



## **Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Akibat Adanya Putusan Eksekutorial Hak Tanggungan (Studi Putusan No: 95/Pdt.G/2021/PN.Plg )**

**Shinta Amelia**

**Rosida Diani**

**Muhammad Tohir**

[ajashinta112@gmail.com](mailto:ajashinta112@gmail.com)

### **Abstrak**

UU Nomor 10 Tahun 1998 merupakan dasar hukum pemberian kredit kepada nasabah peminjam. Apabila kreditur wanprestasi maka dapat dimintakan sita jaminan atas objek jaminan. Permasalahan yang diteliti adalah apa upaya hukum yang harus dilakukan debitur untuk mendapatkan hak-haknya dengan adanya putusan hak tanggungan dan Apa dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan eksekusi hak tanggungan debitur yang wanprestasi.

Penelitian ini dengan menggunakan metode yuridis normatif dengan bahan hukum primer berupa perundang-undangan terkait perjanjian kredit, hak tanggungan dan perbankan serta putusan pengadilan.

Hasil penelitian dari upaya hukum debitur dapat memperoleh hak-haknya, dengan adanya peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 / PMK. 06 /2020, tentang petunjuk pelaksana lelang, debitur dapat menggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim dapat penundaan pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilakukan kreditur secara sewenang-wenang dalam menjual objek hak tanggungan dan massa tenggang waktu kredit belum habis, dan pertimbangan hakim dalam memutuskan putusan hak tanggunannya, bahwa debitur lalai janjinya dan tidak sama sekali membayar atau mencicil hutang krediturnya, dalil tersebut majelis hakim mengabulkan putusannya.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Wanprestasi, Lelang Eksekusi.

### **Abstract**

*Law Number 10 of 1998 is the legal basis for providing credit to borrower customers. If the creditor defaults, the collateral for the collateral object can be requested to be confiscated. The problems studied are what legal efforts must be taken by debtors to obtain their rights with a decision on mortgage rights and what is the basis for the judge's consideration in determining the decision to execute the mortgage rights of a debtor who is in default.*

*This research uses a normative juridical method with primary legal material in the form of legislation related to credit agreements, mortgage and banking rights as well as court decisions.*

*The research results show that debtors can obtain their rights with the Minister of Finance Regulation Number 213 / PMK. 06/2020, regarding instructions for implementing auctions, the debtor can sue and ask the Chief Judge to postpone the implementation of the execution auction which will be carried out by creditors arbitrarily in selling the object of mortgage rights and the credit period has not yet expired, and the judge's consideration in deciding on the rights decision responsibility, that the debtor neglected his promise and did not pay or repay his creditor's debt at all, this argument was made by the panel of judges in favor of the decision.*

**Keywords: Mortgage Rights, Default, Execution Auction.**



## Pendahuluan

Menghadapi di era zaman globalisasi dalam pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang berkedaulatan, adil dan makmur serta merata. Bagi pengusaha perorangan ataupun badan usaha yang dalam mengembangkan dan meningkatkan kebutuhan yang konsumtif dan produktif usahanya untuk lebih besar membutuhkan modal yang sangat besar, sehingga dapat diperoleh dengan cara mengajukan pinjaman kepada pihak bank, dalam mewujudkan pembangunan perekonomian bangsa Indonesia yang berkeadilan dan merata.

Bank sebagai lembaga salah satu media sebagai upaya mewujudkan pembangunan yang berkesinambungan, dalam membantu kelancaran debitur untuk dapat mengembangkan dunia usahanya, Bank dapat memberikan fasilitas perkreditan kepada masyarakat dengan berpedoman tiga faktor pilar, yaitu prospek usaha, kinerja, dan kemampuan calon debitur.

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang-perorangan, badan-badan usaha swasta, dan milik negara, yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup>

Bank menyediakan dana berupa pinjaman kredit berupa uang antara kreditur dan debitur yang berdasarkan persetujuan dan dituangkan dalam suatu perjanjian kredit, penerima dan pemberi kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan hukum melalui suatu hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya memperlancar dalam pinjaman berpiutang, dengan lembaga jaminan hak tanggungan dapat perlindungan antar kedua belah pihak.

Bank merupakan lembaga yang bekerja berdasarkan atas kepercayaan masyarakat, khususnya masyarakat penyimpan dana, bank mempunyai peranan dan posisi strategis dalam memperbaiki perekonomian nasional dan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional sebagai lembaga kepercayaan masyarakat, bank mempunyai visi dan misi yang sangat mulia yaitu sebagai sebuah lembaga yang diberi tugas untuk mengemban amanat pembangunan bangsa demi tercapainya peningkatan taraf hidup rakyat".<sup>2</sup>

Dalam Pasal 1 angka (11) Perundang - undangan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Perbankan salah satu usaha yang dapat memberikan Perkreditan.

Kredit adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk dapat melunasi hutangnya yang telah diberikan jangka waktu batas yang telah ditentukan dan disepakati antara kedua belah pihak kreditur dan debitur dengan pemberian jaminan (agunan) kepada pihak perbankan dengan suku bunga yang telah ditentukan dan disepakati berdasarkan Perjanjian Kredit (PK).

Berdasarkan pengertian diatas maka dapat dijelaskan dari Pada unsur-unsur kredit sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a. Menyediakan uang sebagai hutang oleh pihak bank.

---

<sup>1</sup>Tri Widiyono, *Angunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 1.

<sup>2</sup>Andi Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Laksbang Justitia, Surabaya 2015, hlm.2.

<sup>3</sup>Muhammad Abdulkadir, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.82.



- b. Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang bagi pembiayaan, misalnya pembiayaan kepemilikan rumah, pembiayaan kepemilikan suatu kendaraan bermotor.
- c. Pihak peminjam berkewajiban untuk dapat melunasinya menurut jangka waktu tertentu dengan disertai dengan pembayaran bunga.
- d. Berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam dengan suatu perjanjian antara kedua belapihak dan disepakati bersama.

