



Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3209 K/Pdt/2020)

Settlement of Default Credit Agreements With Liability Guarantee (Study of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3209 K/Pdt/2020)

Sutan Ahmad Sayuti Hasibuan

Program Pascasarjana (S2) Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara Medan
Email: sutanahmadsayutihasibuan@gmail.com

ABSTRAK

Untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan bank (kreditur) kepada peminjam (debitur) diperlukan pengaman berupa jaminan. Jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan tanah didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya, apabila terjadi sengketa bagaimana penyelesaiannya dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya dalam Putusan Nomor 3209 K/Pdt/2020. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pengaturan hukum terhadap perjanjian kredit dengan hak tanggungan adalah Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya adalah terlebih dahulu akan melakukan bebrapa pendekatan kepada nasabah seperti melakukan penagihan melalui telepon atau mengunjungi ke rumah debitur untuk meminta melaksanakan prestasinya. Bank akan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dengan cara melelang objek hak tanggungan tersebut melalui KPKNL atau menjual secara bawah tangan atas kesepakatan bank selaku kreditur dengan debitur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3209 K/Pdt/2020 adalah debitur tidak membayar atau telah berhenti membayar angsuran/cicilan kreditnya dan telah 3 (tiga) kali memberi surat peringatan tertulis kepada debitur.

Kata Kunci: Wanprestasi, Kredit, Hak Tanggungan, Tanah

ABSTRACT

To further secure the funds distributed by the bank (creditor) to the borrower (debtor), security is needed in the form of a guarantee. The collateral that is widely used is land security based on the consideration that land is the safest and has a relatively high economic value. The formulation of the problem in this study is how the legal arrangements for credit agreements with mortgage guarantees at the Kusuma Arta Jaya savings and loan cooperatives occur, if there is a dispute how to resolve them and how are the legal considerations of the judges in the credit agreement with guaranteed mortgage rights at the Kusuma Arta Jaya savings and loan cooperatives in Decision No. 3209 K/Pdt/2020. The method used is normative juridical with a law approach and a case approach. The legal arrangement for credit agreements with mortgage rights is Article 6 of Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. Settlement of disputes in credit agreements with mortgage guarantees at Kusuma Arta Jaya savings and loan cooperatives is to first take several approaches to customers such as billing by telephone or visiting the debtor's house to ask for his achievements. The bank will execute the mortgage object by auctioning the mortgage object through the

KPKNL or selling it under the hands of the bank's agreement as the creditor with the debtor. The results showed that the judge's legal considerations in the credit agreement with guaranteed mortgage rights at the Kusuma Arta Jaya savings and loan cooperative in the Supreme Court's Decision Number 3209 K/Pdt/2020 were the debtor had not paid or had stopped paying his credit installments and had 3 (three)) times giving a written warning letter to the debtor.

Keywords: Default, Credit, Mortgage, Land

1. PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana miliknya.¹ Kemudian, bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkannya.²

Kegiatan usaha bank antara lain dalam bentuk pemberian kredit, penanaman dalam surat-surat berharga, kegiatan devisa, penempatan dana kepada bank-bank lain dan penyertaan modal usaha yang dilakukan oleh badan hukum lain.³

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung resiko (*risk*), sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko (*risk*) tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank, dimana untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.⁴

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank selaku kreditur tersebut menjadi pengaman aset dari pihak bank selaku kreditur apabila dikemudian hari debitur *wanprestasi* dalam melaksanakan kewajiban pembayaran utang. Pelaksanaan eksekusi objek jaminan baik fidusia maupun hak tanggungan dapat dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur apabila telah memenuhi ketentuan dimana debitur telah diperingatkan baik secara lisan maupun tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, namun debitur tidak mengindahkannya, sehingga dapat dipandang bahwa debitur telah melakukan *wanprestasi* dalam pembayaran utangnya kepada bank selaku kreditur.⁵

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan maka pada umumnya kreditur akan mengambil jaminan yang diberikan debitur untuk pelunasan piutangnya, dan apabila jaminan tersebut belum cukup untuk pelunasan utang debitur maka kreditur akan mengambil harta debitur yang lainnya sebagai pelunasan piutang debitur tersebut. Meskipun nilai jaminan debitur lebih tinggi daripada utangnya, namun kelebihan dana dari penjualan jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur tersebut tidak akan dikembalikan oleh kreditur kepada debitur sebagaimana ketentuan di dalam hukum jaminan yang termuat di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal ini dikenal dengan istilah milik *beding*. Kreditur akan memiliki jaminan yang diberikan oleh debitur apabila debitur tersebut *wanprestasi* dalam pembayaran hutangnya, dan tidak akan mengembalikan sisa hasil penjualan jaminan yang diberikan debitur tersebut meskipun nilai nominal jaminan tersebut lebih tinggi daripada nilai utang dari debitur tersebut.

