

## Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.GS/2023/PN BAN)

Laily Maghfiroh<sup>1</sup>, Nawalia Azahra<sup>2</sup>, Syifadilla Subagyo Putri<sup>3</sup> Muhammad Dewanto Adi Saputra<sup>4</sup>, Muhammad Rahmadzani Hidayat<sup>5</sup>, Dwi Aryanti Ramadhani<sup>6</sup>

<sup>1,2,3,4,5,6</sup>Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

### ARTICLE INFO

#### Article history:

Received November 21, 2023

Revised November 28, 2023

Accepted December 03 2023

Available online December 07, 2023

#### Kata Kunci:

Eksekusi, hak tanggungan, Wanprestasi, Bank BRI



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.  
Copyright © 2023 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami unsur - unsur wanprestasi dalam perjanjian kredit pada Bank BRI dan cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan akibat wanprestasi perjanjian kredit di Bank BRI. Dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan normatif yuridis metode penelitian kualitatif berdasarkan jurnal - jurnal terdahulu dan peraturan perundang - undangan yang berlaku di Indonesia. Terjadi wanprestasi terhadap Debitur karena tidak membayar angsuran tepat waktu selama waktu yang telah ditentukan serta tidak ada itikad baik untuk melunasi hutang tersebut. Selanjutnya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini dibagi menjadi enam jenis, yaitu mendaku, menjual dibawah tangan secara langsung, menjual lelang sendiri oleh kreditur tanpa kantor lelang, menjual lewat kantor lelang tanpa perlu pengadilan, fiat eksekusi melalui pengadilan, dan gugatan perdata biasa melalui pengadilan. Putusan nomor 1/Pdt.GS/2023/PN Ban melaksanakan eksekusi dengan gugatan perdata lalu dilelang di kantor balai lelang.

### ABSTRACT

*The aim of this research is to analyze and understand the elements of default in credit agreements at Bank BRI and the execution of mortgage rights due to default in credit agreements at Bank BRI. The research uses a normative juridical approach and a qualitative research method based on previous journals and prevailing regulations in Indonesia. Default occurred because the debtor did not pay installments on time and showed no intention to settle the debt. The execution of mortgage rights is divided into six types, including claiming, direct private sale, private auction by the creditor, auction through an auction office without court involvement, court fiat execution, and ordinary civil lawsuit through the court. Decision number 1/Pdt.GS/2023/PN Ban executed the auction through a civil lawsuit.*

### PENDAHULUAN

Wanprestasi adalah tindakan dimana seseorang melanggar janji yang dibuat dengan pihak lain, dan dasar hukum wanprestasi diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perjanjian kredit, bank perlu melakukan penilaian cermat terhadap karakter, keterampilan, modal, jaminan, dan prospek usaha nasabah untuk memastikan kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur. Bank juga diwajibkan menyusun serta menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan sesuai prinsip syariah. Perjanjian kredit merupakan ikatan atau hubungan hukum antara debitur (berhutang) dan kreditur (bank), dan jaminan dalam kaitannya dengan kredit merupakan salah satu syarat untuk dapat dikabulkannya. Selain itu, pelaksanaan eksekusi jaminan diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan di bawah otoritasnya sendiri. Bank juga dapat langsung melakukan penagihan berdasarkan wewenang eksekusi parate berdasarkan perjanjian jaminan. Meskipun tidak ada informasi spesifik mengenai studi ini dalam hasil pencarian, namun penelitian hukum ini mencerminkan pentingnya dasar hukum dalam perjanjian kredit dan proses eksekusi jaminan perbankan dalam perjanjian kredit.

Pada hari Selasa, 28 Juli 2020, terdakwa Syarifuddin dan Ismaniar meminjam uang dari Bank BRI dengan Surat Pernyataan Hutang (SPH) PK20078K6J/4874/07/2020. Terdakwa memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 75.000.000,00, dan pinjaman pokok beserta bunganya harus dilunasi oleh terdakwa kepada penggugat dalam waktu 36 bulan sejak tanggal penandatanganan surat pengakuan hutang ini. Terdakwa harus melunasi pinjaman pokok beserta bunganya, sebesar Rp 123.123,00, dalam angsuran yang sama. Untuk mengamankan pinjaman, terdakwa memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik

No. 083/PPAT/PJK/XII/2015 atas nama Syaripuddin. Jika pinjaman tidak dilunasi sesuai ketentuan, Penggugat berhak untuk menjual seluruh jaminan, baik secara privat maupun publik, atas nama Penggugat dan Debitur/Terdakwa atau Penjamin yang menyatakan akan menyerahkan/meninggalkan tanah/rumah/bangunan. Jika Debitur/Terdakwa atau Penjamin tidak mematuhi, Penggugat, atas biaya Debitur/Terdakwa atau Penjamin, dengan bantuan yang diotorisasi, dapat melaksanakannya.