Kepercayaan adalah keyakinan dari si pemberi kredit salah satu syarat utama yang dapat diajak untuk mengadakan suatu perjanjian, pihak kreditur dan debitur akan memenuhi hak dan kewajibannya yang telah disepakati, Artinya orang tersebut mampu dalam membayar dan dapat mengembalikan uang pinjaman tepat pada waktunya disertai dengan imbalan dan bunganya yang telah diatur dalam suatu Peraturan Perundang-undangan Perbankan pada Pasal 8 yang menyatakan bahwa:

- a.) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya, atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b.) Bank Umum Wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai yang telah ditentukan oleh Bank Indonesia.

Bank dalam memberikan perkreditan kepada debitur, meminimalisasi resiko salah satu unsur yang penting dalam analisis adalah objek jaminan yang akan dijadikan agunan oleh pihak debitur, berarti harta kekayaan yang akan diikat sebagai jaminan yang diagunkan guna menjamin kepastian dan pelunasan hutang bilamana suatu hari nanti debitur wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya, pihak kreditur dapat menjual objek jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan pihak debitur.

Dengan adanya titel eksekutorial kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk eksekusi objek hak tanggungan tanpa harus mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Kantor lelang dengan cara pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil lelang tersebut.

Dengan demikian kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan adalah sebagai kreditur *Preferance* atau kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan atas pelunasan utang dibandingkan kreditur biasa (kreditur konkuren).

Berdasarkan Pasal 20 ayat 1, huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, bagi para pihak pemegang Hak Tanggungan manakala debitur cidera janji tidak memenuhi kewajibannya untuk kemudahan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui tiga ( 3 ) cara yaitu :

1. Eksekusi *Parate Executie*, menjalankan sendiri atas barang jaminan atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya oleh Pemegang Hak Tanggungan kreditur tanpa perantara putusan hakim. melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang.
2. Eksekusi *title executorial*, maka grosse akta hipotik dapat dimintakan eksekusi kepada Kepala Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan biasa.
3. Eksekusi Penjualan dibawah tangan kesepakatan antara Pemegang Hak Tanggungan (kreditur), dengan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) akan mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.



Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua (2) tahapan kegiatan yaitu:<sup>4</sup>

- 1.) Tahap Pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijaminkan.
- 2.) Tahap Pendaftarannya oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, (yang disebut BPN), yang merupakan saat lahirnya sertifikat hak Tanggungan yang akan dibebankan.
- 3.) Pejabat Pembuat Akta Tanah, (PPAT), adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Akta Otentik sebagai bukti yang sempurna yang telah dilaksanakan dan dibuatnya dalam suatu pengikatan perjanjian perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun.

Perjanjian hutang piutang telah dibuatkan salinan Akta Pengakuan Hutang, suatu Grosse Akta dengan surat hutang-piutang yang dibuat dihadapan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana berada objek tersebut berada, Maka Sertifikat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan telah mempunyai Kekuatan Eksekutorial, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai Grosse Akta, karena pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya kekuatan eksekutorial pada kepala akta berirah: "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.*"<sup>5</sup> Mempunyai kekuatan hukum tetap yang sama dengan Putusan Hakim, apabila Grosse Akta itu tidak ditepati secara damai, maka eksekusinya dapat dilakukan atas Perintah Fiat Ketua Pengadilan Negeri. Seperti Contoh studi putusan pengadilan Nomor 95 / Pdt. G / 2021 / PN. Plg yang terjadi di PT Bank Perkreditan Rakyat Propinsi Sumatera Selatan:

Bahwa sebelumnya antara penggugat dengan tergugat telah saling setuju dan saling sepakat untuk membuat dan terikat dalam suatu peristiwa hukum sebagaimana berdasarkan perjanjian kredit Nomor: 356/PK-MK-RK-BSS/III/2016 Tanggal 17 Maret 2016, memperjanjikan pemberian fasilitas kredit modal kerja oleh penggugat dengan plafond sebesar-besarnya Rp. 1.000.000.000. (satu milyar), kepada tergugat atas wanprestasinya tergugat kepada penggugat adalah wajib mengembalikan kepada Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan selaku kreditor/penggugat seluruh kewajiban debitor/tergugat berupa hutang pokok ditambah bunga, dan biaya-biaya lainnya selambat-lambatnya pada tanggal 17 maret 2017.

Pihak tergugat telah sepakat memberikan jaminan yang diangunkan kepada penggugat yaitu berupa 3 (tiga) bidang objek tanah berikut bangunan dengan segala sesuatu yang berada di atasnya. Bahwa pada waktu itu, untuk menjamin pelunasan hutang debitor/tergugat sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) atau sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit.

Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan dengan kondisi tiga buah objek yang telah bersertifikat yaitu: pertama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2182 dengan nilai tanggungan sebesar (dua ratus juta rupiah (Rp. 200.000.000.)- dan Kedua Sertifikat Hak

---

<sup>4</sup>Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar maju, Bandung, 2000, hlm.10.

<sup>5</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm, 48



Milik (SHM) Nomor : 903 dengan nilai tanggungan sebesar dua ratus juta rupiah (Rp.200.000.00,-) serta Ketiga Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2365 dengan nilai tanggungan sebesar delapan ratus lima puluh juta rupiah (Rp.850.000.000.)

Bahwa, nominal kewajiban atau jumlah hutang tergugat yang seharusnya dibayar/disetor oleh tergugat kepada penggugat adalah Plafond kredit/ hutang pokok Rp 1.000.000.000.00, serta hutang bunganya Rp.636.971.006.68, Jadi dendanya Rp 31.848.550.- Sehingga jumlah seluruh kewajiban atau hutang tergugat kepada penggugat adalah sebesar Rp.1.668.819.557. Penggugat memberikan somasi berulang kali menegur dan mengingatkan kembali kepada tergugat untuk melaksanakan kewajibannya membayar/menyelesaikan hutang dengan nominal sebagaimana seharusnya, akan tetapi tergugat tetap tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya sebagaimana seharusnya, hingga kualitas kredit tergugat saat ini masuk kategori kolektibilitas atau kualitas kredit macet.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Pasal 27 Nomor 213/PMK.06/2020, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pihak debitor (dapat menggugat) pelaksanaan lelang yang akan di eksekusi oleh kreditur sehingga mengakibatkan kreditur mendapatkan kerugian dan tidak merasa adanya kepastian hukum.

