilakukan debitur dalam kasus ini tidak hanya bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian pinjaman, tetapi juga merusak prinsip kepercayaan yang merupakan fondasi utama hubungan antara bank dan debitur dalam aktivitas perbankan.

Dalam prinsip kepercayaan, pelaksanaan perjanjian pinjaman bank juga berlandaskan pada prinsip kehati-hatian. Prinsip ini mengharuskan bank untuk menganalisis dengan seksama kemampuan dan niat baik debitur sebelum memberikan pinjaman. Meskipun prinsip kehati-hatian telah diterapkan, kemungkinan terjadinya risiko wanprestasi masih bisa muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Oleh sebab itu, diperlukan pengaturan yang jelas mengenai wanprestasi sebagai landasan hukum bagi kreditur untuk melindungi kepentingannya jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Kewajiban tersebut merupakan bentuk prestasi sebagaimana dikenal dalam hukum perikatan, di mana prestasi dalam perjanjian kredit perbankan terutama berkaitan dengan kewajiban debitur untuk memberikan sesuatu kepada kreditur berupa pembayaran kembali pinjaman beserta bunga, serta prestasi debitur juga dapat berupa kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit guna melindungi kepentingan bank sebagai kreditur.²² Menurut penulis, tanggung jawab debitur dalam perjanjian kredit

perbankan tidak hanya mengenai pengembalian jumlah pinjaman dan bunga, tetapi juga meliputi pemenuhan tanggung jawab lain yang telah disetujui dalam perjanjian kredit. Pelanggaran terhadap tanggung jawab tersebut, baik yang berhubungan dengan keuangan maupun yang tidak, dapat menjadi alasan untuk terjadinya wanprestasi dan berdampak pada perlindungan kepentingan kreditur.

Prestasi debitur dalam perjanjian kredit perbankan tidak hanya diukur dari pembayaran pokok dan bunga pinjaman, tetapi juga mencakup kepatuhan terhadap perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya serta seluruh klausula perjanjian kredit.²³ Klausula ini meliputi kewajiban administratif, larangan untuk memindahkan objek jaminan tanpa izin dari kreditur, dan kewajiban untuk mempertahankan nilai serta keadaan objek jaminan. Mematuhi klausula tersebut adalah bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan kewajiban debitur.

Wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan tidak hanya terjadi karena terlambatnya pembayaran utang, tetapi juga bisa muncul jika debitur tidak mematuhi kewajiban lainnya yang telah disetujui dalam kesepakatan. Pelanggaran ini tetap dapat berakibat hukum selama ada bukti yang menunjukkan kesalahan atau kelalaian dari pihak debitur. Ini menegaskan bahwa cakupan wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan sangat luas dan perlu dievaluasi secara komprehensif.

Apabila prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit perbankan tidak dipenuhi oleh debitur, maka debitur dapat dinyatakan berada dalam keadaan wanprestasi. Keadaan wanprestasi tersebut dalam hukum perjanjian dipahami sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga debitur dianggap lalai dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit perbankan.²⁴ Menurut penulis, situasi wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan tidak hanya dipicu oleh kegagalan total untuk memenuhi kewajiban, namun juga oleh keterlambatan atau kesalahan dalam cara pemenuhan kewajiban sesuai dengan ketentuan perjanjian. Sebagai hasilnya, kelalaian debitur dalam menjalankan kewajiban yang telah disepakati sudah cukup untuk menyebabkan konsekuensi hukum wanprestasi dalam hubungan kredit perbankan.

²² Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*, Cv Budi Utama, Yogyakarta, 2019, hal. 32-33.

