

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
DENGAN JAMINAN
TANAH DAN BANGUNAN
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 7/PDT.G/2021/PN.UNH)**

Muhamad Lukman Albaihaqi
Herma Setiasih
Universitas Bhayangkara Surabaya

ABSTRAK

Dalam dunia usaha, perorangan atau badan usaha membutuhkan pendanaan untuk meningkatkan usahanya. Pendanaan dari bank, dalam bentuk perkreditan, merupakan salah satu pilihan. Terhadap pemberian kredit, pihak bank sebagai kreditur wajib mempunyai penilaian atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutangnya sesuai perjanjian. Untuk itu, pihak bank menghendaki adanya jaminan atau agunan sebagai pengganti pelunasan hutang. Permasalahan yang dibahas dalam ketentuan yang mengatur tentang perjanjian kredit bank dengan jaminan tanah dan bangunan dan penerapan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan tanah dan bangunan. Untuk mengetahui tentang ketentuan yang mengatur perjanjian kredit bank dengan jaminan tanah dan bangunan. Serta untuk mengetahui tentang penerapan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan tanah dan bangunan. Penelitian ini bersifat yuridis normatif dan mengacu pada penelitian hukum kepustakaan dengan mengumpulkan bahan hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Keseluruhan bahan hukum dikumpulkan dan dikelompokkan berdasarkan sub bahasan. Kemudian, data diolah dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analisis. Bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu apabila penghutang tidak memenuhi kewajibannya, akan ada penyelesaiannya dalam kewajibannya memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga, maka penegakan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dengan perjanjian kredit disertai jaminan tanah dan bangunan untuk membayar kewajibannya, dengan cara lelang sebagai bentuk pembayaran kewajibannya. Bahwa ada jaminan fidusia yang melekat pada benda bergerak dan tak bergerak. Selain itu adanya hak tanggungan yang mana jaminan berupa tanah dan bangunan, agar terhindar dari kasus hukum, maka tiap subjek hukum harus melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Kata Kunci: Kredit Bank, Penegakan Hukum, Perikatan, Wanprestasi

Pendahuluan

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua belah pihak, dalam mana pihak satu berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.¹ Sedangkan menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² Dari peristiwa tersebut timbulah hubungan antara kedua belah pihak, yang mana perjanjian tersebut menimbulkan atau menerbitkan suatu perikatan antar para pihak. Dalam bentuknya, kontrak kerjasama atau perjanjian tersebut berupa rangkaian perkataan yang berisi janji-janji kesanggupan melakukan sesuatu yang dibuat secara tertulis.

Dalam rumusan suatu perjanjian akan terjadi sesuai dalam peraturan yang berlaku dalam hukum perdata, dilihat dari suatu penyesuaian dari pihak orang masing-masing yang merupakan timbulnya suatu akibat hukum, untuk kepentingan dari pihak salah satu dengan beban yang di rasakan oleh pihak lain, dalam artian bisa dibilang munculnya timbal balik. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jadi perjanjian adalah merupakan salah satu sumber perikatan disamping sumber-sumber perikatan lainnya, perjanjian disebut sebagai persepakatan atau

persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

Pada perkembangannya, masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan ekonomi yang produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya. Pelaksanaan penyaluran dana dilakukan oleh kreditur atau pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat (debitur) yang membutuhkan modal, kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, mutlak diperlukan bagi lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian utang tersebut.

Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian kredit adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Kredit dalam arti hukum menurut Levy adalah sebagai berikut: “Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak menggunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban

¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumut, Bandung, 1981, hal. 11

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980, hal. 1

mengembalikan jumlah uang pinjaman itu dibelakang hari.”³

Selain definisi kredit sebagaimana tersebut di atas, pengertian kredit juga dikemukakan oleh Muchdarsyah Sinungun, dimana kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang dan disertai dengan suatu kontra prestasi berupa uang.”⁴ Sedangkan kredit menurut M. Jakile menyatakan bahwa kredit adalah “Suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.”⁵

Sumber hukum perjanjian di Indonesia adalah Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan pasal 1233 KUH Perdata dapat diketahui bahwa perikatan dibagi menjadi dua golongan besar yaitu:

- a. Perikatan-perikatan yang bersumber pada persetujuan (perjanjian).
- b. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang.

