

## KAJIAN YURIDIS DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN<sup>1</sup>

Oleh : Pamela Cleopatra Sajow<sup>2</sup>

Tommy F. Sumakul<sup>3</sup>

Friend H. Anis<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah pengaturan terhadap debitur yang melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan dan bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal debitur melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Debitur yang melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan mengacu pada Pasal 1238 KUH Perdata yakni debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu pemenuhan kewajiban debitur sesuai yang diperjanjikan atau dalam arti lain debitur dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi kewajiban berupa batas waktu pengembalian kredit yang telah diperjanjikan. 2. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan, maka kepada kreditur mendapatkan perlindungan hukum agar pelunasan hutang debitur bisa terlaksana sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan Pasal 6 tentang hak untuk menjual objek hak tanggungan, Pasal,7 tentang hak tanggungan mengikuti objeknya, Pasal 14 tentang manfaat sertifikat hak tanggungan, dan Pasal 20 tentang prosedur eksekusi hak tanggungan.

Kata kunci: wanprestasi; hak tanggungan;

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Secara normatif kaidah-kaidah yang terdapat dalam UU Perbankan dan UUHT bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sehingga perjanjian kredit

dan perjanjian jaminan antara kreditur (bank) dan debitur (nasabah) dapat berjalan tanpa merugikan para pihak. Namun demikian dalam kenyataan sering terjadi pihak debitur melakukan ingkar janji atau wanprestasi atas apa yang menjadi kewajiban debitur sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit. Permasalahan lain yang terjadi adalah terkait dengan pemenuhan hak kreditur terhadap pengembalian hutang debitur yang melakukan wanprestasi. Kenyataan yang ada menunjukkan bahwa kreditur dalam mengeksekusi benda jaminan masih menemui kendala baik yang berasal dari debitur maupun pihak lainnya.

#### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan terhadap debitur yang melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal debitur melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan ?

#### C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative.

### PEMBAHASAN

#### A. Pengaturan Debitur Yang Melakukan *Wanprestasi* Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan

Perikatan lahir karena adanya suatu perjanjian, dari suatu perjanjian yang merupakan suatu pertemuan kehendak para pihak yang berjanji akan menimbulkan prestasi. Adapun pengertian prestasi dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa: "Tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu." Kata "memberikan sesuatu" sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdata dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

1. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
2. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 18071101250

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan dan kehendak tanpa ada pihak yang dirugikan. Terkadang perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena tidak berprestasinya salah satu pihak atau debitur. Untuk mengatakan bahwa debitur salah dan melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, terkadang tidak mudah. Hal sulit untuk menyatakan wanprestasi karena tidak dengan jelas atau dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dengan demikian ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dikaitkan dengan perjanjian kredit yang dibebani Hak Tanggungan, maka debitur dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi kewajiban berupa batas waktu pengembalian kredit yang telah diperjanjikan.

Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, terdapat tata cara menyatakan wanprestasi oleh kreditur terhadap debitur atau kepada pihak yang mengingkari janji, yaitu melalui *sommatie* dan *ingebrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Terkait dengan kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, maka berlaku ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah

dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan".

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan tertulis dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu dan dilakukan melalui pengadilan, sedangkan *ingebrekestelling* artinya peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri atau langsung secara lisan, hanya melalui teguran saja dan tidak ada tindak lanjut<sup>5</sup>. Pengertian Somasi menurut Salim HS adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya<sup>6</sup>.

Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita dan apabila somasi telah dilakukan dan debitur tidak mengindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Tetapi dalam kasus terjadinya wanprestasi oleh debitur dalam perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan, kreditur tidak perlu mengajukan gugatan ke pengadilan sebab dalam sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah yang tertulis "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap<sup>7</sup>. Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal sebagai berikut yaitu adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian

<sup>5</sup> Dermina Delimunthe. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif KUH Perdata (BW). Al Maqasid Jurnal Ilmu Kesyahriaan dan Keperdataan. Vol 3, No 1 Edisi Januari-Juni 2017

<sup>6</sup> Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 98

<sup>7</sup> Lihat Ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

berupa tidak berbuat sesuatu, dan debitur mengakui dirinya wanprestasi.