²³ Abdul Wahid Dkk, *loc. cit.*

²⁴ *Ibid.*

Dalam prinsip hukum perdata, wanprestasi dapat muncul dalam beberapa cara, yaitu tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya, melakukan prestasi namun terlambat, serta melakukan tindakan yang dilarang sesuai perjanjian. Semua bentuk wanprestasi ini bisa terjadi dalam perjanjian kredit perbankan dan masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, tergantung pada jenis pelanggaran yang dilakukan oleh debitur. Penulis berpendapat bahwa bentuk pelanggaran kontrak dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024 menunjukkan kurangnya perhatian debitur terhadap kewajiban utama dalam perjanjian kredit. Kurangnya perhatian ini kemudian berkembang menjadi sengketa mengenai hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan.

Penentuan apakah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan umumnya mengacu pada ketentuan yang telah disetujui oleh semua pihak, termasuk terkait dengan batas waktu untuk memenuhi kewajiban serta prosedur untuk memberikan peringatan atau somasi. Ini menunjukkan bahwa wanprestasi tidak selalu muncul secara langsung, tetapi bisa diikuti oleh usaha dari kreditur untuk memberikan peluang kepada debitur agar bisa memenuhi kewajibannya, kecuali jika diatur berbeda dalam perjanjian.

Somasi memiliki fungsi yang krusial dalam memberikan kepastian hukum terkait kelalaian debitur. Dengan somasi, kreditur menyampaikan peringatan resmi kepada debitur untuk segera melaksanakan kewajibannya dalam waktu yang telah ditentukan. Jika setelah menerima somasi debitur masih tidak memenuhi kewajibannya, maka secara hukum debitur dapat dianggap dalam keadaan wanprestasi, sehingga kreditur memiliki alasan yang kuat untuk menuntut konsekuensi hukum yang muncul.

Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh debitur karena kesalahan atau kelalaiannya dalam perjanjian kredit perbankan menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak. Konsekuensi tersebut antara lain sebagai berikut:²⁵

1. Tanggung jawab untuk membayar ganti rugi, di mana debitur yang terbukti melanggar perjanjian dapat dikenakan kewajiban untuk menutupi kerugian yang muncul akibat ketidakpatuhan terhadap prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Hak kreditur untuk mengajukan pembatalan perjanjian, yaitu pihak bank sebagai kreditur berhak mengajukan permohonan pembatalan perjanjian kredit melalui jalur hukum jika pelanggaran yang dilakukan oleh debitur dianggap mengganggu atau merugikan kepentingan bank, sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Hak bagi kreditur untuk meminta pemenuhan perjanjian disertai dengan kompensasi, di mana bank sebagai kreditur berhak meminta agar debitur tetap memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan kredit, atau dapat memilih untuk membatalkan perjanjian sambil menuntut kompensasi atas kerugian yang muncul akibat wanprestasi tersebut, sesuai dengan ketentuan yang tertera dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut pandangan penulis, penerapan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam kasus ini menunjukkan usaha untuk melindungi hak hukum kreditur akibat pelanggaran kewajiban oleh debitur. Namun, hal ini tetap perlu mempertimbangkan kepastian hukum dan keadilan bagi pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap benda jaminan.

Penerapan konsekuensi hukum dari wanprestasi dalam dunia perbankan dilakukan dengan cara yang proporsional, memperhatikan seberapa besar kelalaian debitur dan sejauh mana kerugian yang ditanggung oleh kreditur. Biasanya, bank tidak langsung membatalkan perjanjian kredit, tetapi lebih memilih untuk terlebih dahulu melakukan langkah-langkah untuk menyelamatkan kredit tersebut. Meski begitu, jika wanprestasi terus berlanjut dan merugikan kreditur, tindakan hukum lebih lanjut dapat diambil sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Wanprestasi yang dilakukan debitur dalam perjanjian kredit perbankan sangat berkaitan dengan adanya jaminan yang diserahkan. Jaminan ini berperan sebagai alat perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman agar bisa mendapatkan kembali uang yang dipinjamkan jika debitur tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya. Dengan demikian, pengaturan mengenai wanprestasi berfungsi sebagai landasan hukum bagi kreditur untuk menjalankan haknya terhadap objek jaminan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.