Selanjutnya menurut pasal 1352 KUHPerdata terhadap perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang dibagi lagi menjadi dua golongan yaitu:

- a. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang ,timbul dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

- b. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang berdasarkan perbuatan seseorang manusia.

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang melawan hukum.⁶ Perjanjian kredit bank tersebut, harus tunduk pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kebebasan berkontrak dan sifatnya terbuka yang memungkinkan masyarakat dapat membuat segala macam perjanjian di luar perjanjian-perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPerdata.

Terhadap pemberian kredit, pihak bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Dalam pemberian kredit ini bank menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan kredit merupakan jaminan akan pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit. Jaminan atas hutang seseorang,

³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991, hal. 21

⁴ Muchdarsah Sinungun, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 1993, hal. 10.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.* hal. 2

⁶ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 123

secara umum diatur didalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Didalam Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa, “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Sedangkan didalam Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan bahwa, “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Pada kenyataannya, permasalahan kredit macet yang dalam hal ini disebut wanprestasi selalu saja menjadi suatu peristiwa atau kejadian yang selalu ada dalam dunia perbankan. Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih lagi keberadaan bank mempunyai peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia. Dalam melakukan perjanjian kredit bank, agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan khususnya bagi kreditur untuk mengantisipasi timbulnya resiko pada masa yang akan datang, maka diperlukan adanya suatu jaminan, dimana peranan jaminan ini sangat penting apabila terjadi kredit macet dikemudian hari. Wanprestasi perjanjian kredit bank dengan

jaminan tanah dan bangunan tentu saja memiliki akibat hukum yang berhubungan dengan jaminan tersebut.

Metodologi Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah suatu jenis penelitian yuridis normatif. Dalam penyusunan ini menggunakan penelitian hukum normatif yang mengacu dan berpedoman terhadap penelitian hukum kepustakaan terhadap ilmu hukum, dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan ini.

Kajian Pustaka

Dalam kredit adanya suatu perjanjian dimana dilingkup masyarakat perkreditan itu ada dalam dunia perbankan dengan pengaju kredit yang disebut debitor, dalam pihak bank disebut kreditor di pihak lainnya. beberapa jenis perjanjian yang ditulis di Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III KUHPerdata perjanjian kredit tidak ada ketentuannya Secara otentik, istilah “kredit” tertuang dalam Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian kredit yaitu “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Perkembangan ekonomi serta perdagangan juga ini seluruhnya akan diikuti dengan kebutuhan dalam pengambilan kredit, yang mana pemberian dalam kredit itu diikuti oleh jaminan yang

diberikan. Dengan ada jaminan ini untuk pemberian kredit hal ini adalah Bank, akan merasakan rasa yang aman serta terjaminnya pengembalian kredit untuk diberikan. Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998, dalam pengembalian hutang suatu jaminan didasarkan pada penilaian terhadap karakter, dilihat finansial, agunan dan pekerjaan oleh debitur. Menurut UU No. 10/1998 Pasal 1 Ayat 23, agunan merupakan adanya jaminan tambahan untuk diserahkan debitur kepada kreditor, dalam pemberian pengajuan kredit atau pembiayaan berdasar pada prinsip Syariah.

Pengaturan tentang jaminan juga terdapat di ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, ditentukan “Segala kebendaan pihak yang berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Ketentuan lain Pasal 1131 KUHPerdara ini dikatakan sebagai jaminan umum, dengan adanya pada rasa tanggung jawab suatu orang yang memiliki utang mencakup semua harta yang berhutang bisa dengan harta bergerak atau harta tak bergerak. Dalam Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya pendapatan benda-benda itu, dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila, diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Dalam jenis suatu jaminan itu akan dibagi 2 golongan, antara lain jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. yang dimaksud Jaminan perorangan merupakan

jaminan yang punya pernyataan untuk kesanggupan akan diberikan kepada pihak ketiga untuk menjamin dalam pemenuhan kewajiban nasabah kepada bank, apabila debitur dimana suatu pihak tersebut cidera janji. Jaminan yang ada pada dasarnya itu merupakan dalam penanggungan utang yang diatur, dalam Pasal (1820-1850) KUHPerdara. Jaminan kebendaan dalam artinya yaitu berupa harta keseluruhan, baik benda maupun hak kebendaan tersebut yang diberikan dengan pemisahan dari bagian harta tersebut, baik pihak debitur maupun dari suatu orang ketiga, dalam menjamin pemenuhan kewajiban debitur apabila yang bersangkutan cidera janji dalam masalah itu. Jaminan kebendaan juga dilihat dari sifatnya ada benda yang berwujud yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak serta adanya jaminan dengan benda tidak berwujud yaitu dapat berupa hak tagihnya.