Seperti yang terjadi dalam kasus antara Ny. Safrisa Danis Erawati (Pelawan) dengan Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (Terlawan). Pelawan mendapat 2 (dua) fasilitas

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 7

² M. Bahsan, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2013, h. 2

³ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, h. 24.

⁴ J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan*, LaskBang Justitia, Surabaya, 2015, h.68

⁵ Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 2017, h.10

kredit/pinjaman dari Terlawan, yaitu : Fasilitas kredit/pinjaman Pertama sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), sebagai jaminan kredit adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 2073 M2, atas nama Nona Safrisa Danis Irawati, luas ± 620 M2. Tanah jaminan kredit tersebut, telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I dengan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00374/2017 guna menjamin pelunasan hutang/pinjaman Pelawan kepada Terlawan hingga sejumlah Rp 1.875.000.000, (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Fasilitas kredit/pinjaman Kedua sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Sebagai jaminan kredit adalah sebidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 2073 M2, atas nama Nona Safrisa Danis Irawati, luas ± 620 M2. Atas Tanah jaminan kredit tersebut, telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II, guna menjamin pelunasan hutang/pinjaman Pelawan kepada Terlawan hingga sejumlah Rp 500.000.000, (lima ratus juta rupiah). Pelawan terkejut mendapatkan ancaman Lelang Eksekusi dengan tagihan yang membengkak menjadi Rp.3.962.379.749 (Tiga milyar sembilan ratus enam puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh sembilan Rupiah) berdasarkan *Relaas Panggilan Tegoran/Aanmaning*.

I.2 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaturan hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan pertimbangan hukum hakim dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3209 K/Pdt/2020

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu undang-undang⁶. Disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Sifat penelitiannya adalah deskriptif analitis dengan menggunakan undang-undang dan pendekatan kasus.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

III.1 Pengaturan Hukum Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam sistem hukum telah dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yakni *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, serta *creditverband* jika yang dijadikan jaminan adalah tanah hak milik adat.⁷ setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *creditverband* dan *hipotik*, namun demikian selama lebih dari tiga puluh tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya.⁸

Hal tersebut karena belum ada undang-undang yang secara khusus mengaturnya sebagaimana yang dikehendaki dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sehingga menurut Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011, h. 70

⁷ Adjie Habib, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2014, h. 18.

⁸ Boedi Harsono, *Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018, h. 56.

Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *creditverband* dalam S. 1908 nomor 542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937 nomor 190 tetap berlaku. Pada tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga dengan berlakunya Undang-Undang tersebut maka ketentuan mengenai *hipotik* dan *creditverband* dinyatakan tidak berlaku lagi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁹

Berdasarkan penjelasan tersebut lembaga jaminan atas tanah yang berlaku saat ini adalah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga *hipotik* dan *creditverband* yang dianggap sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan Bangsa Indonesia.¹⁰

Pengaturan mengenai jaminan hak tanggungan diatur dalam UU, Hak Tanggungan. Selain melaksanakan amanat UUPA, kelahiran UU, Hak Tanggungan didasarkan pula pada pertimbangan untuk member kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemberian kredit dengan membebaskan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit serta untuk menciptakan keseragaman hukum jaminan hak atas tanah.¹¹

Ketentuan Pasal 1 angka 1 UU, Hak Tanggungan merumuskan pengertian hak tanggungan yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹²

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Jaminan yang diberikan yaitu hak yang diutamakan atau didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya bagi kreditur pemegang hak tanggungan.¹³

Subjek utama hak tanggungan ada 2 (dua) pihak yaitu:

1. Pemberi hak tanggungan

Pasal 8 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini adalah pemilik tanah objek hak tanggungan yang diberikan hak oleh hukum dan mempunyai kewenangan untuk menjamin tanahnya sebagai objek Hak Tanggungan.¹⁴

Kewenangan Pasal 8 angka 2 UU Hak Tanggungan ini berlaku bagi debitor peminjam kredit asalkan objek jaminan telah menjadi milik debitor selaku pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.