Dalam dunia peradilan, konflik yang muncul akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan sering kali melibatkan tidak hanya

²⁵ *Ibid*, hal. 34-35.

debitur dan kreditor, tetapi juga pihak ketiga yang berkepentingan terhadap objek jaminan. Pada akhirnya, debitur adalah pihak yang bertanggung jawab untuk memenuhi prestasi. Ini menunjukkan bahwa ketentuan wanprestasi memiliki fungsi krusial dalam memberikan kepastian hukum dan menghindari munculnya sengketa yang lebih lanjut. Ketentuan mengenai wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan tidak hanya mengatur hak dan kewajiban setiap pihak, tetapi juga menjadi dasar hukum bagi bank sebagai kreditor untuk mengambil tindakan hukum lebih lanjut terkait jaminan yang diberikan oleh debitur.

Dengan demikian, pengaturan wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan juga merupakan penerapan asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.²⁶ Asas ini mempertegas tanggung jawab debitur untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dengan kreditor. Menurut penulis, penerapan prinsip *pacta sunt servanda* dalam perjanjian kredit perbankan menunjukkan bahwa setiap tanggung jawab yang telah disetujui mengikat semua pihak dan harus dijalankan dengan niat baik. Dalam situasi wanprestasi, prinsip ini memperkuat posisi kreditor untuk meminta pemenuhan kewajiban debitur sesuai dengan kesepakatan, sekaligus menjadi dasar untuk menilai bahwa ketidakpatuhan debitur adalah pelanggaran terhadap kekuatan mengikat dari perjanjian tersebut.

Oleh karena itu, pembahasan selanjutnya akan difokuskan pada sengketa hak atas tanah yang timbul sebagai akibat dari wanprestasi tersebut sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024.

B. Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah (Hak Milik) Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024.

Dalam perjanjian kredit perbankan, kepemilikan tanah sering dipakai sebagai jaminan untuk memastikan debitur membayar utangnya kepada bank. Dengan demikian, bila debitur gagal

memenuhi kewajiban, hak kreditor atas jaminan tersebut bisa dijalankan sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁷ Menurut Prof. Boedi Harsono, hak tanggungan memberi wewenang kepada pemberi pinjaman untuk menjual hak atas tanah yang dijadikan jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, tanpa perlu mengambil alih tanah itu secara fisik.²⁸ Berdasarkan pendapat penulis, pemanfaatan hak atas tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan dianggap sesuai untuk melindungi kepentingan pihak kreditor jika terjadi wanprestasi. Meskipun begitu, pelaksanaan tetap harus mengikuti aturan hukum supaya tidak menimbulkan konflik baru dan menjaga keseimbangan kepentingan semua pihak yang terlibat.

Dalam kegiatan perbankan, pemakaian tanah sebagai agunan utang tidak hanya bertujuan untuk menjamin keamanan bagi kreditor, tetapi juga harus memperhatikan prinsip perlindungan hukum bagi debitur dan pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dijadikan jaminan. Keseimbangan antara kejelasan hukum dan perlindungan hak seringkali menjadi sumber konflik.

Pembahasan mengenai hak tanggungan tidak dapat dipisahkan dari sistem perkreditan modern yang pada dasarnya bertujuan memberikan perlindungan hukum serta kedudukan yang lebih diutamakan bagi kreditor.²⁹ Hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan yang memastikan posisi hukum kreditor sehingga mereka memiliki kepastian untuk mendapatkan pelunasan utang jika debitur tidak memenuhi tanggung jawabnya. Keistimewaan posisi kreditor ini sering kali menyebabkan masalah hukum, terutama saat pelaksanaan hak tanggungan berkaitan dengan tanah yang juga melibatkan kepentingan pihak lain. Kondisi ini sering menjadi penyebab terjadinya sengketa atas tanah akibat wanprestasi dalam hubungan hukum dengan perbankan.