Pada Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Objek yang dijamin dengan berkekuatan Eksekutorial karena pada Kepala Sertipikat Hak Tanggungan berirah-irah; *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*. Dengan demikian pihak kreditur telah mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Terkait pihak-pihak yang berkepentingan, baik dari pihak kreditur maupun debitor. Keadilan artinya pihak kreditur dapat menjual objek jaminan apabila pihak debitor wanprestasi dan mengambil sisa hutang debitor.

Perlindungan hukum terhadap para pihak antara kreditur dan debitor dalam perjanjian kredit yang telah disepakati menjadi suatu perikatan terhadap objek jaminan yang telah diangunkan akan dapat di eksekusi bilamana debitor wanprestasi. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan apabila pihak debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL dan mengambil sisa hutang untuk pelunasan utang-piutang dan sisanya akan dikembalikan kepada pihak debitor.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK. 06 / 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, objek hak tanggungan yang akan dieksekusi oleh pihak kreditur haruslah secara berhati-hati dalam penjualan dan pemberian nilai harga dan menetapkan harga nilai limit objek hak tanggungan sehingga pihak debitor tidak merasa dirugikan objek yang dijaminannya, dan kreditur dapat mempertanggung jawabkan terhadap pihak debitor atas jaminannya.

Dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia terhadap lelang eksekusi untuk objek hak tanggungan penjualan barang harus secara terbuka dengan penawaran tertinggi dan dengan didahului dengan pengumuman lelang maka pihak debitor merasa mendapatkan rasa keadilan atas hasil lelang objek hak tanggungan yang telah dijaminannya.

Pihak kreditur (pengugat) merasa dirugikan atas ditundanya pelaksanaan objek hak tanggungan, maka kreditur mohon kepada ketua pengadilan negeri yang mulia Majelis Hakim untuk dapat memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek hak tanggungan yang diangunkan sebagai jaminan kredit.





Berdasarkan latar belakang tersebut maka yang menjadi suatu permasalahan adalah sebagai berikut: Apa upaya hukum yang dilakukan debitur untuk memperoleh hak-hak debitur akibat adanya putusan eksekutorial hak tanggungan ? Dan Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan eksekutorial hak tanggungan bagi bank karena debitur wanprestasi ?

## Metode Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian dengan metode Normatif yaitu membahas Norma Hukum, peraturan perundang-undangan, norma hukum bersumber putusan pengadilan/pertimbangan hakim, serta perjanjian-perjanjian doktrin. Dengan memenuhi unsur-unsur, Aktivitas, atau kegiatan, Cara tertentu (mengejar, mencari dan menggali secara aktif), Urutan terarah, Sistematis dan Tujuan tertentu (Teori dan Praktisa).

Sumber Data Dalam penelitian yaitu: Peraturan Perundang-Undangan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213 / PMK. 06 / 2020 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang.

Teknik Mengumpulkan Data melalui Studi Pustaka atau (Library Research) untuk melakukan bahan-bahan hukum perpustakaan yang berupa suatu peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, buku-buku teknologi informasi dan literatur lainnya yang terkait dengan hak tanggungan.

Teknik Analisis Data: Metode yang digunakan untuk proses mengalisa data adalah kualitatif normatif yaitu, dari bahan-bahan hukum dalam kajian untuk proses penelitian ini dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum tertulis sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian dianalisis dengan cara menggunakan secara kualitatif, sehingga dapat menarik suatu kesimpulan yang akan digunakan untuk menjawab suatu masalah yang akan dibahas. penulis akan menggambarkan suatu realita yang terjadi dilapangan.

## Pembahasan

### Upaya Hukum Yang Dilakukan Debitur Untuk Memperoleh Hak-Hak Debitur Karena Adanya Putusan Eksekutorial Hak Tanggungan

Bank merupakan salah satu lembaga pembiayaan yang dapat meningkatkan perekonomian melalui penyaluran dana berupa kredit kepada masyarakat untuk pengembangan usaha. Sesuai dalam Pasal 1 angka (11) Perundang-undangan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Perbankan salah satu usaha yang dapat memberikan Perkreditan. perbankan dalam memberikan kredit haruslah menerapkan prinsip kehati-hatian karena setiap kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Oleh karena itu, dibutuhkannya suatu jaminan untuk menjamin pelunasan utang debitur dalam perjanjian kredit yang harus diperhatikan oleh bank selaku kreditur maupun oleh nasabah selaku debitur karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dan mempunyai fungsi yang sangat penting.

Dengan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok maka dapat diikuti dengan perjanjian tambahan seperti perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* (tambahan) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok untuk menjamin hak-hak kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasi. Salah satu lembaga jaminan yang sering digunakan dalam praktek pemberian perkreditan kreditur kepada debitur yaitu lembaga jaminan hak tanggungan dimana objek hak tanggungan tersebut biasanya berupa tanah dan bangunan,



karena objek tersebut mudah dan cepat dalam pelunasan hutang-piutang debitur sebagai objek yang diagunkan.<sup>6</sup>

Kasus Perdata Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Plg, yang terjadi (Kreditur) PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, memberikan kredit kepada seorang Debitur atas Nama Tuan Dedi Irawan dengan didahului Surat Permohonan Kredit tertanggal 15 Februari 2015, dalam perjanjian kredit, pihak Kreditur PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, dengan pihak Debitur (Tuan Dedi Irawan) diketahui dengan persetujuan oleh istri dari debitur bernama Nyonya Lis Monika, Oleh karena pemberian kredit tersebut diawali dengan perjanjian, maka berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata telah memenuhi unsur dan syarat sah dalam perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal.