2. Penerima atau Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 9 UU Hak Tanggungan dikatakan bahwa “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Dalam praktik perbankan sering ditemui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah badan hukum yaitu debitor sebuah perusahaan sebagai pemilik benda jaminan yang memiliki kewenangan untuk membebaskan Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan adalah bank selaku pihak kreditur pemberi kredit yang akan menerima Hak Tanggungan tersebut.¹⁵

Syarat-syarat objek Hak Tanggung antara lain meliputi:

⁹ *Ibid*, hlm 57.

¹⁰ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017, h. 38.

¹¹ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2014, h.305.

¹² *Ibid.*, h.306.

¹³ Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2019, h. 5

¹⁴ *Ibid.*, h. 7

¹⁵ Muljadi Heru Pratomo, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2015., h. 94.

1. Dapat dinilai dengan uang.
2. Termasuk Hak yang didaftar dalam daftar umum.
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan.
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.¹⁶

Objek Hak Tanggungan itu sendiri sebagaimana dalam undang-undang hak tanggungan antara lain:

1. Hak Milik (HM).
2. Hak Guna Usaha (HGU).
3. Hak Guna Bangunan (HGB).
4. Hak Pakai (HP) atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan. (Pasal 4 angka 2).
5. Hak Milik atas satuan rumah susun,yang bangunanya berdiri di atas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.(Pasal 27).¹⁷

Berdasarkan Pasal 4 UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan meliputi:

1. Hak Milik,Hak Guna Usaha,dan Hak Guna Bangunan (Pasal 25,Pasal 33,Pasal 39 UUPA)
2. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan,yaitu adalah hak pakai yang diberikan oleh Negara kepadaorang perseorangan atau badan-badan hukum perdata dalam jangka waktu yang terbatas untuk keperluan pribadi atau usaha.sedangkan tidak termasuk sebagai objek hak tanggungan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada instansi-instans,pemerintah daerah,badan-badan keagamaan dan sosialserta perwakilan Negara asing yang peruntukkannya tertentu dan biarpun didaftar ,menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan.
3. Bangunan rumah susun dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik,Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo.UU 16/1985) Walaupun sudah didaftar,tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena menurut sifat dan tujuannya tidak lagi dapat dipindah tangankan.Disamping objek di atas,terdapat objek pada pasal 4 angka 4 UU Hak Tanggungan yaitu “Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah,berikut bangunan,tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dalam APHT yang bersangkutan.¹⁸

Proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap-tahap sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan No.4 tahun 1996 Pasal 13 Ayat 1-5, sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

¹⁶ *Ibid.*, h. 97.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, h. 38

¹⁸ *Ibid*, h. 39.

- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Setelah ketentuan diatas maka hak tanggungan tersebut dilakukan :
- a. Pembukuan didalam buku tanah hak tanggungan oleh kepala kantor pertanahan Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atas dasar data yang ada didalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari APHT, dengan dibuatnya buku tanah tersebut hak tanggungan yang bersangkutan baru lahir dan kreditur menjadi pemegang hak tanggungan. Permohonan hak tanggungan dapat didaftarkan pada loket pendaftaran yang telah ditentukan oleh kantor pertanahan kota Jakarta
 - b. Pencatatan adanya hak tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat obyek hak tanggungan setelah dibuat buku tanah adanya hak tanggungan oleh kepala kantor pertanahan dicatat pada buku tanah dan menyalinnya pada sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan demikian selesailah acara pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi salinan catatan adanya hak tanggungan tersebut diserahkan kepada pemegang haknya, kecuali kalau ada perjanjian tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditur pemegang hak tanggungan.

III.2 Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya

Usaha-usaha yang dilakukan oleh pihak bank dalam perkreditan adalah ditujukan agar kredit-kredit yang diberikan dapat kembali dengan baik dan membawa keuntungan yang diharapkan. Dengan perkataan lain, kredit berjalan baik dan lancar. Akan tetapi dalam perkembangannya, tidak semua kredit yang diberikan berjalan lancar. Sebagian akan tidak lancar dan sebagian menuju kearah kemacetan.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Apabila debitur cidera janji maka obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, inilah yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan.¹⁹

Adanya ketentuan tersebut di atas, yang mengikat semua pihak, diharapkan dalam praktek tidak ada lagi perbedaan persepsi mengenai tata cara eksekusi hak tanggungan, terutama di antara pihak-pihak penegak hukum. Dalam UUHT yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan juga diatur dalam Bab V, yaitu Pasal 20 dan Pasal 21.