Dalam situasi ini, pelaksanaan hak tanggungan sebagai akibat dari wanprestasi debitur tidak bisa dianggap hanya sebagai pelaksanaan hak kreditor semata. Tanah yang dijadikan objek jaminan memiliki aspek hukum yang mendalam karena seringkali berhubungan dengan hubungan hukum lain di luar kontrak

²⁶ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Cv Budi Utama, Yogyakarta, 2023, hal.10.

²⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019, hal. 10-11.

²⁸ Boedi Harsono dalam H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas*

Tanah dan Benda-Benda di Atasnya, Rawamangun, Jakarta Timur, 2020, hal. 4.

²⁹ Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, Cv. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hal. 151.

kredit, seperti hubungan keluarga, warisan, dan penguasaan oleh pihak lain. Jadi, saat eksekusi hak tanggungan dilakukan, ada kemungkinan akan muncul keberatan atau tuntutan dari pihak ketiga yang merasa haknya terabaikan. Situasi ini menunjukkan bahwa konflik hak atas tanah akibat wanprestasi adalah isu yang rumit dan membutuhkan ketelitian dalam penerapan norma hukum agar tidak menyebabkan ketidakadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Keberadaan pihak ketiga dalam perselisihan mengenai hak tanah akibat wanprestasi menunjukkan bahwa hubungan hukum dalam perjanjian kredit perbankan tidak selalu terpisah satu sama lain. Dalam kenyataannya, objek jaminan yang berupa tanah seringkali merupakan bagian dari kekayaan bersama atau berhubungan secara hukum dengan pihak lain yang tidak terlibat langsung dalam perjanjian kredit. Jika faktor ini diabaikan sejak awal, maka pelaksanaan hak jaminan bisa menyebabkan konflik hukum yang berkepanjangan. Oleh karena itu, sengketa hak tanah yang disebabkan oleh wanprestasi tidak hanya terkait dengan ketidakmampuan debitur dalam memenuhi tanggung jawabnya, tetapi juga berhubungan dengan kejelasan status hukum dan perlindungan hak atas objek jaminan tersebut.

Dalam penjelasan konsep tersebut, dapat dimengerti bahwa sengketa hak atas tanah dalam perjanjian kredit perbankan tidak hanya sebatas pada pelanggaran kewajiban, tetapi juga mencakup penerapan hak jaminan serta perlindungan hukum untuk semua pihak yang terlibat. Untuk memperdalam pemahaman mengenai penerapan prinsip-prinsip hukum tersebut dalam praktik, berikut akan dibahas studi kasus konkret yang tercermin dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024**, yang menguraikan sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit perbankan.

Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024 berawal dari adanya hubungan hukum antara debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit perbankan. Sengketa muncul ketika tanah yang dijadikan jaminan menimbulkan klaim kepemilikan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang. Adapun ringkasan posisi kasusnya sebagai berikut:³⁰

1. Bahwa perkara ini berawal dari adanya perjanjian kredit antara Vincentius Jufry

Tjankilisan sebagai Debitur dengan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. sebagai Kreditur. Dalam perjanjian tersebut dijaminan sebidang tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 21340 atas nama Sherry Lazuardi yang terletak di Jalan Boulevard Blok F5/2A, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar.

2. Bahwa Pelawan (Sherry Lazuardi) mengajukan gugatan perlawanan (derden verzet) terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I (PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.) dan Terlawan II (KPKNL Makassar) atas objek tanah dan bangunan tersebut, karena menganggap tanah dan bangunan yang dilelang merupakan milik pribadinya dan pelaksanaan lelang dianggap cacat hukum.
3. Bahwa Pengadilan Negeri Makassar dalam Putusan No. 487/Pdt.Bth/2022/PN Mks tanggal 9 Mei 2023, memutuskan:
 - a. Dalam Eksepsi : menerima eksepsi Terlawan I;
 - b. Dalam Provisi : menyatakan tuntutan provisi Pelawan tidak dapat diterima;
 - c. Dalam Pokok Perkara : menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima dan menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp760.000,00.
4. Bahwa Pengadilan Tinggi Makassar melalui Putusan Nomor 234/PDT/2023/PT MKS tanggal 22 September 2023 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar.
5. Bahwa terhadap putusan tersebut, Sherry Lazuardi mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Perkara ini menunjukkan bahwa konflik tidak hanya berasal dari hubungan antara debitur dan kreditur, tetapi juga melibatkan pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat pelaksanaan hak tanggungan. Dalam hal ini, Sherry Lazuardi sebagai istri debitur berpendapat bahwa haknya atas tanah telah dilanggar oleh proses lelang. Kasus semacam ini sering terjadi dalam praktik perbankan, terutama ketika aset yang dijaminan merupakan bagian dari harta bersama dalam suatu pernikahan.

