

**Penyelesaian Perkara Wanprestasi Terhadap Perjanjian Utang Piutang
Dengan Jaminan
(Studi Kasus Putusan MA Nomor 657 K/Pdt/2017)**

Nur Sukma Indri Yanti, Rio Christiawan

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945

ABSTRAK

Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman (kreditur), sedang pihak yang lain adalah pihak yang menerima pinjaman uang tersebut (debitur). Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan. Peristiwa yang banyak terjadi pengembalian utang yang wajib dibayar oleh debitur acapkali tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan. apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dapat dikatakan ia melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Namun terdapat perbedaan pada faktanya, dimana pihak kreditur yang melakukan ingkar janji. Sehingga jaminan hak tanggungan debitur terancam.

Kata Kunci: *Perjanjian utang-piutang, Jaminan, Wanprestasi, Hak Tanggunga*

ABSTRACT

Debt is an agreement between one party and the other and the promised object is generally money. Whereas the other party receives the loan from the borrower. At the heart of the debt agreement is a loan made to the borrower, and it is required to pay back the money in due time with interest. Debt repayments are made in installments each month. The high inflation rate was expected to reach 6.3 percent in the fourth quarter of this year, he said. If the borrower does not do what he promises it, it can be said that he is engaged in woman achievement or failure to keep a promise. But there is a discrepancy in the fact that the creditors are backing out. So that the guaranteed rights of the debtor would be threatened.

Key words: *debt agreements, bail, women achievement, liability-rights*

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya perekonomian di suatu Negara merupakan salah satu tolak ukur dari keberhasilan pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pembangunan ekonomi tersebut diarahkan pada terwujudnya perekonomian nasional yang mandiri, handal berdasarkan demokrasi ekonomi.⁵ Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan dan dengan semakin berkembangnya

kegiatan perekonomian, maka semakin besar pula tingkat keinginan dan kebutuhan manusia. Sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan ekonomi tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang cukup besar. Dalam kehidupan modern seperti saat ini, manusia sebagai makhluk sosial dalam pergaulan sehari-hari tidak mungkin bisa hidup sendiri tanpa melakukan suatu hubungan dengan manusia lainnya. Untuk memenuhi semua kebutuhan hidupnya, seseorang harus melakukan suatu hubungan dengan orang lain yang ada di sekitarnya. Bentuk hubungan dengan orang lain itu salah satunya adalah dengan melakukan suatu

⁵ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

perjanjian. Perjanjian merupakan sesuatu yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat dewasa ini karena masyarakat sekarang sering membuat perikatan yang berasal dari perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam suatu peraturan hukum kontrak yang berguna untuk menjadi pedoman para pihak dalam perjanjian tersebut. Menurut ketentuan dalam KUHPerdota Pasal 1313, menyebutkan bahwa *“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”*. Perjanjian dalam arti sempit adalah persetujuan dengan dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk suatu

hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.⁶ Sedangkan menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa *“Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”*.⁷ Perjanjian utang-piutang uang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa *“Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu*

⁶ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 290.

⁷ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Hal 1.

jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".⁸ Perjanjian akan menjadi sah apabila memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdt yaitu, "*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal*". Dalam bisnis, pertukaran kepentingan senantiasa dituangkan dalam bentuk kontrak (perjanjian) mengingat "*Setiap langkah bisnis adalah langkah*

hukum".⁹ Perjanjian terdiri dari beberapa jenis yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki nama khusus yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata. Perjanjian bernama terdiri dari beberapa macam, salah satunya adalah perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam-meminjam sama halnya dengan perjanjian pembiayaan. Pada prinsipnya perjanjian pembiayaan adalah perjanjian utang piutang sehingga dalam hal ini dimungkinkan adanya penjaminan maupun objek jaminan dalam perjanjian

⁸ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal 9.