Pasal 20 menyatakan :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2.

Obyek hak tanggungan di jual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulukan dari kreditor-kreditor lainnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

¹⁹ *Ibid*, h.58.

3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya- biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan eksekusinya harus melalui pelelangan umum.

Adanya kredit bermasalah apabila macet yang menjadi beban bagi koperasi menjadi salah satu indikator penentu kinerja koperasi, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apabila macet memerlukan penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan memerlukan tindakan penyelamatan dan penyelesaian dengan segera.

Untuk menyelamatkan dan menyelesaikan kredit macet ada dua strategi yang ditempuh. Upaya yang dilakukan Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya apabila terjadi kredit bermasalah yaitu melalui mekanisme pemanggilan, pemanggilan tersebut dilakukan pihak koperasi selaku kreditur bertujuan untuk mengetahui faktor apa yang menyebabkan debitur belum dapat melunasi hutangnya, dengan melakukan dialog antara kreditur dengan debitur. Sehingga dengan demikian akan tercipta suatu solusi yang terbaik dalam menyelesaikan masalah. Dan bagi kredit bermasalah yang tidak dapat diselesaikan atau ditagih kembali setelah dilakukan upaya penyelesaian tersebut, maka satuan kerja (kepala bagian kredit) mengusulkan cara-cara penyelesaian kredit yang sudah tidak dapat ditagih kepada pengurus dengan cara melalui negosiasi, yaitu kredit yang tadinya bermasalah atau macet diadakan kesempatan baru sehingga terhindar dari masalah upaya penyelesaian kredit bermasalah atau macet yang terjadi di dalam koperasi yaitu setiap koperasi memiliki apabila tidak mendapatkan solusi ataupun jalan keluarnya maka dapat dilanjutkan ke jalur hukum.

III.3 Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Perjnjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Kesum Arta Jaya Dalam Putusan MARI No. 3209 K/PDT/2020

Para pihak dalam perkara ini adalah antara Safrisa Danis Erawati sebagai pelawan melawan Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya sebagai terlawan. Pelawan dengan surat permohonan tanggal 15 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 15 Mei 2019 dalam Register Nomor 117/Pdt.G/2019/PN Smn, telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap relaas panggilan tegoran/Aanmaning No 14/Pdt.E/2019/PN Smn tanggal 9 Mei 2019 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara Ny. Safrisa Danis Erawati.

Pelawan mendapat 2 (dua) fasilitas kredit/pinjaman dari Terlawan, yaitu :

1. Fasilitas kredit/pinjaman Pertama sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), berdasarkan Perjanjian Pinjaman Nomor : 48 tanggal 24 Oktober 1016 yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum, Notaris di Sleman, dengan jangka waktu kredit/pinjaman selama 120 (seratus dua puluh) bulan, bunga 1,25 % pertahun, denda keterlambatan 4 % per bulan dari jumlah angsuran yang tertunggak. Pembayaran kembali kredit/pinjaman berupa pokok pinjaman dan bunga dibayar dengan cara mengangsur per-bulan sejumlah Rp 31.250.000,- (tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), untuk pertama kalinya dibayar pada tanggal 24 Oktober 2016 dan harus lunas selambat-lambatnya pada tanggal 24 Oktober 2026. Sebagai jaminan kredit adalah sebidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 2073 M2, atas nama Nona Safrisa Danis Irawati, luas ± 620 M2, terletak di Desa/Kel.

Condongcatur, Kecamatan Depok, Kab. Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Bahwa atas Tanah jaminan kredit tersebut, telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I dengan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00374/2017 guna menjamin pelunasan hutang/pinjaman Pelawan kepada Terlawan hingga sejumlah Rp 1.875.000.000, (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), pemasangan Hak Tanggungan berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 666/2016 tanggal 18 November 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum, Notaris di Sleman, yang dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 49 Tanggal 24 Oktober 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum, Notaris di Sleman.