Sengketa dalam kasus ini menunjukkan adanya konflik antara hak kreditur yang memiliki hak tanggungan dan hak pihak ketiga yang merupakan pemilik tanah. Kasus ini juga menekankan betapa pentingnya kejelasan mengenai status hukum objek jaminan sebelum

³⁰ **Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024, hal.2-4.**

eksekusi dilakukan, sehingga pelaksanaan hak tanggungan tidak menyebabkan klaim yang bertumpuk atau sengketa mengenai kepemilikan.

Berdasarkan konstruksi perkara yang ada, dapat diartikan bahwa wanprestasi oleh debitur dalam perjanjian kredit perbankan tidak hanya terbatas pada masalah utang piutang, tetapi juga dapat meluas menjadi sengketa mengenai hak atas tanah yang melibatkan pihak-pihak di luar perjanjian kredit. Saat objek jaminan berupa tanah dijalankan eksekusinya oleh kreditur, timbul masalah hukum mengenai pihak mana yang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut.

Pelaksanaan hak tanggungan yang diakibatkan oleh wanprestasi perlu memperhatikan dimensi kepemilikan serta hubungan hukum lainnya yang terkait dengan objek jaminan, supaya tidak menimbulkan benturan kepentingan yang merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi adalah konsekuensi hukum yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan perjanjian kredit perbankan.

Dasar dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung menilai bahwa alasan hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan. Pertimbangan majelis didasarkan pada adanya perkara lain dengan objek yang sama yang masih dalam proses hukum, sehingga apabila perkara ini tetap diperiksa maka berpotensi menimbulkan dua putusan berbeda atas satu objek sengketa. Isi pertimbangan Mahkamah Agung adalah sebagai berikut:³¹

1. Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 21340 menjadi objek perkara Nomor 393/Pdt.G/2021/PN Mks juncto Nomor 259/PDT/2022/PT MKS, dimana suami Pelawan (Vincentius Jufry Tjankilisan) sebagai Penggugat yang saat ini dalam upaya kasasi, sehingga untuk menghindari adanya *overlapping* dalam putusan atas objek sengketa yang sama maka gugatan perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan

oleh Pemohon Kasasi Sherry Lazuardi tersebut harus ditolak;

3. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Adapun amar putusannya berbunyi sebagai berikut:
MENGADILI:

- 1) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Sherry Lazuardi;
- 2) Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Mahkamah Agung dalam kasus ini menekankan bahwa penyelesaian sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi harus dilakukan dalam konteks sistem peradilan yang teratur dan kepastian hukum. Mengingat ada perkara lain yang masih berlangsung dengan objek sengketa yang serupa, Mahkamah Agung berpendapat bahwa pemeriksaan lebih lanjut dapat menciptakan ketidaksesuaian dalam putusan. Langkah kehati-hatian ini mencerminkan tanggung jawab Mahkamah Agung dalam memastikan konsistensi penerapan hukum, serta menghindari munculnya ketidakpastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Cara pandang ini menunjukkan bahwa dalam sengketa hak atas tanah, pengadilan bukan hanya memperhatikan kepentingan pribadi setiap pihak, tetapi juga menjaga stabilitas dan kepastian sistem hukum secara keseluruhan.