Ketentuan KUH Perdata dan KUHA Perdata mengatur wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menimbulkan suatu akibat hukum/tanggung jawab hukum/sanksi hukum yang harus diterimanya, yakni terdapat 4 (empat) macam akibat hukum sebagai berikut:

- a. debitur diwajibkan membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau yang dinamakan membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUH Perdata).
- b. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian (Pasal 1267 KUH Perdata).
- c. peralihan resiko (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
- d. debitur wajib membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di muka pengadilan, dan debitur terbukti melakukan wanprestasi (pasal 181 ayat 1 HIR).

Undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Ketentuan-ketentuan ini merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan kreditur. Dalam KUH Perdata terdapat dua Pasal yang memberikan perlindungan kepada debitur yaitu mengatur tentang keadaan memaksa yang menyebabkan debitur tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu<sup>8</sup>:

1. Adanya suatu hal yang tak terduga sebelumnya, atau
2. Terjadinya secara kebetulan, dan atau
3. Keadaan memaksa

Ini hanya bersifat sebagai pembelaan untuk dibebaskan dari pembayaran ganti-kerugian debitur tidak memenuhi perjanjian karena adanya keadaan memaksa.

Ketentuan yang memberikan perlindungan terhadap debitur terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1. Menurut Pasal 1244 KUH Perdata, jika ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum membayar ganti-kerugian, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak tepatnya melaksanakan perjanjian itu karena sesuatu

hal yang tidak dapat diduga yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, kecuali jika ada itikad buruk pada debitur.

2. Menurut Pasal 1245 KUH Perdata, tidak ada ganti-kerugian yang harus dibayar, apabila karena keadaan memaksa atau suatu kejadian yang tidak disengaja, debitur berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Tentang keadaan memaksa terdapat tiga akibat dari keadaan memaksa, yaitu:

1. Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUH Perdata)
2. Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara
3. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUH perdata.

Ketentuan dalam pasal 1247 dan 1248 KUH Perdata telah dijelaskan ada dua pembatasan kerugian yaitu: a. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi. Penafsiran kalimat di atas meliputi: "ongkos, kerugian dan bunga, (kosten, schaden en intressen) dan semua kerugian itu harus kerugian yang diakibatkan langsung oleh wanprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 1248 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang isinya: Kendati perjanjian tak dipenuhi oleh tipu daya debitur, ganti rugi, ongkos dan keuntungan yang dapat diminta tidak lebih dari kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi.

Pembatalan atau sering juga disebut dengan istilah pemecahan perjanjian artinya perjanjian tersebut dianggap tidak ada lagi atau tidak berlaku lagi setelah terjadi wanprestasi. Jika bentuk perjanjian berupa memenuhi suatu kewajiban, misalnya, berjanji untuk memberikan suatu barang, tetapi karena adanya wanprestasi perjanjian batal dengan sendirinya. "Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik berupa uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokoknya

<sup>8</sup> Dermina Delimunthe. *Op.cit.* hlm.19

perjanjian itu ditiadakan<sup>9</sup>. Mengenai pembatalan perjanjian dapat dilihat dari pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan- persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini persetujuan tidak batal demi hukum tapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim leluasa untuk menurut keadaan atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan Hakim juga mempunyai hak leluasa untuk menentukan suatu keputusan, yang berarti bukan merupakan suatu kepastian bagi kreditur untuk menerima keputusan dari hakim, bahwa perjanjian mereka buat dengan debitur pasti mendapat keputusan pembatalan perjanjian. "Bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat " constitutief " dan tidak "declaratoir" malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan "descretioniar" artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil, hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang dimintakan harus diluruskan"<sup>10</sup>.