⁹ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Bisnis (Upaya Mewujudkan Hubungan Bisnis dalam Perspektif Kontrak yang Berkeadilan)*, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 29 No.2-2010, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, hlm. 5

pembiayaan.¹⁰ Berbicara tentang utang-piutang bukanlah hal yang asing di telinga semua orang, karena setiap hari selalu ada saja masalah yang satu ini. Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Dalam perjanjian hutang-piutang terdapat 2 pihak yang berperan penting, yaitu kreditur dan debitur. Kreditur adalah pihak yang berhak atas pemenuhan suatu prestasi atau yang dalam hal ini dapat disebut sebagai yang terhutang, sedangkan debitur adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi yang dalam hal ini dapat disebut

¹⁰ Dr.Rio Christiawan, *Hukum Pembiayaan Usaha*, PT RajaGrafindo Persada, 2020, hlm.3

sebagai yang berhutang. Prestasi adalah suatu kewajiban yang harus dipenuhi berupa memberikan sesuatu, berbuat dan tidak berbuat sesuatu.¹¹ Prestasi berupa memberikan sesuatu adalah prestasi dalam bentuk menyerahkan sesuatu barang atau memberikan kenikmatan atas sesuatu barang. Prestasi berupa berbuat sesuatu adalah prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu, dan prestasi berupa tidak berbuat sesuatu adalah prestasi dimana debitur berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu.¹² Dalam terjadinya prestasi pun akan di

¹¹ <http://ejournal.uajy.ac.id/10575/2/1HK10992>

.pdf

¹² R. Setiawan, 1979, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, cetakan kedua, Binacipta, Bandung, hlm. 4

perlukannya jaminan yang sudah pasti mengandung suatu perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan disebut juga perjanjian tambahan, Perjanjian tambahan (*accessoir*) adalah Perjanjian antara debitur dan kreditur yang diadakan sebagai perjanjian tambahan dari pada perjanjian Pokok, jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan dan fidusia.¹³ Timbulnya perjanjian jaminan sendiri akibat dari adanya perjanjian kredit, yang mana perjanjian kredit sendiri adalah perjanjian pokok yang akibat dari perjanjian tersebut menimbulkan perjanjian baru yaitu perjanjian jaminan yang mana merupakan perjanjian

¹³ Dr.Rio Christiawan, 2020 , *Hukum Pembiayaan Usaha, PT RajaGrafindo Persada, Depok,hlm.220*

tambahan dari perjanjian pokok. eksistensi perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok tergantung dari perjanjian pokok terhadap perjanjian tambahan tidak tergantung dari perjanjian tambahan dan mandiri.¹⁴ Jaminan termasuk dalam hukum benda, secara teoritis , jaminan dibagi menjadi dua yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia , sedangkan jaminan benda tetap

¹⁴ <http://safinayuniaa.blogspot.com/2014/12/pengertian-hukum-jaminan.html>

dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak tanggungan atas tanah. Dalam konsep hukum, dianggap sebagai sesuatu yang sangat penting. Hukum jaminan banyak dikemukakan oleh para pakar dengan kelebihan dan kekurangan masing-masing. Menurut pendapat Salam, Hukum Jaminan: *“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”*.¹⁵ Unsur-unsur yang

harus ada dalam hukum jaminan yaitu, adanya kaidah hukum, adanya pemberi dan penerima jaminan, adanya jaminan itu sendiri, dan yang terakhir dan terpenting adalah adanya fasilitas utang atau kredit. Pemberi jaminan, secara formal berupa orang atau badan hukum yang menyerahkan jaminannya kepada yang menerima jaminan atau yang memberi kredit ataupun piutang. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima jaminan atas piutang. Sedangkan jaminan adalah unsur yang melahirkan adanya kepercayaan yang berpiutang yang berwujud benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Dasar Hukum Jaminan secara

¹⁵ Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), h. 6.