Pengertian kredit macet yaitu suatu kelalaian kredit yang sampai pada suatu saat sah kredit tersebut telah jatuh tempo tetapi tidak dilunasi oleh penanggung, sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian yang ditulis dari awal, peraturan sebab apapun yang menimbulkan kredit tersebut. Dalam uraian yang dijabarkan itu maka dapat diketahui bahwa. kredit macet merupakan kelalaian suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit di bank atau adanya keterlambatan disaat waktu tepat pada waktu yang telah diperjanjikan tetapi adanya kelalaian. Kredit macet pasti dapat diartikan sebagai wanprestasi, dimana dinyatakan, dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, umumnya wanprestasi baru terjadi setelah salah satu pihak dinyatakan lalai, dan pihak tersebut tetap tidak melaksanakan

prestasinya, walaupun terhadapnya telah diberikan peringatan atau adanya suatu penagihan. Dengan demikian suatu tuntutan yang didasarkan atas wanprestasi harus ada suatu pelanggaran kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian atau kontrak.

Apabila dalam pelaksanaan kredit bank terdapat tidak terpenuhinya prestasi oleh debitur yang menyebabkan terjadinya kredit macet, maka peranan jaminan merupakan upaya hukum dalam mengamankan piutang dan sebagai tindakan preventif dalam penyelesaian perjanjian kredit. Secara yuridis, jaminan merupakan sarana pelunasan piutang kreditur, yang mana biasanya jaminan tersebut oleh pihak kreditur akan dilelang.

Hasil dan Pembahasan

Sumber hukum perjanjian di Indonesia adalah Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Dalam hukum perjanjian yang berlaku suatu asas, yaitu asas konsensualisme yaitu menerangkan bahwa suatu perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan mulai dari awal suatu perjanjian dibuat. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah jika apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok yang sudah dijelaskan mengenai peraturan dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

Perjanjian dari awal dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, maka unsur tersebut mempunyai kekuatan

mengikat, sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai yang ada dalam Pasal 1338 KUHPerdata, Dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Adanya unsur kebebasan dalam membuat suatu perjanjian, pada Pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa tidak ada sepakat yang sah, jika sepakat itu diberikan murni kekhilafan, atau ia memperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Hal ini yang dimaksud apabila dalam perjanjian yang dibuat, disertai oleh unsur paksaan dari salah satu yang bersangkutan berarti perjanjian tersebut tanpa ada kata sepakat. Kata sepakat harus tertuang dalam perjanjian tanpa ada tekanan dari beberapa pihak, dalam arti ini harus ada kemauan dari seseorang tersebut dalam membuat perjanjian.

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang termasuk pembuatan perjanjian pinjam meminjam sesuai Pasal 1754 KUH Perdata. Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (11) UU Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Setiap dalam pembuatan perjanjian itu menciptakan perikatan antara dua pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian itu adanya suatu rangkaian perkataan yang diucap, serta kalimat yang mengandung janji janji, adanya niat dalam kesanggupan yang diucap dan dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian merupakan

sumber terpenting yang akan timbul adanya perikatan, karena dalam perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan itu pengertian abstrak sedangkan perjanjian suatu hak yang konkrit atas suatu peristiwa hukum. Dalam hal perjanjian kredit bank untuk pengajuan hutang adanya suatu jaminan.

Dalam penjelasan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal 8 yaitu “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan atas itikad, kemampuan, serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.” Dalam memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, kreditor awal mulanya harus dapat menilai terhadap karakter seseorang, pemasukan dalam keuangan dari mampu tidaknya serta pengeluaran, agunan dari debitur Menurut UU Nomor 10 Tahun 1998, jaminan dalam pengembalian utang didasarkan pada penilaian terhadap karakter debitur, kemampuan, pemasukan serta pengeluaran dan pekerjaan debitur. Agunan merupakan jaminan tambahan, jaminan tersebut akan diserahkan debitur kepada bank dalam pengajuan utang untuk fasilitas kredit yang ia terima.