Dalam bagian umum KUH Perdata tidak ada diatur tentang resiko dalam perjanjian timbal balik. Penyelesaian resiko ini melalui asas kepatutan, menurut kepatutan dalam perjanjian timbal balik, resiko ditanggung oleh mereka yang tidak melakukan prestasi. Peralihan resiko dapat digambarkan sebagai berikut: Menurut pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka resiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. "Kalau si penjual itu belum terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan resiko tadi dari si pembeli kepada si penjual,

jadi dengan lalainya si penjual, resiko itu beralih kepada dia"<sup>11</sup>. Menurut pasal di atas resiko atas barang yang diperjanjikan dijual, sejak ditutupnya perjanjian jual beli dibebankan kepada si pembeli. Kalau si penjual terlambat menyerahkan maka ia telah melakukan wanprestasi. Dapat disimpulkan dalam perjanjian timbal balik, apabila terjadi keadaan memaksa, sehingga suatu pihak tidak memenuhi prestasi, maka resiko adalah atas tanggungan si pemilik, merupakan suatu keadilan dan pantas apabila pihak lain dibebaskan dari kewajibannya untuk menyerahkan suatu barang.

Ongkos atau biaya perkara menurut ketentuan hukum acara perdata selalu dibebankan kepada pihak yang kalah. Dalam perkara atau tuntutan karena adanya wanprestasi, maka besar kemungkinan debitur yang akan kalah dalam berperkara, maka hakim memberikan keputusan untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara tersebut.

Apabila setelah debitur dinyatakan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih di antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

- a. debitur diwajibkan untuk memenuhi perjanjian;
- b. debitur diwajibkan untuk memenuhi perjanjian disertai ganti rugi;
- c. debitur diwajibkan hanya membayar ganti rugi saja;
- d. pembatalan perjanjian; dan
- e. pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Salah satu akibat hukum apabila debitur melakukan wanprestasi adalah debitur dituntut untuk membayar ganti rugi atas tidak terpenuhinya prestasi debitur tersebut. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi perdata menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya perikatan (wanprestasi). Ganti kerugian tersebut meliputi: pertama, ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan; kedua, kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur; ketiga, bunga atau keuntungan yang diharapkan. Debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dikenakan

<sup>9</sup> Subekti. 1991. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 49.

<sup>10</sup> Subekti, 1982. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.16, Jakarta: Intermasa, hlm. 148.

<sup>11</sup> Subekti. *Op. Cit.*, hlm. 52

ganti rugi biaya yang telah dikeluarkan yaitu utang pokok atau sisa utang, bunga dan denda.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, juga ditegaskan bahwa wanprestasi hanya dapat terjadi setelah terlebih dahulu terdapat perjanjian yang telah disepakati para pihak. Dari pemahaman ini, maka tanpa adanya perjanjian, tidak akan ada wanprestasi. Dalam perjanjian yang dibuat secara notariil ataupun telah melalui proses penyusunan secara benar oleh para ahli penyusun kontrak, pada umumnya telah dicantumkan ketentuan-ketentuan mengenai kemungkinan timbulnya wanprestasi, diantaranya mengenai jangka waktu (tenggang waktu), kapan salah satu pihak dinyatakan wanprestasi dan sanksi yang harus diterima apabila terjadi wanprestasi tersebut. Dengan demikian, maka jika dalam perjanjian itu telah ditentukan jangka waktu pemenuhan perjanjian dan pihak yang berkewajiban tidak juga memenuhi kewajibannya pada waktu tersebut, maka pihak tersebut telah wanprestasi<sup>12</sup>.

Apabila dalam suatu perjanjian yang telah disepakati, ternyata tidak terdapat pengaturan tentang jangka waktu tertentu mengenai kapan salah satu pihak dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu tertentu yang dijadikan patokan tentang wanprestasinya debitur, maka harus ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur tersebut tentang kelalaiannya atau wanprestasi, melalui pemberitahuan secara resmi atau somasi. Dengan demikian pada dasarnya konsep wanprestasi adalah suatu tindakan penyimpangan oleh pihak yang mengadakan perjanjian dalam keadaan yang tidak memaksa, dari apa yang sebelumnya telah diperjanjikan dan disepakati dalam perjanjian yang dapat berakibat pada timbulnya kerugian pada pihak lawan.