umum pengaturan hukum Jaminan terdapat pada dua tempat, yaitu di dalam KUHPerdata Buku II dan di luar KUHPerdata. Dalam hal ini penting untuk diatur bentuk jaminan yang diberikan oleh penjamin maupun objek jaminan yang dipergunakan untuk menjamin pembiayaan yang diberikan kreditur pada debitur.¹⁶ Perihal penjamin dan jaminan perlu dimasukkan dalam perjanjian pembiayaan demi kepentingan kreditur, mengingat tanpa diaturnya penjamin dan objek jaminan secara jelas, maka kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang berdasarkan Pasal 1131 dan

¹⁶ Rio Christiawan, 2020, *Hukum Pembiayaan Usaha*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, hlm.3

1132 KUH Perdata hanya memiliki jaminan umum. Dalam perjanjian hutang-piutang, prestasi yang dimaksudkan adalah prestasi berupa memberikan sesuatu dimana kreditur akan memberikan uang yang dibutuhkan oleh debitur dan debitur memiliki kewajiban untuk mengembalikannya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedang pihak yang lain adalah pihak yang menerima pinjaman uang tersebut. Dimana uang yang dipinjam itu akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya. Utang-piutang sebagai sebuah

perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.¹⁷ Dalam pemberian pinjaman uang (utang) yang ada dalam suatu perjanjian utang-piutang oleh kreditur kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena

¹⁷ *Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), FH Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015.*

debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan utang. Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak kreditur, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan kreditur atas kemampuan dan kesanggupan dari debitur untuk membayar hutangnya sampai dengan lunas.¹⁸ Sehingga tidak terjadi

¹⁸ *Martha Noviaditya, 2010, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Skripsi*

wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian, dimana seseorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan,¹⁹ dan bila terjadi wanprestasi, pasti terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.²⁰ Mengingat wanprestasi hanya terjadi dalam hukum perjanjian, maka seharusnya permasalahan wanprestasi diselesaikan melalui mekanisme hukum perjanjian itu sendiri, mengingat sering kali

Tidak Diterbitkan), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta, Hal 1.

¹⁹ P.N.H. Simanjuntak, 2009, *PokokPokok Hukum Perdata Indonesia, Djambatan, Jakarta, h. 339-340.*

²⁰ J. Satrio, 2012, *wanprestasi Menurut KUHPperdata, Doktrin, dan Yurisprudensi, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 8.*

permasalahan wanprestasi terjadi bukan semata-mata karena tindakan lalai dari salah satu pihak terhadap perjanjian, namun juga disengaja sebagai respon atas tindakan pihak lawan telah wanprestasi terlebih dahulu, khususnya dalam hal pelaksanaan perjanjian-perjanjian yang bersifat timbal balik. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari debitur dalam pembayaran angsuran, kreditur melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang tersebut.²¹ Dengan demikian dalam proses penyelesaian perkara wanprestasi dalam

²¹ Mgs. Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan, Yogyakarta: Liberty, Hal 38.*

perjanjian utang-piutang, langkah yang harus dilakukan adalah kreditur mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri yang ditujukan kepada debitur atas dasar bahwa debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang. Jika dalam amar Putusan Pengadilan menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut kreditur barulah dapat melakukan eksekusi terhadap barang/benda yang dijadikan sebagai jaminan utang debitur. Namun pada faktanya terdapat kasus pada putusan nomor 657 K/Pdt/2017 yang dimana putusan hakim tidak sesuai pada

Pasal 1243 KUH Perdata mengenai wanprestasi sehingga menimbulkan tidak adanya kepastian hukum.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah dapat dilakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan pada perjanjian kredit yang belum jatuh tempo ?
2. Bagaimanakah kedudukan perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* (Perjanjian Tambahan) terhadap perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok ?