Perjanjian kredit antara PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, dengan debitur (Tuan Dedi Irawan) tersebut telah terjadi dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang dalam permohonan pihak Debitur bertujuan untuk modal kerja Debitur, pihak perbankan akan mengeluarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Nomor 014/PK/DIR-BPR/III/2016, Prihalnya Permohonan Modal Kerja Debitur (Tuan Dedi Irawan). merupakan seseorang yang sudah dianggap memiliki kecakapan karena telah berumur lebih dari 21 tahun dan mempunyai pekerjaan sebagai wiraswasta. Dalam mengajukan permohonan kredit pihak debitur Tuan Dedi Irawan telah memenuhi syarat yang harus diberikan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, dan telah melengkapi formulir yang berisi identitas diri. Selain itu, debitur Tuan Dedi Irawan juga telah mencantumkan alasan mengajukan perjanjian kredit tersebut secara jelas, mencantumkan jumlah kredit, serta mencantumkan tiga buah jaminan berupa sertifikat hak milik tanah dan bangunan atas nama milik debitur, guna untuk menjamin pelunasan utang tersebut apabila wanprestasi/lalai dalam kewajibannya.

Objek tanah dan bangunan yang dijamin debitur dengan hak tanggungan tersebut dijamin atas sepengetahuan dan persetujuan istrinya debitur Nyonya Lis Monika, karena/ tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama. Berdasarkan yurisprudensi, dikatakan bahwa dalam hal seorang suami yang tunduk dibawah hukum barat telah memberikan jaminan kepada bank atau kreditur lainnya terhadap rumah atau tanah yang merupakan harta bersama dengan persetujuan istrinya, maka istrinya harus ikut serta menandatangani isi dari perjanjian jaminan tersebut.<sup>7</sup>

Setelah pihak Kreditur melakukan Analisa dan Identifikasi terhadap calon debitur, baik dari aspek finansial maupun aspek hukum kemudian pihak bank memutuskan untuk menerima permohonan kredit. Selanjutnya dibuatlah suatu Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Umum pemberian kredit yang ditanda tangani oleh pihak kreditur (PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera-Selatan), dan Pihak Debitur (Tuan Dedi Irawan) serta istri dari Debitur Nyonya Lis Monika selaku pemilik objek jaminan yang akan diagunkan sebagai jaminan, selanjutnya Penandatanganan surat Perjanjian Pemberian Fasilitas perbankan dilakukan dihadapan Notaris dicantumkan identitas pemohon kredit, jumlah kredit, jenis kredit, bunga, jangka waktu kredit, obyek yang dibiayai oleh kredit yaitu modal usaha kerja, serta ketentuan lain yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak.

---

<sup>6</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 66.

<sup>7</sup>Abraham Lombogia, "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Istri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974", *Jurnal Hukum Lex Privatum*, Edisi No. 3 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2014, hlm.83.



Surat Perjanjian Kredit Nomor: 356/PK-MK-RK / BSS / III / 2016, Tertanggal 17 Maret 2016, yang ditandatangani oleh pihak kedua belah pihak saling setuju dan saling sepakat sesuai Pasal 1320 KUHPdata kredit antara PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan.

Objek jaminan hak tanggungan yang dijaminan debitur sebanyak tiga buah surat bidang tanah dan bangunan ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 2182, Sertipikat Hak Milik Nomor 903, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2365, tercatat atas Nama Tuan Dedi Irawan selaku Debitur yang merupakan harta bersama istrinya yang telah dilakukan perjanjian dengan pengikatan hak tanggungan sesuai dengan prosedur dan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan dan telah disetujui serta dilakukan sendiri oleh pihak Debitur (Tuan Dedi Irawan) dan istrinya sehingga lahir Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Dalam kasus perdata pada Putusan Hakim Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Plg, pihak Debitur (Dedi Irawan), dinyatakan telah melakukan wanprestasi ingkar janji terhadap janji yang telah disepakati dan dibuat para pihak dihadapan Notaris dan dituangkan dalam perjanjiann.

Dasar hukum wanprestasi menurut dalam KUHPdata di atur dalam Pasal 1338, persetujuan yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi mereka yang telah membuatnya, dan menurut dalam pasal 1238 KUHPdata wanprestasi debitur adalah dimana kondisi debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan sejenisnya itu, atau berdasarkan kekuatan dalam perjanjian perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan yang dalam perjanjian telah sepakat antara debitur dan kreditur.

Menurut R.Subekti wanprestasi adalah Apabila si berhutang (debitur), tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia telah melakukan “wanprestasi” Artinya debitur alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.<sup>8</sup>

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>9</sup> Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pihak kreditur dengan pihak debitur yang telah membuat kesepakatan perjanjian.<sup>10</sup>

Adapun wujud atau bentuk-bentuk dari wanprestasi, yaitu :

1. Tidak melaksanakan Prestasi Sama Sekali, pihak debitur yang tidak melaksanakan prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan Prestasi Tetapi tidak Sebagaimana dijanjikan; Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Melaksanakan Prestasi Tetapi Tidak Sesuai Atau Keliru; Debitur yang melaksanakan prestasi tetapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka

---

<sup>8</sup>R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm.45.

<sup>9</sup>Sudarsono. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm.578.

<sup>10</sup>Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.96.





debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Jika debitur tidak melaksanakan prestasi-prestasi tersebut yang merupakan kewajibannya, maka perjanjian itu dapat dikatakan cacat atau katakanlah prestasi yang buruk. Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah pihak Debitur dalam kasus Perdata tersebut di atas adalah termasuk kategori wanprestasi tidak melaksanakan sesuai yang diperjanjian.

Dikategorikan wanprestasi, pihak debitur (nasabah), “memang tidak ada sama sekali” dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang-piutangnya atau mencicil pinjaman hutangnya berjumlah sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar). Sehingga dalam perbuatannya pihak Debitur terasa telah menciderai rasa keadilan dan kepastian hukum bagi Kreditur.

Dalam putusannya hakim akan menjatuhkan putusan terhadap debitur dengan kekuatan eksekutorial hak tanggungan atas benda jaminan Nasabah Debitur yang telah berkekuatan hukum tetap karena pihak debitur tidak sama sekali untuk mengangsur pinjaman dana kreditur, dengan demikian objek hak tanggungan debitur akan dilelang oleh pihak kreditur.

Pihak debitur merasa keberatan objek jaminannya akan dilelang secara eksekusi karena pihak debitur merasa objek jaminannya belum jatuh tempo waktu yang telah disepakati antara pihak debitur dan kreditur. Sehingga hal ini menimbulkan pertanyaan apakah ada upaya debitur yang dapat dilakukan oleh Nasabah Debitur agar memperoleh rasa keadilan dan kepastian hukum.