Ketika jatuh tempo tiba, terdakwa tidak memenuhi kewajibannya/wanprestasi/melanggar janji dengan tidak mematuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) Surat Pernyataan Hutang (SPH) nomor PK20078K6J/4874/07/2020 tertanggal 28 Juli 2020. Terdakwa tidak melakukan pembayaran angsuran sejak Juli 28, 2022, mengakibatkan tunggakan total terdakwa sebesar Rp 34.690.000,00. Akibat tidak dilunasi, wanprestasi telah terjadi, dan penggugat telah mengeluarkan surat peringatan, namun tidak ada tanggapan atau itikad baik dari terdakwa. Oleh karena itu, gugatan diajukan di pengadilan negeri untuk menyelesaikan kasus ini dan melelang hak tanggungan yang dijamin oleh terdakwa. Dengan demikian, studi ini didasarkan pada isu dan realitas terjadinya peristiwa wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan Bank BRI, yang mengakibatkan pelaksanaan hak tanggungan.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini bersumber dari data kepustakaan yang merupakan sumber sekunder. Adapun sumber primer, sekunder, dan tersier. Sebagai hukum primer dalam penelitian ini antara lain Pasal 1234 KUH Perdata yang mengatur tentang prestasi dalam suatu ikatan, Pasal 1239 KUH Perdata yang mengatur tentang penyelesaian perikatan yang tidak dipenuhi oleh pihak berhutang, Pasal 1243-1244 KUH Perdata yang mengatur tentang penyelesaian wanprestasi, dimana para pihak yang terlibat dapat meminta ganti rugi jika terjadi wanprestasi, Pasal 1313 KUH Perdata yang mengatur tentang perjanjian, Pasal 215 RBg yang mengatur tentang penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara kantor lelang, Pasal 31 ayat (2a) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 yang mengatur tentang Batas waktu penyelesaian gugatan sederhana, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015, Pasal 207 RBg yang mengatur tentang perlawanan terekskusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak, dan Pasal 192 ayat (1) RBg. Selain itu, bahan sekunder, yaitu buku – buku referensi, jurnal, dan artikel yang berkaitan dengan Wanprestasi. Dengan demikian, bahan – bahan tersebut akan dianalisis dengan metode kualitatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Unsur - Unsur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Di Bank BRI

Perjanjian kredit sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, merujuk pada perbuatan di mana satu atau lebih pihak mengikatkan diri terhadap pihak lain, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Ketentuan umum dalam KUHPerdata menjadi dasar konkret untuk semua perjanjian, termasuk yang tercakup dalam Buku III Bab I s/d Bab IV Pasal 1319. Asas-asas dalam hukum perjanjian meliputi asas konsensualisme, kebebasan berkontrak, kesepakatan yang sah, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan kepatutan.

Wanprestasi sendiri diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa debitur dianggap melanggar kewajiban jika ada surat perintah, akta sejenis, atau jika perikatan yang mengharuskan debitur dianggap melanggar karena lewatnya waktu yang ditentukan. Wanprestasi adalah tindakan di mana seseorang gagal memenuhi janji atau komitmen yang telah disepakati. Ini bisa terjadi dalam berbagai bentuk, seperti tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan tindakan yang dijanjikan dengan tidak memadai, mengeksekusi tindakan yang dijanjikan tetapi dengan keterlambatan, atau melakukan tindakan yang secara eksplisit dilarang oleh perjanjian.