C. Metode Penelitian

Secara metodologis penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian menggunakan metode normatif. Hukum dikonsepsikan sebagai apa yang

tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah /norma merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²² Jenis kajian dalam penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu obyek tertentu.²³ Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah: Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi pustaka yang di dalamnya meliputi bahan hukum primer, bahan

hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

D. Pembahasan

1. Kasus Posisi

Pada putusan Pengadilan Negeri Kota Madiun tepatnya tanggal 23 Maret 2007 Tarip Wibisono dan Nyonya Nartiyam sebagai penggugat I telah mendapatkan fasilitas pinjaman / kredit dari PT BANK MANDIRI (persero) Canter Madiun sebagai tegugat I dan telah dilakukan addendum ke 7 (ke tujuh) pada tanggal 24 Maret 2014 atas pinjaman tersebut sebesar Rp.400.000.000,-- (empat ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan, sehingga jatuh tempo pinjaman tersebut sampai dengan 22 Maret 2017 dengan

²² Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 118.

²³ Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 35.

tujuan untuk tambah modal usaha. sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan, Para Penggugat I telah menyerahkan kepada Tergugat I sebagai jaminan jaminan berupa :

- a. Sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No.31, seluas 135 m² yang terletak di desa Sembung, kec,Karangjati, kab. Ngawi, atas nama Tarip Wibisono (Penggugat I) dengan batas-batas sbb

: Sebelah utara : jalan DPU
 Sebelah Timur : B. Rahemi.
 Sebelah Selatan :

B.Ronodikromo..
 Sebelah Barat : Samilan.

- b. Sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No.32, seluas 140 m² yang terletak di desa Sembung, kec,Karangjati, kab. Ngawi, atas nama Tarip Wibisono (Penggugat I) dengan batas-batas sbb

: Sebelah utara : jalan DPU.
 Sebelah Timur : Samin.
 Sebelah Selatan : B. Ronodikromo.

Sebelah Barat : Tjondrowidjojo.

- c. Sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No.691, seluas 810 m² yang terletak di desa Puhti, kec,Karangjati, kab.Ngawi, atas nama

Nartiyam (Penggugat II

) dengan batas-batas sbb

: Sebelah utara : jalan
DPU. Sebelah Timur :
Samin. Sebelah Selatan :
B. Ronodikromo.

Sebelah Barat :
Tjondrowidjojo. Bahwa
untuk ketiganya
selanjutnya mohon
disebut sebagai obyek
sengketa.

**Dalam jangka waktu tersebut
sebagaimana pada posita
angka 1 gugatan, telah
diperjanjikan mengenai
jangka waktu akad, yaitu
selama 36 (tiga puluh enam)
bulan, dan sampai sekarang
belum jatuh tempo (jatuh
tempo tanggal 22 Maret 2017
) “ semua persetujuan yang
dibuat secara sah berlaku**

*sebagai undang-undang bagi
mereka yang membuatnya “*
pasal 1338 KUH Perdata (BW
). Namun sebagaimana pada
posita angka 1 gugatan, Para
Penggugat mengenai jangka
waktu pinjaman tersebut belum
jatuh tempo dan sebagaimana
ketentuan pasal 1759 KUH
Perdata “ Orang yang
meninjamkan tidak boleh
meminta kembali apa yang
dipinjamkannya, sebelum
lewatnya waktu yang
ditentukan dalam perjanjian “
dan Tergugat I telah
memberikan peringatan kedua
kepada Penggugat I, dengan
surat tertanggal 19 Agustus
2015No.8CM.MDU/BB/467/20
15 yang isinya meminta kepada
Para Penggugat untuk melunasi
tunggakan pinjaman tersebut

selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari tetapi karena hutang Penggugat I kepada Tergugat I belum jatuh tempo, maka seharusnya ketentuan penghentian sepihak perjanjian hutang oleh Tergugat I kepada Penggugat I harus diberikan pernyataan default atas pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I dan harus mendapatkan persetujuan dan diketahui oleh Penggugat I. Sementara Para Penggugat selama menjadi nasabah Tergugat I sejak tahun 2007 hingga tahun 2014 selalu memenuhi kewajiban dengan baik dan baru kali ini karena usaha baru mengalami kemunduran sehingga terjadi nunggak angsuran, dan Tergugat I terus melakukan