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan bahwa Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh nasabah debitur wanprestasi dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Palembang dalam memperoleh hak-haknya.

dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK. 06/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Pada Pasal 27 huruf (1) dalam hal sebelum pelaksanaan lelang dapat ditunda dalam Pelaksanaan terhadap objek hak tanggungan karena pihak debitur dapat melakukan gugatan dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri ingin mendapatkan rasa keadilan terhadap objek jaminannya selaku pemilik nya". Sehingga debitur ingin mendapatkan rasa keadilan dan kepastian hukum terhadap objek hak tanggungan yang akan dieksekusi oleh pihak kreditur.

Debitur dapat melakukan gugatan terhadap objek hak tanggungannya dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh kreditur terhadap objek jaminan, pihak debitur dapat mengajukan dan memohon Kepada Majelis Hakim agar supaya pelaksanaan lelang eksekusi dapat ditunda, karena pihak debitur merasa dirugikan atas objek hak tanggungan yang telah dijamin/ diagunkannya kepada kreditur akan dilelang secara kesewenang-wenangan yang akan mengambil atau melunasi hutang debitur.

Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT senyatanya memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji dan memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan. apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan dapat menjualnya objek hak tanggungan atas kekuasaan



sendiri melalui pelelangan umum, tidak dapat melaksanakan lelang eksekusi, dengan demikian Objek Hak Tanggungan ditunda dalam pelaksanaannya, dengan adanya permohonan gugatan debitur yang ingin mendapatkan rasa keadilan, ketidak-adilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan seringkali kreditur mengabaikan hak dari pada debitur selaku pemilik objek jaminan, maka pihak debitur memohon penundaan dalam pelaksanaan lelang tersebut, sehingga debitur ingin benar-benar merasa tidak dirugikan dan telah terjamin kepastian hukum atas objek jaminan hak miliknya.

Pada Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 angka 1 menyatakan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai suatu harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Pelelangan umum sebagai sarana untuk memperoleh harga nilai tinggi pasar yang objektif, sehingga antara debitur dan kreditur yang telah membuat kesepakatan dalam perjanjian kredit mendapatkan rasa keadilan sehingga apabila debitur wanprestasi, lalai dalam kewajibannya maka objek hak tanggungan akan dilelang secara eksekusi ataupun secara sukarela akan mendapatkan kelebihan yang akan didapat oleh debitur dan juga merasa jatuh tempo belumlah habis jangka waktunya.

Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara (KPKNL) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek jaminan tersebut. Proses lelang yang dilakukan dengan cara penjualan di muka umum, sebagai perlindungan terhadap debitur yang wanprestasi.

Perlindungan Bagi Debitur Salah satu tujuan hukum adalah mencapai perlindungan dalam melaksanakan tujuan perlindungan hukum juga dilakukan dalam melaksanakan tujuan hukum hanya ada dua orang atau lebih *ubi societas, ubi ius* (dimana ada masyarakat disitu ada hukum).

Karena tujuan hukum adalah mencapai ketertiban dan keadilan maka hukum harus diupayakan dapat efektif mengatur hal-hal yang belum diatur dengan benar-benar memperhatikan asas hukum yang melekat pada rencana peraturan tersebut. Mengenai putusan hakim dalam memenuhi perlindungan bagi debitur tercapainya unsur perlindungan bagi debitur, sebab debitur di dalam kasus ini masih memiliki rasa tanggung jawab sebagai orang yang berhutang namun pihak kreditur tidak memenuhi hak-hak debitur.

Perlindungan hukum bagi debitur adalah perlindungan hukum dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan kreditur mengajukan permohonan lelang, kantor lelang terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada debitur mengenai adanya permohonan lelang dari kreditur agar debitur tahu bahwa objek hak tanggungan miliknya telah didaftarkan di kantor lelang.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tentang petunjuk pelaksanaan lelang, kreditur wajib mengumumkannya sebanyak 2 kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman kedua berselang 15 hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Kemudian pengumuman lelang kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Hak itu merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam lelang eksekusi karena pengumuman tersebut digunakan sebagai cara yang paling efektif agar halnya mengetahui bahwa akan diadakan pelelangan terhadap objek hak tanggungan milik debitur.

Dalam kasus perdata Hakim yang mengabulkan gugatan penggugat salah satunya hakim nyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diberikan kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera-Selatan telah mempunyai kekuatan eksekutorial. Apabila nantinya dengan adanya



putusan tersebut dapat berpengaruh pada proses pelelangan, tetapi pihak pemberi jaminan hak tanggungan yang dijaminan oleh pihak debitur (tergugat) akan melakukan gugatan kepada pihak kreditur (menggugat) dalam pelaksanaan lelang untuk menundanya.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh pihak debitur, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu eksekusi pengosongan atau yang biasa disebut dengan eksekusi riil yang diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR. Eksekusi pengosongan merupakan satu kesatuan dengan pelelangan, sesuai asas eksekusi pengosongan dalam penjualan eksekusi lelang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam eksekusi objek hak tanggungan yang akan dilelang. Peraturan Perundang-undangan memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan untuk memerintahkan fiat pengadilan, berupa melakukan eksekusi hak tanggungan dan berupa perintah pengosongan sehingga perintah eksekusi pengosongan merupakan tindak lanjut yang tidak terpisah dari eksekusi untuk penjualan lelang. Eksekusi pengosongan dapat diajukan apabila tereksekusi atau pemberi jaminan hak tanggungan tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang, sehingga dapat merugikan pemenang apabila dalam pelaksanaan lelang terjual ada pemenang lelang dan tidak dapat menguasai secara fisik objek yang dilelangnya. Dalam hal tersebut, tentunya pembeli objek lelang dirugikan karena tidak dapat menguasai barang yang telah dibeli olehnya.

## **Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Putusan Eksekutorial Hak Tanggungan Bagi Kreditur Karena Debitur Wanprestasi (Putusan Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Plg)**

Pertimbangan Hakim dalam menentukan Putusan dengan Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan, dalam kasus Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili dan memutuskan Perkara Perdata pada tingkat pertama menjatuhkan putusan terhadap debitur tergugat. Tentang duduk perkaranya bahwa Penggugat pada surat gugatannya tertanggal 23 April 2021 dan diterima dan daftarkan Kepengadilan Negeri Palembang pada tanggal 26 April 95/Pdt.G/2021/PN Plg, dalil-dalil dasar pertimbangan dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan dalam Positanya.

Dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor:356/PK-MK-RK/BSS/III/2016, Tertanggal 17 Maret 2016, yang ditanda tangani oleh pihak kedua belah pihak saling setuju dan saling sepakat sesuai Pasal 1320 KUHPdata, untuk membuat dan mengikat dalam suatu peristiwa hukum sebagaimana berdasarkan perjanjian kredit tersebut diatas bersama pihak Kreditur Perseroan Terbatas PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera-Selatan. (selaku Penggugat), dan Debitur atas Nama Dedi Irawan. (selaku Tergugat).

Berdasarkan pada awalnya perjanjian tersebut pihak kreditur (bank) selaku Penggugat telah memperjanjikan pemberian fasilitas kredit modal kerja kepada pihak debitur selaku Tergugat sebesar satu milyar (1.000.000.000), dengan prestasi debitur (Tergugat) kepada kreditur (Penggugat), dengan wajib mengembalikan seluruh pinjaman kredit debitur (Tergugat), berupa hutang pokok dan ditambah bunga dan biaya-biaya lainnya selambat lambatnya tanggal 17 Maret 2017, kepada Kreditur (Penggugat) Perseroan Terbatas PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumater-Selatan.

Berdasarkan perjanjian perkreditan apabila sepakat kedua belah pihak dan tentunya harus dituangkan dalam suatu perjanjian perikatan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan pada Pasal 1338 KUHPdata, menentukan bahwa;

Ayat (1) ; “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan

Ayat (2) ; “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”



Jaminan yang diagunkan debitur (Tergugat) kepada Kreditur (Penggugat) tiga (3) buah sertipikat jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan pada sertipikat SHM (Asli) tersebut di atas dan telah dilakukan perjanjian yang telah diikat serta dituangkan dalam perjanjian persetujuan bersama yang telah dibebani Hak Tanggungan barang yang diagunan/jaminan pada perkreditan debitur(Tergugat), dengan menyetujui dan memakai barang yang jaminan/agunan kredit oleh debitur (Tergugat), serta dalam perjanjian kredit tersebut dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama.

Dalam Perjanjian Kredit bahwa untuk menyakinkan pihak Kreditur (Penggugat) menjamin tertibnya pembayaran dan pengembalian hutang-piutang yang telah disepakati menjaminkan berupa 3 (tiga) buah buku Sertipikat Asli Hak Milik bidang tanah dan bangunan segala sesuatu yang ada diatasnya, Menurut peraturan perundang-undangan sebagai harta tetap/benda tidak bergerak, objek jaminan yang diagunkan kepada Kreditur (Penggugat), yang telah dibebani Hak Tanggungan masing-masing tingkat pertama, berupa :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 218, Tanggal 17 Mei 2016, dengan seluas 120 M<sup>2</sup> dengan nilai tanggungan sebesar 200 000 000 (dua ratus juta rupiah). Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 2511/2016, yang berkepala, "*Demi Keadilan Berketuhanan Yang Maha Esa*"
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 903, tanggal 17 Mei 2016, dengan seluas 181M<sup>2</sup>, dengan nilai tanggungan sebesar 200 000 000 (dua ratus juta rupiah). Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 2511/2016, yang berkepala, "*Demi Keadilan Berketuhanan Yang Maha Esa*"
3. SHM Nomor : 2365, dengan seluas 120M<sup>2</sup> tanggal 17 Mei 2016, dengan seluas 181M<sup>2</sup>, dengan nilai tanggungan sebesar Rp: 850 000 000 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah). Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 2511/2016, yang berkepala, "*Demi Keadilan Berketuhanan Yang Maha Esa*"

Selanjutnya ketiga Sertifikat Hak Milik yang dijaminkan sebagai Objek Hak Tanggungan yang telah dipasang dan didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai jaminan debitur (Tergugat), secara bersama objek tersebut telah cukup untuk dapat dijaminkan, dengan berirah-irahnya pada Kepala Sertifikat Hak Tanggungan ; "*Demi Keadilan Berketuhanan Yang Maha Esa*", maka berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 14 Objek Hak Tanggungan tersebut telah mempunyai Kekuatan Eksekutorial, yang sama dengan Putusan Pengadilan Tetap.

Tergugat patut diduga telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dengan lalai melakukan pembayaran yang seharusnya dan telah lewat waktu sesuai dengan disepakati dalam Perjanjian Kredit. Prestasi Tergugat kepada Penggugat adalah wajib harus mengembalikan atau membayar tanpa syarat selambat-lambatnya pada tanggal 17 Maret 2017. dengan seluruh hutang pokok ditambah bunga dan biaya-biaya lainnya kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Sumatera-Selatan (Penggugat), hutang Tergugat dapat dibuktikan pada cetakan rekening koran pinjaman (*print out loan statement*), dengan rinci keseluruhannya hutang Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 1.668.819.557.-

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata Bahwa, "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Hukum Perjanjian, bahwa Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan melakukan "Wanprestasi".Alpa atau lalai "atau ingkar janji. Atau juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya."



Penggugat telah memberikan surat somasi sebanyak 3 kali dan menegur dan/atau untuk membayar penyelesaian hutang dengan nominal sebagaimana seharusnya, Tergugat tetap tidak melaksanakan pembayaran dan kewajibannya, sehingga masuk kategori kualitas “kredit macet”.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara bahwa “Si berutang: 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.”

Menurut Peraturan Perundang-Undangan Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perbankan, bahwa pelanggaran Tergugat Mengakibatkan bertambahnya beban kredit macet yang berdampak pada kerugian dan pengurangan pendapatan operasional Penggugat sebagai badan usaha yang menjalankan fungsi intermediasi perbankan, untuk menghindari kerugian lebih banyak Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berkenan memeriksa dan mengadili dan meletakkan sita jaminan terhadap jaminan dalam perkara ini, dikhawatirkan Tergugat mengalihkan atau memindah tangankan jaminan objek tersebut kepada oranglain.