2. Fasilitas kredit/pinjaman Kedua sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Pinjaman Nomor : 52 tanggal 16 Maret 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum, Notaris di Sleman, dengan jangka waktu kredit/pinjaman selama 116 (seratus enam belas) bulan, bunga 1,2 %, denda keterlambatan 4 % perbulan dari jumlah angsuran yang tertunggak. Pembayaran kembali kredit/pinjaman berupa pokok pinjaman dan bunga dibayar dengan cara mengangsur per-bulan sejumlah Rp 8.248.300,- (delapan juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah), untuk pertama kalinya dibayar pada tanggal 16 Maret 2017 dan harus lunas selambat-lambatnya pada tanggal 16 November 2026. Sebagai jaminan kredit adalah sebidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 2073 M2, atas nama Nona Safrisa Danis Irawati, luas ± 620 M2, terletak di Desa/Kel. Condongcatur, Kecamatan Depok, Kab. Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Bahwa atas Tanah jaminan kredit tersebut, telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II dengan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02139/2017 guna menjamin pelunasan hutang/pinjaman Pelawan kepada Terlawan hingga sejumlah Rp.500.000.000, (lima ratus juta rupiah), pemasangan Hak Tanggungan berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 123/2017 tanggal 22 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum, Notaris di Sleman, yang dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 53 Tanggal 16 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum, Notaris di Sleman.

Berdasarkan kasus di atas, bahwa perjanjian kredit maupun proses dan pemasangan Hak Tanggungan sudah sesuai dengan prosedur hukum khususnya sesuai dengan Ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka sudah seharusnya Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya mendapat perlindungan hukum sebagai kreditor *preferent* (didahulukan).

Perjanjian Pinjaman antara Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya dengan Safrisa Danis Erawati telah disebutkan secara tegas dan Safrisa Danis Erawati sudah mengetahui isi perjanjian pinjaman tersebut. Atas kelalaian dari Safrisa Danis Erawati tidak membayar pinjamannya/kreditnya, Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya sudah melakukan teguran berupa mengirimkan surat peringatan sampai 3 (tiga) kali kepada Safrisa Danis Erawati.

Terlawan menganggap Safrisa Danis Erawati bukan debitur yang beritikad baik dan kooperatif, karena selama ini tidak ada itikad baik untuk mengangsur tunggakan hutangnya. Meskipun selama ini Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya sudah berusaha melakukan pertemuan dengan Safrisa Danis Erawati untuk mencari solusi dengan harapan angsuran yang tertunggak dibayar oleh Safrisa Danis Erawati sesuai dengan perjanjian pinjaman, akan tetapi tidak ada respon yang positif dari Safrisa Danis Erawati. Safrisa Danis Erawati karena tidak beritikad baik menyelesaikan tunggakan pinjaman/kreditnya, kemudian Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Sleman.

Berdasarkan perjanjian pinjaman untuk menjamin pembayaran hutang/pinjaman Safrisa Danis Erawati, barang jaminan pinjaman/hutang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I dan Peringkat II dengan bukti telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 00374/2017 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 02139/2017, dimana kedua sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat titel/irah-irah : "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Yang

mana secara hukum kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan akan mohon eksekusi sertipikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Safrisa Danis Erawati telah cidera janji maka sesuai dengan hukum Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya mempunyai hak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang hasilnya digunakan untuk membayar/melunasi hutang-hutang Safrisa Danis Erawati Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Terlawan selaku Lembaga Keuangan dalam menjalankan kegiatan usahanya tentu tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur perundang-undangan yang berlaku. *Restrukturisasi* adalah salah satu alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang diperbolehkan. Memberikan *restrukturisasi* juga harus mempertimbangkan ketentuan yang berlaku. pemberian Hak Tanggungan terhadap jaminan hutang milik Safrisa Danis Erawati kepada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya dengan bukti Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana uraian Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya diatas, sehingga secara hukum merupakan hak dari Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya untuk mengajukan eksekusi. Jadi bukan merupakan perbuatan melawan hukum atau intimidasi yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya kepada Safrisa Danis Erawati.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis setuju dengan putusan Mahkamah Agung sebab walaupun perjanjian kredit tersebut belum jatuh tempo (November 2026) akan tetapi ternyata Safrisa Danis Erawati selaku debitur tidak membayar atau telah berhenti membayar angsuran/cicilan kreditnya kepada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya dan atas keadaan tersebut pihak Terlawan telah 3 (tiga) kali memberi surat peringatan tertulis kepada Safrisa Danis Erawati, akan tetapi Safrisa Danis Erawati tetap tidak dapat untuk menyelesaikan dan atau melunasi hutang kreditnya kepada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya. Keadaan tersebut Safrisa Danis Erawati telah dapat dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*) atas hutang kreditnya kepada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur bahwa pihak Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya dapat melakukan eksekusi atas jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan yang hasilnya digunakan untuk membayar/melunasi hutang kredit Safrisa Danis Erawati kepada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya.