Dengan terdapatnya kasus lain yang sedang berjalan dan memiliki subjek sengketa yang serupa, Mahkamah Agung memutuskan untuk tidak melanjutkan proses pemeriksaan agar tidak munculnya dua keputusan yang saling bertolak belakang. Sikap ini mencerminkan bahwa dalam perkara hak atas tanah, pengadilan tidak hanya memikirkan kepentingan masing-masing pihak, tetapi juga menjaga ketertiban administrasi peradilan serta keselarasan hukum.

Analisis Penulis terhadap Putusan

Berdasarkan pertimbangan hukum Mahkamah Agung, penolakan atas permohonan kasasi mencerminkan bahwa badan peradilan tertinggi mengutamakan kepastian hukum di atas segalanya. Penerapan prinsip *ne bis in idem* secara mendalam dalam situasi ini adalah tindakan yang tepat untuk mencegah terjadinya konflik antara dua keputusan yang berbeda terkait dengan objek yang sama.

³¹ *Ibid*, hal. 6-7.

Pendekatan ini mencerminkan penerapan asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan asas tertib administrasi peradilan yang menjadi fondasi dalam penyelesaian perkara perdata. Mahkamah Agung berpendapat bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh pihak bank telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang ada dan tidak terdapat pelanggaran dalam proses lelang.

Dalam sisi keadilan, Mahkamah Agung berupaya menyeimbangkan antara perlindungan terhadap hak kreditur dan penghormatan terhadap hak pihak ketiga. Putusan ini mempertegas posisi hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, namun tetap memberi ruang perlindungan bagi pihak lain yang memiliki hubungan hukum terhadap objek jaminan.

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024 dapat dipahami sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan hak tanggungan dan sebagai upaya menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang timbul akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan.

Menurut pandangan penulis, putusan Mahkamah Agung ini menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak ketiga tetap diakui, namun harus ditempuh melalui mekanisme hukum yang tepat dan transparan. Penolakan permohonan kasasi tidak berarti meniadakan hak pihak ketiga, melainkan menegaskan pentingnya prosedur yang tertib dalam penyelesaian sengketa. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan utama hukum perdata. Di sisi lain, putusan ini juga memberikan pelajaran bagi kreditur untuk lebih cermat dalam memastikan status hukum objek jaminan sebelum melaksanakan eksekusi hak tanggungan.

Perkara ini menunjukkan bahwa sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan merupakan pertemuan antara hukum perjanjian, hukum jaminan, dan hukum pertanahan. Oleh karena itu, penyelesaiannya tidak dapat dilakukan secara parsial, melainkan harus mempertimbangkan keseluruhan aspek hukum yang terkait. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024 dapat dijadikan rujukan penting dalam memahami bagaimana lembaga peradilan berupaya menjaga keseimbangan antara kepastian hukum, perlindungan hak kreditur, dan penghormatan terhadap hak pihak ketiga dalam sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan.

**Kesesuaian Dasar Hukum dengan
Pertimbangan Hakim**

Jika dikaitkan dengan dasar hukum yang dibahas dalam perjanjian kredit perbankan, sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024 pada dasarnya berawal dari wanprestasi debitur yang menimbulkan pelaksanaan hak tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan. Secara normatif, kondisi tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum perdata dan hukum jaminan, di mana wanprestasi memberikan hak kepada kreditur untuk menagih pelunasan melalui objek jaminan.

Apabila dicermati lebih lanjut, Mahkamah Agung dalam putusan ini tidak secara langsung menilai sah atau tidaknya pelaksanaan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Fokus pertimbangan hakim justru diarahkan pada aspek prosedural, yaitu adanya perkara lain yang masih berjalan dengan objek sengketa yang sama. Menurut Mahkamah Agung, pemeriksaan perkara ini berpotensi menimbulkan dua putusan yang berbeda terhadap satu objek tanah, sehingga bertentangan dengan prinsip kepastian hukum.