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Posita, majelis Hakim untuk dapat memanggil pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan, guna memeriksa dan mengadili gugatan dengan Amar Putusan, Penggugat, Memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, dalam Petitum Primernya (keinginan Penggugat), agar dapat menerima dan mengabulkan Penggugat seluruhnya, dalam Perjanjian Kredit Nomor 356/PK–MK–RK/BSS/III/2016 tertanggal 17 Maret 2016 yang mengikat secara hukum, menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ingkar janji (Wanprestasi), Menegur dan Menghukum Tergugat agar dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak peneguran untuk membayar seluruh hutang Penggugat secara tunai dan seketika yang terdiri dari sisa pinjaman/hutang pokok (*out standing*), hutang bunga, dan dendanya, bilamana Tergugat tetap tidak melunasi atau melalaikan kewajibannya untuk membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat, Menetapkan dan melaksanakan sita jaminan terhadap jaminan objek tanah dan bangunan serta yang berada di atasnya. berdasarkan SHM Nomor 2182, Nomor 903, Nomor 2365, memerintahkan kepada Tergugat supaya objek jaminan perkara untuk segera mengosongkan. Serta Menetapkan dan Memerintah Penjualan objek lelang di muka umum atas jaminan perkara dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang untuk mengambil pelunasan hutang Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp.1.668.819.557. memohon menetapkan meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan Tergugat, baik bergerak maupun tidak bergerak, sebagai pelunasan pembayaran seluruh hutang pinjaman kewajiban Tergugat. Sebagai tambahan Petitum Penggugat, agar kiranya Majelis Hakim, Mohon Putusan terhadap gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya perlawanan (*verzet*), upaya banding, upaya kasasi, maupun upaya peninjauan kembali oleh Tergugat. Serta Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Sebagai Petitum Subsider Penggugat mohon kepada majelis hakim, atau apabila pengadilan berpendapat lain, memohon untuk dapat mengadili seadil adilnya, dan Menimbang dalam hari persidangan yang telah ditentukan para pihak menghadap kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang





Prosedur Mediasi di Pengadilan dan atas permintaan kedua belah pihak Majelis Hakim menunjukkan Agus Aryanto S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukkan oleh Majelis Hakim Nomor: 95/Pdt.G/2021/PN.Plg tertanggal 25 Mei 2021, dan

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan dinyatakan gagal, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya pada pokoknya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

Menimbang bahwa gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban nya dalam pokok perkaranya; Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat, Bahwa dalil Penggugat didalilkan oleh Penggugat, Tergugat membenarkan/mengakuinya, tetapi sampai sekarang copi dari perjanjian kredit Nomor : 356/PK-MK-RK/BSS/III/2016 belum diberikan pihak Penggugat terhadap Tergugat. Dalam dalil Penggugat menerangkan nominal kewajiban jumlah uang yang harusnya dibayar /disetor oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 1.668.819.557,- bahwa Tergugat belum paham pada dasarnya.

Dalil Penggugat telah menegur atau mengingatkan kepada tergugat untuk melaksanakan kewajibannya membayar/menyelesaikan hutangnya, tetapi tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya sehingga masuk dalam kategori kredit macet.

Dalil tersebut tidak seluruhnya benar karena Tergugat telah beberapa kali menghadap Penggugat untuk mencari solusi atas keterlambatan fasilitas kredit yang diambil oleh Tergugat tetapi hanya dijanjikan, dan Tergugat sering didatangi pihak dari penggugat kerumah tergugat untuk mencari solusi tetapi selalu tidak menemukan titik jalan yang terang sehingga waktu sampai gugatan yang digugat penggugat.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP, Tertanggal 29 Mei 1993 Untuk Penyelesaian sengketa antara Penggugat dan Tergugat secara operasional dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan cara; *Rescheduling* ( penjadwalan kembali ), *Reconditioning* ( persyaratan kembali ), *Restrukturing* ( penataan kembali ).

Menimbang atas jawaban Tergugat, kuasa Penggugat selalu mengajukan Replik dan Duplik yang diajukan tidak mengandung dalil-dalil baru yang perlu dipertimbangkan secara tersendiri.

Penggugat telah mengajukan bukti-bukti untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya sebagai alat bukti terlampir foto copi, surat perjanjian kredit, sertipikat hak milik Nomor 2182, 903, 2365 dan tiga buah sertipikat hak tanggungan, surat aksep, print out rekening pinjaman, tiga buah surat peringatan, print out data sistem layanan informasi keuangan debitur, (Tergugat), surat persetujuan pemberian kredit, surat permohonan kredit yang dibuat Tergugat, Foto copi KTP an Dedi Irawan, foto copi KTP an. Lis Monika, NPWP, Buku nikah, kartu keluarga.

Bukti-bukti surat Penggugat diberi materai cukup dan dimuka persidangan dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai bukti tersebut Sah menurut Hukum dan Peraturan berlaku.

Dalil-dalil Tergugat membuktikan bantahannya sebagai alat bukti dipersidangan, kartu tanda penduduk, kartu keluarga, alat bukti Tergugat ber materai cukup dan dimuka Persidangan telah dicocokkan aslinya ternyata sesuai dan jadi alat bukti Sah, dan Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi.

Dalam Pertimbangan Hakim Gugatan Penggugat Mengadili dan Menerima Gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Perjanjian Kredit yang dibuat kedua belah pihak adalah



Sah dan mengikat secara Hukum, serta menghukum Tergugat untuk membayar seluruh hutang kredit kepada Penggugat secara Tunai dan seketika.

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp.680.000.00 (Enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Berdasarkan Pasal 14 ayat (3) UU Nomor. 4 Tahun 1996 bahwa; Pasal. 20 ayat (2), Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah mempunyai Kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, karena pada kepala sertipikat telah Berirah-irah "*Demi Keadilan Berketuhanan Yang Maha Esa*". maka dalam Persidangan Penggugat (PT Bank Perkreditan Rakyat) antara Tergugat (Debitur) Dalam Persidangan dimenangkan oleh Penggugat. Melalui Fiat Pengadilan objek sertipikat hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan eksekusi lelang dan dapat dijual dimuka.