Wanprestasi hanya dapat terjadi dalam proses pelaksanaan setelah sebuah perjanjian dinyatakan telah disepakati secara sah. Konsep wanprestasi ini diatur demi melindungi para pihak dalam perjanjian, khususnya pada saat pelaksanaan. Sebagai bagian dalam hukum perjanjian yang merupakan ranah hukum privat, bukan hukum publik, seharusnya hukum

yang ditetapkan dalam hal terjadinya wanprestasi cakupannya mengatur keberadaan dan kepentingan para pihak pembuat perjanjian saja<sup>13</sup>.

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hal Debitur Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan**

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yaitu<sup>14</sup>:

- a. Hak jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dengan memberikan hak saling mendahului terhadap kreditur-kreditur lainnya. Dalam hal ini benda yang bisa digunakan untuk pelunasan hutang terhadap jaminan umum apabila memenuhi persyaratan bahwa benda tersebut memiliki sifat ekonomis yaitu dapat dinilai dengan uang dan benda tersebut memiliki sifat dapat dipindahtangankan kepada orang lain.
- b. Hak jaminan yang bersifat khusus yaitu jaminan dalam bentuk penyerahan barang tertentu secara khusus sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur kepada kreditur tertentu, baik kebendaan maupun perorangan dengan memberikan hak yang saling mendahului terhadap kreditur-kreditur lainnya. Adapun hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang bersifat khusus. Timbulnya hak jaminan yang bersifat khusus dikarenakan adanya perjanjian khusus yang dilakukan oleh debitur dan kreditur berupa:
  - a. Jaminan mengenai kebendaan yaitu benda tertentu yang dapat dijadikan satu jaminan. Kebendaan yang dijamin harus merupakan milik dari pihak yang menjaminkan benda tersebut, yang terdiri dari benda bergerak dengan lembaga jaminannya adalah fidusia dan gadai, serta benda tidak bergerak yang lembaga jaminannya adalah hak tanggungan.

<sup>12</sup><https://media.neliti.com/media/publications/44110-ID-konsep-wanprestasi-dalam-hukum-perjanjian-dan-konsep-utang-dalam-hukum-kepillita.pdf>

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Jaminan Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 83

- b. Jaminan mengenai perorangan yaitu adanya seseorang tertentu yang sanggup memenuhi atau membayar prestasi apabila debitur wanprestasi atau cidera janji.

Para pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembiayaan, baik kreditur, debitur, atau pihak lain harus mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan yang bisa memberi kepastian hukum bagi semua pihak. Lembaga jaminan merupakan kebutuhan bagi kreditur atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit<sup>15</sup>. Dalam memberikan kredit, kreditur harus mempunyai keyakinan bahwa dana yang dipinjamkan masyarakat harus dapat kembali tepat waktu beserta dengan bunganya dan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian kredit.

Bank dalam menyalurkan kredit harus memperhatikan prinsip 5C, yaitu: *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)<sup>16</sup>. Dalam pemberian kredit oleh bank, maka salah satu dari lima prinsip tersebut yaitu *Collateral* (jaminan) menjadi syarat utama dalam perjanjian kredit yang kemudian diikuti dengan perjanjian jaminan. Hal ini dimaksudkan sebagai solusi hukum untuk menjamin kepastian pengembalian pinjaman tersebut manakala debitur melakukan wanprestasi.