Menurut penulis, pendekatan yang digunakan Mahkamah Agung tersebut menunjukkan bahwa dasar hukum mengenai wanprestasi dan hak tanggungan tidak diabaikan, tetapi ditempatkan dalam konteks yang lebih luas, yaitu menjaga ketertiban dan kepastian hukum dalam sistem peradilan. Hakim memilih untuk tidak masuk ke pokok sengketa mengenai pelaksanaan hak tanggungan karena secara proses perkara tersebut belum layak diperiksa lebih lanjut.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa dasar hukum yang dibahas dalam sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi pada prinsipnya sejalan dengan pertimbangan hakim, meskipun titik beratnya berbeda. Apabila secara teori wanprestasi menjadi dasar pelaksanaan hak tanggungan, maka dalam putusan ini Mahkamah Agung lebih mengutamakan penyelesaian persoalan prosedural guna mencegah tumpang tindih putusan dan menjaga kepastian hukum bagi para pihak.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan tunduk pada ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1243 dan penerapan asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338. Wanprestasi dipahami bukan sekadar kegagalan debitur dalam membayar utang pokok dan bunga, melainkan juga mencakup ketidakpatuhan terhadap seluruh klausula dan

keajiban lain yang telah disepakati. Akibat hukum dari keadaan wanprestasi ini memberikan hak secara proporsional kepada kreditur untuk menuntut pemenuhan perikatan, meminta ganti kerugian, membatalkan perjanjian, hingga mengambil tindakan eksekusi atas objek hak tanggungan guna melindungi kepentingannya.

2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah akibat wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024 menunjukkan bahwa pengadilan mengutamakan pemenuhan aspek prosedural demi menjaga asas kepastian hukum, dibandingkan masuk ke penilaian materiil mengenai keabsahan eksekusi hak tanggungan. Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pelawan (Sherry Lazuardi) guna menghindari terjadinya tumpang tindih putusan (*overlapping*), mengingat objek hak milik yang disengketakan tersebut juga berstatus sebagai objek sengketa dalam perkara lain yang diajukan oleh suami Pelawan. Putusan ini mempertegas penerapan prinsip kehati-hatian hakim dalam menjaga tertib administrasi peradilan.

B. Saran

1. Bagi Bank dan Debitur

Berdasarkan perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3682 K/Pdt/2024, terlihat bahwa sengketa muncul akibat belum optimalnya kejelasan status hukum objek jaminan yang melibatkan kepentingan pihak ketiga. Oleh karena itu, bank sebagai kreditur bersama debitur disarankan untuk lebih cermat memastikan keabsahan dan kejelasan status kepemilikan hak atas tanah sejak tahap pembuatan perjanjian kredit, termasuk memastikan adanya persetujuan dan penandatanganan dari pihak istri apabila objek jaminan terdaftar atas nama istri atau berkaitan dengan kepemilikan bersama, khususnya apabila objek jaminan berpotensi merupakan harta bersama dalam perkawinan sehingga tidak menimbulkan konflik hukum lanjutan.

2. Bagi Aparat Penegak Hukum dan Peneliti Selanjutnya, Putusan ini menunjukkan bahwa pertimbangan hakim lebih menitikberatkan pada aspek prosedural demi menjaga kepastian hukum, sementara substansi sengketa kepemilikan tanah belum diperiksa secara mendalam. Oleh karena itu, aparat penegak hukum diharapkan dapat terus mengedepankan kehati-hatian dalam menangani sengketa hak atas tanah yang berkaitan dengan perjanjian kredit perbankan, khususnya yang melibatkan pihak ketiga. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai

mekanisme perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam pelaksanaan hak tanggungan agar terciptanya keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amin, S. N. A. M. (2023). *Buku Ajar Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Badrulzaman, M. D. (2023). *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga: Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan*. Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Halimah, N. L., & Indrawati, S. (2025). *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata*. Sumatera Barat: Tri Edukasi Ilmiah.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2020). Dalam H. M. Arba & D. A. Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta Timur: Rawamangun.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kusumastuti, D. (2019). *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*. Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Muhaimin, S. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Nasfi, A. S. (2022). *Uang dan Perbankan*. Bandung: Widina Bhakti Persada.
- Nur Solikin, S. M. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media.
- Palenewen, J. Y. (2024). *Hak-Hak Atas Tanah dan Kekayaan Alam*. Bandung: Widina Media Utama.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Edisi Keempat). Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Setiawan, I. K. O. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Wahid, A., dkk. (2022). *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Winarsasi, P. A. (2020). *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.

Jurnal Hukum

Baneftar, F. A. (2020). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Sertifikat*. Vol. 1, No. 2; 2020.

Dalmen, V. (2025). *Pengaruh Kredit Macet Terhadap Kestabilan Keuangan Perbankan di Indonesia*. Vol. 6, No. 1 Februari 2025.

David Leon A. Sembiring, Y. L. (2024). *Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan*. Vol. 1 No. 5, Oktober–November 2024.

Eriska Ajeng Ade Putri, E. N. (2020). *Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit Macet Ditinjau dari Persepsi Nasabah*. No. 2, Desember 2020.

Hendri Jayadi, T. S. (2023). *Penyelesaian Sengketa Tanah berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia*. Volume 5, Nomor 1, Tahun 2023.

Kristiane Paendong, H. T. (2022). *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata*. Lex Privatum.

Lubis, T. H. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Volume 2 Issue 3 Tahun 2022.

Marsheila Audrey Nuralisha, S. M. (2023). *Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit*. Volume 5 Number 1 2023.

Ningtyas, D. C. (2023). *Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA*. Vol. 3, No. 1, Januari 2023.

Rasheesa Ryash Raynee, Z. L. (2024). *Analisis Terhadap Konsep Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian dalam Hukum Perikatan*. November 2024. Vol. 2, No. 4.

Rizki, N. C. (2025). *Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Bnj)*. Volume 31 Issue 1 Maret 2025.

Prosiding

Dwiasuti, N. (2020). *Pengaruh Kredit Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Hubungannya dengan Kesejahteraan Masyarakat Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Barat*. Prosiding Seminar Akademik Tahunan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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.

Website/Internet

Cahyono, *Pembatasan Asas “Freedom of Contract” dalam Perjanjian Komersial*,
[https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-](https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjiankomersial/#:~:text=Pasal%201320%20ayat%20(1)%20menyatak)

[perjanjiankomersial/#:~:text=Pasal%201320%20ayat%20\(1\)%20menyatak](https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjiankomersial/#:~:text=Pasal%201320%20ayat%20(1)%20menyatak)

[an,%2Dundang%20bagi%20yang%20membuatnya%E2%80%9D](https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjiankomersial/#:~:text=Pasal%201320%20ayat%20(1)%20menyatak), diakses pada

tanggal 23 September 2025 jam 20.41 WITA.

Dwi Nur'aini Ihsan, *Kegiatan Perbankan*,
<https://repository.ut.ac.id/4018/1/ESPA4531-M1.pdf>, diakses pada tanggal 12

Oktober 2025 jam 1.59 WITA.

Rina Kastori, *Sengketa: Pengertian, Penyebab, dan Penyelesaiannya*,
<https://www.kompas.com/skola/read/2023/09/26/090000469/sengketa--pengertian-penyebab-dan-penyelesaiannya?page=all> diakses

pada tanggal 01 November 2025 jam 02.01 WITA.

SIP Law Firm, *Kenali, Prinsip dan Asas Hukum Perbankan Indonesia*,
<https://siplawfirm.id/kenali-prinsip-dan-asas-hukum-perbankan-indonesia/?lang=id>,

diakses pada tanggal 12 Oktober 2025 jam 01.25 WITA.

diakses pada tanggal 01 November 2025 jam 02.19 WITA.