Jaminan kredit dalam suatu bank dapat berupa jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan persorangan atau penanggungan hutang dalam pasal 1820-1850 KUHPerduta. Selalu diberikan pihak ketiga kepada kreditor sebagai satu jaminan jika debitur ingkar janji. Dalam hal lain adanya jaminan kebendaan yang mana benda tak berwujud merupakan hak tagih, dan benda bergerak serta benda

bergerak merupakan benda yang berwujud. Sebagai suatu contoh jaminan kebendaan, yang dimana diterangkan dalam jaminan fidusia yang mana menurut ketentuan pada Pasal 1 (2) UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa “Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan, sebagaimana di atur dalam Undang-undang Hak Tanggungan yang tetap berada pada pengawasan pemberi fidusia, sebagai agunan pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia, terhadap kreditor lainnya.”

Selain fidusia, jaminan kredit bank juga bisa berbentuk jaminan kebendaan tidak bergerak seperti tertuang dalam hak tanggungan, yang mana hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa, utang yang dijamin dengan pelunasannya oleh hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada, atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu, berdasarkan dalam isi perjanjian yang berlaku utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan dengan utang-piutang yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan pasal ini, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang nanti akan ada tetapi sudah diperjanjikan terlebih dahulu, misalnya utang yang timbul dari pembayaran, yang dimana suatu utang dilakukan oleh kreditor, untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jaminan Hak atas tanah yang dapat dibebani hak

tanggungan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Perjanjian sangat berkaitan dengan pemenuhan suatu prestasi dengan pemenuhan kewajiban oleh para pihak yang melakukan perjanjian, dan tanggung jawab atas tindakan melakukan perjanjian. Dalam perjanjian kredit bank, menimbulkan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari kedua pihak kreditur dan debitur, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 Kitab UU Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa suatu persetujuan yang dimana adanya perbuatan dari satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam kehidupan masyarakat, masih banyak terjadi kewajiban yang sudah jelas tetapi yang tidak dilakukan oleh salah satu pihak. Misalnya dalam perjanjian kredit bank, yang mana kewajiban itu sudah jelas dimana debitur wajib membayar secara penuh atau sebesar pinjaman yang sesuai dengan perjanjian redit disepakati, dengan jatuh tempo waktu di tetapkan oleh kreditur sesuai dengan disepakati dalam perjanjian, namun masih banyak dikalangan masyarakat tidak dilaksanakan. Terhadap adanya pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh masing-masing pihak yang ikut dalam perjanjian yang disepakati, harus dilaksanakan dengan sempurna dan tepat, seperti apa yang telah disetujui atau ditandatangani dari perjanjian awal, supaya perjanjian tersebut lancar serta mencapai tujuannya dan tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi sebagaimana disebutkan di atas, disebut wanprestasi. Ketentuan Pasal 1243 Kitab

UU Hukum Perdata, menyebutkan bahwa umumnya wanprestasi baru terjadi setelah salah satu pihak dinyatakan lalai, dan pihak yang dimaksud tersebut tetap tidak melaksanakan prestasinya, walaupun telah diberikan teguran peringatan atau somasi.

Sehingga dengan adanya jaminan dalam perjanjian kredit bank itu untuk memberikan hak kepada bank, untuk pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, dengan kata lain membayar kembali utangnya agar debitur berperan serta aktif, serta menambah rasa tanggung jawab dari debitur untuk melunasi hutangnya, dengan suatu jaminan tersebut secara tidak langsung debitur akan memiliki ketakutan kehilangan harta apa yang dijaminkannya kepada pihak bank, apabila debitur tidak melakukan kewajibannya. Jaminan kredit di bank akan memberikan kepastian hukum, jika terdapat kredit macet atau cidera janji, maka fungsi jaminan ialah sebagai sarana pelunasan hutang debitur, yang mana apabila hal tersebut terjadi, maka pihak bank memiliki hak untuk melakukan eksekusi, dengan jalan menjual atau melelang jaminan itu, dan dari hasil penjualan barang jaminan di ambil pokok hutang dan perhitungan bunga, dan apabila ada sisa akan dikembalikan kepada debitur.