Jaminan merupakan aset yang dijanjikan oleh peminjam (debitur) kepada pemberi pinjaman (kreditur) sampai pinjaman dibayar kembali. Jika peminjam tidak melakukan kewajibannya maka kreditur memiliki hak untuk menyita agunan dan menjualnya untuk melunasi pinjaman. Dari sudut pandang pemberi pinjaman, fungsi jaminan pada dasarnya untuk melayani kepentingan pemberi pinjaman, perlindungan terhadap resiko dan sebagai perangkat *screening* (penyaringan). Selain fungsi-fungsi utama tersebut, jaminan juga berfungsi untuk menempatkan pemberi pinjaman dalam posisi istimewa *vis-à-vis*

terhadap kreditur lain dimana peminjam harus menjadi pailit untuk mendapatkannya<sup>17</sup>.

Bagi kreditur dengan adanya perjanjian jaminan memberikan keamanan terhadap modal yang diserahkan kepada debitur sehingga kreditur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Apabila debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan sehingga eksistensi perjanjian jaminan amat tergantung kepada perjanjian pendahuluannya yang menjadi dasar timbulnya pengikatan jaminan. Artinya perjanjian jaminan dimaksudkan untuk mengubah kedudukan kreditur-krediturnya menjadi kreditur yang *preferent*, sehingga kreditur (pemberi pinjaman) akan merasa aman dan memperoleh kepastian hukum atas pelunasan pinjaman yang diberikan olehnya kepada debitur, karena diikuti dengan diperjanjikan pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur. Untuk itulah dikatakan bahwa perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pendahuluannya, yaitu perjanjian yang akan lebih memperkuat perjanjian pendahuluannya.

Apabila dicermati, maka kegunaan dari barang-barang jaminan itu adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut bilamana nasabah cidera janji (wanprestasi). Agar seorang kreditur mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditur konkuren, utang kreditur dapat diikat dengan hak jaminan yang bersifat khusus, sehingga krediturnya memiliki hak preferensi dalam pelunasan piutangnya.

Apabila diperhatikan klausul terakhir dari ketentuan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, yaitu kata-kata "kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan", maka memberikan kemungkinan sebagai pengecualian adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Adapun kreditur yang diutamakan tersebut,

<sup>15</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/22/Pdf>

<sup>16</sup> Kasmir. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 104

<sup>17</sup> Balkenhol, B and H. Schutte. 2001. *Social finance Programme, Working paper No.26, Collateral, Collateral Law, and Collateral Substitutes 2<sup>nd</sup> Edition*, Employment Sector International Labour Office Geneva. Hlm. 13

yaitu kreditur yang mempunyai hak jaminan yang bersifat khusus, dinamakan pula kreditur preferent<sup>18</sup>. Siapa saja yang menjadi kreditur *preferent* tersebut dinyatakan dalam Pasal 1133 KUHPerdata yaitu : Hak untuk didahulukan di antara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek. Dari ketentuan dalam Pasal 1133 KUH Perdata, diketahui bahwa hak jaminan yang bersifat khusus itu terjadi karena :

- a) diberikan atau ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan (Pasal 1134 KUH Perdata);
- b) diperjanjikan antara debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditur atas benda tertentu yang diserahkan debitur (Pasal 1150 dan Pasal 1162 KUH Perdata, Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 20 sub 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 sub 2 *juncto* Pasal 27 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dan Pasal 1820 KUH Perdata).

Kedudukan kreditur terhadap pelunasan piutangnya tergantung dan ditentukan oleh hak jaminan yang dipegangnya. Kreditur yang memegang hak jaminan yang bersifat khusus akan jauh lebih baik kedudukannya dibandingkan dengan kreditur yang memegang hak jaminan yang bersifat umum. Kreditur yang mempunyai hak jaminan yang bersifat khusus adalah kreditur yang piutangnya ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan dan piutang yang diikat dengan kebendaan tertentu atau dijamin oleh seseorang. Hak jaminan yang bersifat khusus ini timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitur dan kreditur.