Dari Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3209 K/Pdt/2020, menurut penulis sudahlah tepat. Walaupun perjanjian kredit tersebut belum jatuh tempo (November 2026) akan tetapi ternyata Pelawan tidak membayar angsuran atau icilan kreditnya kepada Terlawan dan atas keadaan tersebut pihak Terlawan telah 3 (tiga) kali memberi surat peringatan tertulis kepada Pelawan, akan tetapi Pelawan tetap tidak dapat menyelesaikan hutang kreditnya kepada Terlawan, atas keadaan tersebut Pelawan telah dapat dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*) atas hutang kreditnya kepada Terlawan, dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur bahwa pihak Terlawan dapat melakukan eksekusi atas jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan yang hasilnya digunakan untuk membayar/melunasi hutang kredit Pelawan kepada Terlawan. Dan karena Pelawan tidak beritikad baik menyelesaikan tunggakan pinjaman/kreditnya, kemudian Terlawan mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sleman.

Tindakan pelawan dalam melaksanakan kewajibannya yang tidak tepat waktu atau tak layak, jelas itu merupakan pelanggaran hak Terlawan. Sesuai dengan perjanjian pinjaman dan ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka Terlawan dapat menjual jaminan hutang yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut.

IV. KESIMPULAN

Pengaturan hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya apabila terjadi wanprestasi maka mengacu pada ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penyelesaian wanprestasi debitur melalui penagihan call/site visit, surat teguran (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali, serta upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi) dan pendekatan lainnya tidak berhasil, maka Bank akan melakukan upaya penyelesaian wanprestasi debitur yang terakhir yaitu dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan dengan cara menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya adalah terlebih dahulu akan melakukan beberapa pendekatan kepada nasabah seperti melakukan penagihan melalui telepon atau mengunjungi ke rumah debitur untuk meminta melaksanakan prestasinya. Namun apabila penagihan tersebut tidak ditanggapi oleh debitur, maka pihak bank (kreditur) akan mengirimkan surat teguran (somasi) kepada debitur hingga 3 (tiga) kali berisi tentang pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran kredit debitur serta perintah untuk membayar hutang kredit tersebut. Apabila surat teguran tersebut belum juga direspon maka langkah selanjutnya pihak bank masih akan mencoba melakukan upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi) dan jika upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi) tersebut belum juga berhasil membuat debitur memenuhi prestasinya maka sebagai upaya terakhir penyelesaian wanprestasi debitur, Bank akan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dengan cara melelang objek hak tanggungan tersebut melalui KPKNL atau menjual secara bawah tangan atas kesepakatan bank selaku kreditur dengan debitur.

Pertimbangan hukum hakim dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam Kusuma Arta Jaya dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3209 K/Pdt/2020 adalah debitur tidak membayar atau telah berhenti membayar angsuran/cicilan kreditnya dan telah 3 (tiga) kali memberi surat peringatan tertulis kepada debitur, akan tetapi tetap tidak dapat untuk menyelesaikan dan atau melunasi hutang kreditnya sehingga atas keadaan tersebut telah dapat dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) atas hutang kreditnya.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih diberikan kepada:

1. Dekan Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
2. Staff Pegawai Program Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
3. Kepada semua pihak yang turut serta dalam menyelesaikan penelitian ini

VI. DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Adjie Habib, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2014
- Boedi Harsono, *Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018
- Edy Putra Tje' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 2017
- J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan*, LaskBang Justitia, Surabaya, 2015
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014
- Muljadi Heru Pratomo, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2015
- M. Bahsan, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2013

Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2014

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu

Jurnal

Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2019