ancaman akan melakukan penjualan lelang atas jaminan hutang (obyek sengketa) milik Para Penggugat, oleh karena itu Para Penggugat sangat kecewa kepada Tergugat I , karena secara fakta Para Penggugat adalah nasabah yang baik sejak tahun 2007 hingga tahun 2014, mestinya diberikan kemudahan dengan upaya untuk dilakukan restrukturisasi ataupun apa jenisnya karena Para Penggugat berupaya untuk bangkit atas keterpurukan usahanya. Dengan perbuatan Tergugat I yang mengancam akan menjual lelang Obyek Sengketa yang tersebut pada posita angka 2 gugatan, sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian adalah perbuatan *Wanprestasi* atau perbuatan ingkar janji yang

dilakukan oleh Tergugat I yang berakibat merugikan Para Penggugat. Akan tetapi berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa angka 2 gugatan, kesemuanya memuat hal yang diperjanjikan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, khususnya mengenai pengelolaan obyek jaminan kredit berdasarkan pasal 11 ayat 2 huruf c UU No.4 th 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas menyebutkan : “ ***dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua (Kreditur) oleh Pihak Pertama (Debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, mengelola***

Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Tergugat II dilibatkan didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apapun terhadap obyek sengketa posita angka 2 gugatan, dan apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (in kracht), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e “

*Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak , jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi “ huruf e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Tetapi pada Mahkamah Agung di tahap permohonan kasasi masih juga mendapatkan penolakan pada putusan nomor 657 K/Pdt/2017. Dimana terdapat putusan hakim bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya yaitu bahwa *Judex Facti* tidak cukup dalam mempertimbangkan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) secara lengkap*

terhadap alat-alat bukti yang terungkap, khususnya alat bukti surat, dan pengakuan. Berdasarkan perkara diatas, menurut penulis terdapat kejanggalan mengenai putusan hakim dalam terhadap putusan nomor 657 K/Pdt/2017. Mengenai hal ini Penggugat (nasabah) dapat dinyatakan lalai/wanprestasi dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi, “Si berhutang 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 berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang

ditentukan”.²⁴ Jika Pasal tersebut dihubungkan dengan kasus yang terjadi, maka Penggugat sebagai nasabah memang dapat dikatakan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat dan setelah disampaikan somasi tiga kali tetap saja terjadi kredit macet.²⁵ Akan tetapi pada Pasal 1238 KUH Perdata terdapat kata-kata “dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Jika dihubungkan dengan jangka waktu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat bahwa pada Kontrak perjanjian terbukti belum jatuh tempo.²⁶ Menurut penulis tindakan

Tergugat untuk mengeksekusi jaminan tanah milik Penggugat adalah tindakan yang kurang tepat, disebabkan jika dihitung dari jangka waktu perjanjian tersebut masih belum jatuh masa temponya. Pelelangan (eksekusi) atas jaminan tersebut barulah dapat dilaksanakan apabila pada tanggal jatuh tempo ternyata Penggugat belum juga menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat. Oleh karena itu sepanjang masa kontrak masih berlangsung, maka Tergugat tidak dapat melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan (tanah) tersebut. Alasan lain bahwa eksekusi jaminan tersebut tidak sah bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tersebut tidak memenuhi persyaratan

²⁴ *Kitab undang-undang perdata*

²⁵ 84 *Salim HS I, op.cit, hal.30.*

²⁶ 85 *Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, op.cit, hal.40*

sebagaimana dimaksud oleh Pasal 20 angka (3) UU Hak Tanggungan.²⁷ Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa persyaratan pelaksanaan lelang eksekusi diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.²⁸ Namun pada nyatanya pihak Tergugat mengancam akan melelang jaminan tersebut. Dengan demikian, dikarenakan pengumuman yang dimaksud bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga dapat dikatakan batal demi hukum (Pasal 20 angka (4) UU Hak Tanggungan).

²⁷ C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, 2007, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

²⁸ (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889)

Sehingga pada tingkat kasasi hal ini berbanding terbalik sehingga pihak kreditur (Penggugat) menjadi pihak yang kalah dan Tergugat yang memenangkan kasus ini.