Menurut Prof. Subekti, terdapat dua jenis perjanjian kredit: perjanjian akta dibawah tangan dan akta otentik. Yang pertama melibatkan perjanjian yang disiapkan dan dibuat oleh bank dan kemudian disajikan kepada debitur untuk pengakuan atau persetujuan. Ini memfasilitasi dan mempercepat operasi bank, bisa menggunakan formulir standar dengan kondisi yang telah ditentukan sebelumnya untuk efisiensi. Akta otentik, seperti yang didefinisikan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, merujuk pada sebuah dokumen yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan dihasilkan oleh pejabat atau pegawai yang memiliki kewenangan, biasanya pegawai negeri.

Dalam kasus Putusan Nomor 1/Pdt.GS/2023/PN Ban, terjadi perjanjian antara Bank BRI dan terdakwa Syaripuddin dan Ismaniar. Perjanjian tersebut dibuat pada hari Selasa, 28 Juli 2020, melalui perjanjian tertulis yang dikenal sebagai Surat Pernyataan Hutang (SPH) nomor PK20078K6J/4874/07/2020 tertanggal 28 Juli 2020, Surat Pernyataan Penyerahan Jaminan tanggal 28 Juli 2020, dan Surat Kuasa Penjualan Jaminan tanggal 28 Juli 2020. Perjanjian tersebut menjabarkan beberapa komitmen oleh bank kepada terdakwa, termasuk memberikan fasilitas kredit sebesar Rp

75.000.000,00, menuntut pelunasan pinjaman pokok dan bunga dalam waktu 36 bulan sejak tanggal penandatanganan SPH (28 Juli 2020), dan menunjuk jaminan sebagai jaminan untuk pinjaman.

Dalam kasus ini, terjadi pelanggaran perjanjian (wanprestasi) karena terdakwa gagal mematuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) Surat Pernyataan Hutang (SPH) nomor PK20078K6J/4874/07/2020 tertanggal 28 Juli 2020. Terdakwa juga gagal melakukan pembayaran angsuran sejak 28 Juli 2022, mengakibatkan tunggakan total terdakwa sebesar Rp 34.690.000,00. Akibat dari default ini, penggugat mengalami kerugian, termasuk harus membayar bunga pada tabungan publik, yang merupakan sumber dana untuk pinjaman yang diberikan kepada terdakwa. Selain itu, penggugat harus menyisihkan dana untuk cadangan aset produktif dan mengalami kerugian karena tidak dapat menyalurkan pinjaman kepada publik yang setara dengan jumlah pinjaman yang tidak dilunasi.

Untuk mengatasi hal ini, penggugat memulai upaya penagihan, termasuk mengirim surat peringatan dan melakukan kunjungan pelanggan. Somasi resmi dikeluarkan untuk menyatakan hak kreditur terkait kewajiban debitur.

### **Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perjanjian Kredit Di Bank BRI**

Pasal 6 UU No.4/1996 tentang Hak Tanggungan menerangkan bahwa jika debitur tidak memenuhi janjinya, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan sendiri melalui pelelangan umum dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi utangnya. Proses eksekusi Hak Tanggungan melibatkan pemahaman terhadap prosedur dan regulasi yang berlaku, sehingga semua pihak terlibat dapat memahami hak dan kewajiban mereka, termasuk pengukuran tanah, penerbitan sertifikat, dan prosedur lelang yang menjadi aspek penting dari proses ini. Meskipun Pasal 20 Ayat (1) Huruf (a) UUHT menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum, hal ini tidak sejalan dengan penjelasan umum dalam Pasal 9 UUHT. Penjelasan umum tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus mematuhi ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg, yang mengharuskan izin dan perintah dari Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, penjelasan umum dalam Pasal 9 tidak dapat dijadikan dasar untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan karena bertentangan dengan ketentuan utama dalam undang-undang. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seharusnya tidak bergantung pada Hukum Acara Perdata dan tidak memerlukan izin atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri. Sebaliknya, pelaksanaannya dapat dilakukan melalui pelelangan umum yang dijalankan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Cabang Bank BRI di Lamalaka, Kabupaten Bantaeng, perlu menyusun beberapa dokumen persyaratan lelang yang harus diserahkan kepada Balai Lelang/KPKNL sebagai lampiran dalam surat permohonan lelang. Dokumen-dokumen tersebut termasuk salinan Perjanjian Kredit, salinan Sertifikat Hak Tanggungan, salinan bukti kepemilikan hak tanah, salinan rincian hutang atau kewajiban debitur, salinan surat somasi yang dikirim oleh bank kepada debitur, surat pernyataan asli dari bank yang menegaskan tanggung jawabnya terhadap gugatan perdata atau tuntutan pidana, dan laporan penilaian tanah dan/atau bangunan dari perusahaan penilai. Setelah dokumen persyaratan lelang dianggap lengkap, Kantor Balai Lelang/KPKNL yang ditunjuk oleh bank akan memberikan jadwal lelang secara tertulis kepada bank sebagai pemohon lelang. Pelaksanaan lelang atas tanah atau bangunan harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari kantor pertanahan setempat.