Optimalisasi Peran Hukum Terhadap Penyelesaian Penerapan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Putusan No. 7/Pdt.G/2021/PN.Unh) Terhadap kasus wanprestasi dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan tanah dan bangunan, Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat kepada Penggugat adalah wanprestasi;
3. Menyatakan total hutang Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp25.242.032,00 (dua puluh lima juta dua ratus empat puluh dua ribu tiga puluh dua rupiah) dengan rincian tunggakan sisa pokok pinjaman Tergugat sejumlah Rp14.726.852,34 (empat belas juta tujuh ratus dua puluh enam ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah tiga puluh empat sen) dan tunggakan bunga pinjaman Tergugat sejumlah Rp10.515.179,96 (sepuluh juta lima ratus lima belas ribu seratus tujuh puluh sembilan rupiah sembilan puluh enam sen);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya tersebut sejumlah Rp25.242.032,00 (dua puluh lima juta dua ratus empat puluh dua ribu tiga puluh dua rupiah) kepada Penggugat segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan obyek jaminan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05 dengan luas 590 m2 terdaftar atas nama ABU (Turut Tergugat II) yang terletak di Desa Asunde Kecamatan Besulutu Kabupaten Konawe adalah jaminan pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat berhak untuk melakukan penjualan obyek jaminan tersebut secara lelang melalui Kantor Pelayanan dan Lelang Negara Kendari dan hasil penjualan jaminan tersebut digunakan untuk membayar hutang Tergugat kepada Penggugat apabila Tergugat tidak menyelesaikan pembayaran hutangnya kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan atau siapa saja yang telah mendapat hak diatas obyek jaminan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05 dengan luas 590 m2 terdaftar atas nama ABU (Turut Tergugat II) yang terletak di Desa Asunde Kecamatan Besulutu Kabupaten Konawe termasuk bangunan rumah yang ada diatasnya untuk segera mengosongkannya sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan dan jika perlu dengan bantuan alat-alat negara (kepolisian) apabila Tergugat tidak menyelesaikan pembayaran hutangnya kepada Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng.

Sebelum seseorang dapat disebut wanprestasi atau ingkar janji tentulah sebelumnya harus ada perjanjian yang sah yang dilakukan oleh pihak-pihak yang membuat/melakukan perjanjian tersebut, yang mana perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan uraian pertimbangan di atas yakni dari Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu perjanjian “haruslah dipatuhi” bagi mereka atau pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Atas dasar ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa, tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga, maka penegakkan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan tanah dan bangunan adalah membayar kewajibannya, dimana jaminan tanah dan bangunan sebagai jaminan atas hak kreditur menjual jaminan tersebut dengan cara lelang sebagai bentuk pembayaran kewajibannya.

Kesimpulan

Perjanjian kredit di dalam Hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdata. Yang mana perjanjian kredit merupakan persetujuan antara dua orang saling percaya, dari pihak

pemberi kredit atau biasa disebut bank akan memberikan uang atau barang yang sudah disepakati, dilain sisi penerima kredit atau nasabah akan memberikan jaminan, sehingga adanya rasa aman dan percaya dalam melakukan suatu perjanjian dengan syarat yang sudah dipenuhi. Dengan adanya suatu jaminan kredit berbentuk kebendaan tidak bergerak dalam hak tanggungan, yang mana hak tanggungan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT), dinyatakan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah serta bangunan yang ada satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa, tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila pengutang tidak memenuhi kewajibannya, akan ada penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga, maka penegakkan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dengan perjanjian kredit disertai jaminan tanah dan bangunan untuk membayar kewajibannya, dimana jaminan tanah dan bangunan sebagai jaminan atas hak kreditur menjual jaminan, dengan cara lelang sebagai bentuk pembayaran kewajibannya.

Daftar Pustaka

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama*, Yogyakarta, 2008

- Budi Untung, *Jenis-jenis Perkreditan*, Alumni Bandung, 1978
- Herawati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Lksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007
- Hadi Soeprapto Hartono, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta 1984
- I.G.Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Kesaint Balanc, 2004
- J.H. Nieuwenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan (terjemahan Djasadin Saragih)*, Universitas Airlangga, 1985
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992
- Kwik Kian Gie, *Kredit Macet : Dilemma Masa kini, Untaian Ekonomi Moneter dan Perbankan, Kumpulan Bacaan terpilih*, Penerbit BPFE, Yogyakarta, 1980
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991
- Muchdarsah Sinungun, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 1993
- M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni bandung, 1982
- R.M Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan cetakan ke-III*, Tarsito, Bandung, 2009
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia Buku Kesatu*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1977
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1985
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987
- Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi ketiga, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumut, Bandung, 1981
- Yohannes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah*, Laksbang Pressindo, 2009