Hak jaminan yang bersifat khusus dapat berupa atau dibedakan atas :

- 1) hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*), yaitu adanya suatu kebendaan tertentu yang dibebani dengan utang;
- 2) hak jaminan yang bersifat perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*), yaitu adanya seseorang tertentu atau badan hukum yang bersedia menjamin pelunasan utang tertentu bila debitur wanprestasi.

Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang dibebani Hak Tanggungan, maka oleh UU Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20. Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta 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 kreditur-kreditur lain.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferen untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditur. Kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur-kreditur lainnya. Perjanjian kredit yang diikat dengan perjanjian jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Keberadaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sangat penting bagi kreditur dalam memberikan perlindungan bagi kreditur jika debitur wanprestasi karena mengatur tentang eksekusi benda jaminan. Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur:

“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. “

Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini sudah sejalan dengan ketentuan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata. Berdasarkan penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan bahwa dalam hal pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung

<sup>18</sup> Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika: Jakarta. Hlm. 75

menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Ketentuan ini juga mengandung arti bahwa eksekusi yang dilakukan kreditur tidak perlu terlebih dahulu mengajukan gugatan ke pengadilan.

Sesuai ketentuan Pasal 7 UU Hak Tanggungan menyebutkan "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada". Dalam penjelasan pasal ini, hak tanggungan merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UU Hak Tanggungan mengatur tentang penerbitan sertifikat Hak Tanggungan. Selengkapnya isi ketentuan Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UU Hak Tanggungan sebagai berikut:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Penerbitan sertifikat ini berfungsi untuk melindungi kreditur yang hendak menjual obyek Hak Tanggungan dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan. Adanya irah-irah sebagaimana disebutkan dalam ayat (2) mengandung arti Sertifikat Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang siap

untuk dieksekusi, sama dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga kreditur tidak perlu mengajukan gugatan ke pengadilan untuk pelaksanaan eksekusi .

Pasal 20 UU Hak Tanggungan berfungsi untuk melindungi kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen. Pasal 20 UU Hak Tanggungan menyebutkan:

- (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 kreditur-kreditur 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.

Pasal 20 UU Hak Tanggungan ini memberikan perlindungan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dimana kreditur berhak untuk mengajukan eksekusi dan melakukan lelang terhadap objek Hak Tanggungan demi memenuhi hak dari kreditur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan dibawah tangan. Ketentuan tersebut di atas mengatur mengenai eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang menjadi perlindungan hukum untuk kreditur bila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Undang Undang Hak Tanggungan tidak mengatur perlindungan hukum bagi kreditur apabila terjadi gugatan pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit. Upaya perlindungan hukum yang diuraikan diatas bukan merupakan peraturan khusus untuk melindungi kreditur dalam hal terjadi gugatan lain yang berhak atas objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan.

UU Perbankan dan UU Hak Tanggungan hanya mengatur perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya (wanprestasi) sehingga digolongkan sebagai kredit macet dan proses pengembalian utang dengan cara melalui eksekusi lelang. Perlindungan hukum bagi kreditur atas gugatan pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang dibebani hak tanggungan belum diatur secara khusus.

Perlindungan hukum bagi kreditur apabila mendapatkan gugatan dari pihak lain yang berhak atas agunan hanya dapat diselesaikan dengan menggunakan aturan yang terdapat pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerduta. Hak Tanggungan termasuk dalam jaminan umum karena Hak Tanggungan merupakan benda tidak bergerak sehingga kreditur dapat dilindungi dengan menggunakan pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta. Pasal 1131 KUHPerduta berisi "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". Pasal 1132 KUHPerduta sendiri berisi: "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang

menghutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan untuk didahulukan." Perlindungan kreditur atas pelunasan utang debitur menggunakan pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerduta membuat posisi kreditur menjadi kreditur konkuren, jika dalam UU Perbankan dan UU Hak Tanggungan kedudukan kreditur bersifat preferen karena secara khusus dilindungi hak-haknya apabila terjadi kredit macet. Kreditur yang kedudukannya berubah menjadi konkuren tetap akan mendapatkan perlindungan terhadap hak pengembalian piutangnya<sup>19</sup>.