E. Kesimpulan Dan Saran

1. Simpulan

- a. Tindakan pada eksekusi terhadap jaminan tanggungan pada perjanjian kredit yang belum jatuh tempo tidak diperbolehkan, dikarenakan adanya dasar dari Pasal 20 angka (3) UU Hak Tanggungan. Kemudian akan bertentangan dengan Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi, “Si berhutang 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 berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan**” yang

dimana pada perkara Putusan MA Nomor 675 K/Pdt/2017 si berhutang belum berada di waktu jatuh tempo, yang berarti tindakan kreditur dapat dikatakan tidak sah dan menimbulkan cedera janji.

- b. Kedudukan perjanjian tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok merupakan perpaduan yang bermanfaat bagi debitur sebagai pemberi jaminan. Dengan adanya bentuk perjajian kredit pada pasal 1754-1755 KUHPerduta. Dimana pada pasal tersebut sudah menunjukkan kedudukan

perjajian tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian hutang piutang.

2. Saran

- a. Ditujukan kepada pihak kreditur yang harus lebih memperhatikan aturan perundang-undangan yang mengatur hak-hak debitur dalam melunasi hutang.
- b. Tertuju kepada masyarakat khususnya orang yang melakukan perikatan untuk lebih memperhatikan kejelasan perjanjian yang akan dibuat antara kreditur dengan debitur serta kepada Majelis Hakim Pengadilan yang menangani permasalahan hutang piutang dapat lebih mengedepankan keadilan, baik itu keadilan yang ditinjau dari yuridis maupun ditinjau dari filosofis,

Daftar Pustaka

Buku

Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

13 Muhammad, Abdulkadir, 2010, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Putra Tje'Aman, Mgs. Edy, 1989, Kredit Perbankan, Yogyakarta: Liberty Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa.

Sunggono, Bambang, 2012, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Supramono, Gatot, 2013, Perjanjian Utang Piutang, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Christiawan Rio, 2020, Hukum Pembiayaan Bisnis, Depok, PT Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2014 tentang Perdagangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah
Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Jurnal

Analisis Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Hutang Piutang Melalui Akta Perdamaian (Studi Putusan Nomor: 1/Pdt.G.S/2017/PN. Blg) Oleh: Tajuddin Noor Anggota Tim: (Mareti Gulo, Monique Imaniar Putri), *Jurnal Hukum Kaidah Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat Jurnal Hukum Kaidah* 101 Volume :18, Nomor : 3 ISSN Online : 2613-9340
Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggungjawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang Sudjana Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran email: sdjana@yahoo.com disampaikan 5/2/19 – di-review 6/2/19 – diterima 5/12/19 DOI: 10.25123/vej.3173

Pelaksanaan Perjanjian Hutang Piutang Atas Dasar Kepercayaan (Sudi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:2683 K/Pdt./2016) Sherry Renata (Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara), Vol 1-25

Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Akibat Forje Majeur Karena Pandemic COVID 19, Desi Syamsiah, Universitas Surakarta, Indonesia DOI Vol 4, No 1.

Tamara Sheila Saraswati, I G AA.; Sri Utari Anak Agung. Kekuatan Hukum Perjanjian Utang Piutang dibawah tangan. Kertha Semaya Journal Ilmu Hukum, [S.l.],Vol 6, NO3 2017. Date accessed: 24 oct. 2020.

Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang, Niken Prasetyawati, Tony Hanoraga, jsh Jurnal Sosial Humaniora, Vol 8 No.1, Juni 2015 hlm. 120

Web

Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komporatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan) Nyoman Samuel Kurniawan
<https://media.neliti.com/media/publications/44110-ID-konsep-wanprestasi-dalam-hukum-perjanjian-dan-konsep-utang-dalam-hukum-kepailita.pdf>

Noviaditya, Martha, 2010, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Skripsi Tidak Diterbitkan), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta.
<https://core.ac.uk/reader/16507510>

Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Macet, Diakses dari