Dalam kasus wanprestasi pada Hak Tanggungan, ada dua opsi eksekusi yang bisa diterapkan. Pertama, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan. Kedua, melalui titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan untuk dijual melalui pelelangan umum. Penjualan ini dilakukan untuk melunasi utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak prioritas dibanding kreditor-kreditor lain. Pelaksanaan penjualan dapat menggunakan pelelangan umum dengan Parate Eksekusi, pelelangan umum dengan Fiat Pengadilan, atau penjualan di bawah tangan. Jaminan dalam perjanjian kredit merupakan persyaratan krusial untuk mendapatkan persetujuan kredit dan dapat berupa jaminan kebendaan Hak Tanggungan atau jaminan immaterial.

### **SIMPULAN DAN SARAN**

Dalam kesepakatan peminjaman di bank, ketika debitur tidak membayar angsuran tepat waktu, itu dianggap sebagai wanprestasi. Setelah teguran dan upaya penagihan, kreditur berhak melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang diberikan oleh debitur jika wanprestasi terjadi. Eksekusi ini bisa melibatkan lelang umum dengan Parate Eksekusi, lelang umum dengan Fiat Pengadilan, atau penjualan di bawah tangan. Ketentuan ini sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam perjanjian kredit, jaminan bagi pihak pemberi pinjaman atau bank (kreditur) sangat penting dan harus memenuhi persyaratan sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jaminan ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan persetujuan kredit. Selain barang tetap milik debitur, jaminan juga dapat bersifat

immaterial. Bank, dalam memberikan kredit, biasanya meminta jaminan perorangan dan menyesuaikan jenis jaminan yang diminta dengan besaran kredit yang diajukan. Jaminan ini timbul dari kesepakatan antara kreditur dan pihak ketiga, dan bertujuan untuk melindungi kreditur dari risiko kerugian.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Kami para penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penelitian ini. Terima kasih kepada Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, S.H., M.H. yang memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berharga selama proses penelitian ini. Rasa terima kasih juga disampaikan kepada Laily Maghfiroh, Nawalia Azahra, Syifadilla Subagyo Putri, Muhammad Dewanto Adi Saputra, Muhammad Rahmadzani Hidayat yang telah berkolaborasi dan memberikan kontribusi yang signifikan. Tak lupa, kami para penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta atas fasilitas dan dukungan akademik yang diberikan. Tanpa dukungan ini, penelitian ini tidak akan terwujud. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada semua pihak yang turut serta dalam penelitian ini.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Muhammad Nazir, Skripsi: Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (STUDI PADA BANK BRI KUTACANE). (Sumatra: UMSU, 2018), Hal.2
- Adiila, S.R. (2019) Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Pada Bank Syariah (Studi Di Bank BRI Syariah). Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Mataram
- Bimantara, R. (2019). Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 3(2), 242-258.
- Hielmy, M. I. (2020). Penerapan Prinsip Cross Default Dan Cross Collateral Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Hak Atas Tanah (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.). *Indonesian Notary*, 2(1), 14.
- Muhammad, R. N. (2018). Eksekusi Hak Tanggungan Karena Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank. *Lex et Societatis*, 6(10).
- Prof. R. Subekti, S.H., R. Tjitrosudibyo. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Balai Pustaka. Hal 323.
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(2 November), 78-93.
- Sajow, P. C. (2022). KAJIAN YURIDIS DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN. *LEX PRIVATUM*, 10(1).
- Sherhan, "Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pengembalian Utang Pembiayaan Bermasalah Pada Praktik Pt. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan", *USU Law Journal*, Vol.2.No.2, September-2014, hlm. 97.
- Yustiana.Y "Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank." *AL-ISHLAH: Jurnal Ilmiah Hukum* Vol.23, No.1 (Mei 2020) 77-97