Sehingga dari Uraian tersebut diatas yang menjadi Dasar Pertimbangan Hakim dalam memberikan suatu Putusan Eksekutorial Hak Tanggungan dalam Pokok Perkara Perdata Nomor: 95/Pdt.G/2021/PN.Plg, dengan dalil nya bahwa :

1. Benar kedua belah pihak Kreditur (Penggugat) dan Debitur (Tergugat) saling sepakat dan setuju membuat dalam suatu peristiwa hukum berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor, 356/PK-MK-RK/BSS/III/2016, Tertanggal 17 Maret 2016 sebagai Perjanjian yang sah dan Mengikat.
2. Benar Pinjaman Debitur (Tergugat) kepada Kreditur (Penggugat) Sebesar Rp. 1.000.000.000, (Satu Milyar), dengan Jaminan Objek Hak Tanggungan Tiga (3) buah SHM Nomor 2182, SHM Nomor 903, dan SHM Nomor 2365 semuanya terdaftar dan telah diikat dengan Hak Tanggungan keseluruhannya atas Nama Tergugat.
3. Benar Tergugat (Debitur) tidak pernah melakukan pembayaran sama sekali angsuran kewajiban dan bunganya Kepada Kreditur (Penggugat), dan Tergugat dinyatakan telah melalaikan sama sekali kewajibannya kepada Penggugat.
4. Menyatakan Demi Hukum Perbuatan Debitur (Tergugat) kepada Kreditur (Penggugat) merupakan perbuatan Ingkar Janji. (Wanprestasi).
5. Majelis Hakim Menegur dan Menghukum Tergugat untuk membayar seluruhnya hutang kredit secara tunai dalam jangka tujuh (7) hari sejak terhitung tanggal peneguran.
6. Majelis Hakim memerintahkan pengosongan dan sita jaminan atas objek jaminan Debitur (Tergugat), Apabila Tergugat tidak melaksanakan sebagaimana mestinya, maka pihak berwajib untuk melaksanakannya, dan memerintahkan penjualan dimuka umum atas jaminan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan mengambil pelunasan sebesar Rp.1.668.819.557. (Satu milyar enam ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh tujuh rupiah), Menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam ranah pelaksanaan prosedur putusan Eksekusi sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Nomor 4 tahun 1996, tentang hak tanggungan.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul, karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya.

Berdasarkan Penetapan Penunjukkan Majelis Hakim Nomor: 95/Pdt.G/2021/PN.Plg, dalam Persidangan Majelis Hakim Mengabulkan Permohonan Gugatan Penggugat kepada Tegugat seluruhnya (PT Bank Perkreditan Rakyat Sumatera-Selatan), dengan demikian penjualan objek hak tanggungan dapat Melalui Fiat Pengadilan atas objek hak tanggungan debitur (Tergugat) dapat dilaksanakan eksekusi lelang dan dapat dijual dimuka umum dan apabila ada sisanya akan dikembalikan ke pada pihak debitur.



Diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus, Pada Rabu, Tanggal 03 Nopember 2021, Oleh Ketua Hakim; Sahlan Efendi, SH., M.H., dan masing-masing Hakim Anggotanya; T.O.C.H. Simanjuntak.S.H., M.Hum., dan Harun Yulianto. S.H., serta diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada Hari Rabu Tanggal 10 November 2021, melalui-court, dibantu oleh Muhammad Soleh., S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang.

## Kesimpulan

Upaya Hukum Debitur Untuk Memperoleh Hak-Hak Akibat Adanya Putusan Hak Tanggungan. Dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 27 debitur dapat menggugat kreditur untuk menunda pelaksanaan lelang, agar kreditur tidak sewenang-wenang dalam menjual objek tersebut, dan objek dilelang / dijual dimuka umum dengan harga nilai limit agar debitur mendapatkan keadilan.

Dasar Pertimbangan Hakim dalam memberikan suatu Putusan Hak Tanggungan dalam Perkara Perdata Nomor: 95/Pdt.G/2021/PN. Plg. Adanya Dalil Kreditur yang membenarkan semuanya, sehingga majelis hakim mengabulkan seluruhnya atas Gugatan Penggugat kepada Tergugat, dari kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian, objek jaminan hak tanggungan, SHM Nomor 2182, 903, 236, terdaftar diikat Hak Tanggungan seluruhnya atas nama debitur, dan debitur tidak sama sekali membayar angsuran kewajiban dan bunganya sehingga dinyatakan perbuatan Ingkar Janji. (Wanprestasi), majelis hakim memerintahkan penjualan objek hak tanggungan dimuka umum atas jaminan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Majelis Hakim Mengabulkan Permohonan Gugatan Penggugat kepada Tegugat seluruhnya, Melalui Fiat Pengadilan objek hak tanggungan debitur (Tergugat) dapat dilaksanakan eksekusi lelang dan dapat dijual dimuka umum dan apabila ada sisanya akan dikembalikan kepada pihak debitur.

## Daftar Pustaka

- Andi Hartanto, 2015. *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Surabaya, Laksbang Justitia, Surabaya
- Adrian Sutedi, 2010. *Hukum hak tanggungan*, sinar grafika, Jakarta
- Habib Adjie, 2014. *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung
- , 2000. *Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah*, mandar maju, bandung
- Kartini Muljadi, dan Wijaya Gunawan, 2005. *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Kencana, Jakarta
- Muhammad Abdulkadir, 2000. *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Djumhana, 2000. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Tohir, 2021. *Penelusuran Bahan Hukum (Materia Law Finding )*, CV Aufa Al Azam, Palembang
- Moch Isnaini, 2014. *Noktah Ambigu Norma Lembaga Jaminan Fidusia*, Revka Petra Media, Surabaya
- Rachmadi Usman, 2016. *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta
- R.Subekti, 1979. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta,
- Salim H,S, 2003. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika. Jakarta
- Sudarsono, 2007. *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta



Tri Widiyono, 2009. *Angunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk pelaksana lelang.

PUTUSAN, 09 April 2021, Pengadilan Negeri Palembang, Nomor: 95/Pdt.G/2021/PN.PLG