Wanprestasi merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak debitur kepada kreditur ketika adanya suatu perjanjian jangka kredit. Pihak debitur lalai memenuhi perjanjian, tidak menyerahkan atau membayar dalam waktu yang ditentukan atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan. Debitur yang berusaha mengelak pengembalian kredit atau lalai dalam perjanjian pengembalian kredit atau berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa. Ini ulah debitur yang tidak bertanggung jawab sehingga pihak kreditur mengambil tindakan berupa sanksi yang ditujukan kepada pihak debitur, baik sanksi ringan seperti mengambil jaminan dari debitur atau memberikan sanksi tegas jika pihak debitur masih tetap belum bisa melunasi utangnya.

Upaya yang ditempuh pihak kreditur adalah dengan mengajukan ke pengadilan negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan, yaitu: a) Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, b) Pengadilan Tinggi selaku

<sup>19</sup> Fransisca Kusuma Ariyani. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan Yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit*. Jurnal Hukum Adigama. Tersedia di <https://journal.untar.ac.id>

peradilan tingkat banding, dan c) Mahkamah Agung.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Debitur yang melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan mengacu pada Pasal 1238 KUH Perdata yakni debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu pemenuhan kewajiban debitur sesuai yang diperjanjikan atau dalam arti lain debitur dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi kewajiban berupa batas waktu pengembalian kredit yang telah diperjanjikan.
2. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan, maka kepada kreditur mendapatkan perlindungan hukum agar pelunasan hutang debitur bisa terlaksana sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan Pasal 6 tentang hak untuk menjual objek hak tanggungan, Pasal,7 tentang hak tanggungan mengikuti objeknya, Pasal 14 tentang manfaat sertifikat hak tanggungan, dan Pasal 20 tentang prosedur eksekusi hak tanggungan.

### B. Saran

1. Oleh karena perjanjian kredit mengandung resiko bagi kreditur atas pengembalian hutang debitur, maka kreditur harus benar-benar memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dan kepada debitur benar-benar punya itikad baik dalam memenuhi pengembalian hutangnya kepada kreditur sehingga terhindar dari perbuatan wanprestasi.
2. Mengingat masih saja terjadi hambatan dalam pelaksanaan hak kreditur mengeksekusi benda jaminan akibat wanprestasi debitur, demikian pula agar kreditur benar-benar merasa dilindungi dan ada kepastian hukum, maka pelaksanaan eksekusi objek jaminan oleh kreditur hendaknya dilaksanakan dengan prosedur yang cepat bahkan lebih baik

jika dilakukan melalui penjualan sendiri objek jaminan oleh debitur agar lebih cepat dan mendapatkan harga jual yang lebih baik.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Balkenhol, B and H.Schutte. 2001. *Social finance Programme, Working paper No.26, Collateral, Collateral Law, and Collateral Substitutes* 2<sup>nd</sup> Edition, Employment Sector International Labour Office Geneva.
- Budi H. Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset
- Frieda Husni Hasbullah. 2009. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta : Ind Hill-Co
- H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Irma Devita Purnamasari. 2011. *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa
- Kasmir. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Mahkamah Agung RI. 2008. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Buku II, Edisi 2007
- Mariam Darus Badruzaman 1992. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bhakti
- \_\_\_\_\_. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti
- Muhammad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti
- \_\_\_\_\_. 2018. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Munir Fuady. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bhakti
- Neni Sri Imaniyati. 2007. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama
- \_\_\_\_\_. 2010. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama
- Nindyo Pramono. 2003. *Hukum Komersial*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT
- R. Setiawan. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: Putra Abadin

- Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Salim HS. 2003. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Satjipto Rahardjo, 2009. *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*. Yogyakarta: Genta Publishing
- Subekti. 1989. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- \_\_\_\_\_. 1991. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- \_\_\_\_\_, 1982. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.16, Jakarta: Intermasa
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Jaminan Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.