

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (Studi Kasus Putusan  
Pengadilan Negeri Surakarta No. 171/Pdt/2013/PN.Ska)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**RIZAL KURNIAWAN A**  
**C100120020**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (Studi Kasus Putusan  
Pengadilan Negeri Surakarta No. 171/Pdt/2013/PN.Ska)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

Oleh:

**RIZAL KURNIAWAN A  
C100120020**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**(Dr. Shallman, SE., SH., MM., M.Kn)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (Studi Kasus Putusan  
Pengadilan Negeri Surakarta No. 171/Pdt/2013/PN.Ska)**

Oleh:

**RIZAL KURNIAWAN A**  
**C100120020**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Selasa, 6 Februari 2018  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman, SE., SH., MM., M.Kn  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, SH., MH.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Nuswardhani, SH., SU.  
(Anggota II Dewan Penguji)



Dekan,



*Khudzaifah Dimiyati*  
**Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum**  
**NIK. 537**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 26 Januari 2018

Penulis



Rizal Kurniawan A

C100120020

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (Studi Kasus Putusan  
Pengadilan Negeri Surakarta No. 171/Pdt/2013/PN.Ska)**

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan proses penyelesaian sengketa kredit di bank, menganalisa kesimpulan pembuktian dalam sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank, dan menganalisa pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat. Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri (PN) Surakarta. Sumber data menggunakan data sekunder berupa putusan pengadilan. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, Proses penyelesaian sengketa kredit yang disebabkan oleh adanya wanprestasi yang dilakukan nasabah, adalah: memberikan teguran, *rescheduling*, *restructuring*, dan lelang eksekusi terhadap jaminan; Kedua, Majelis Hakim dalam perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska telah mempertimbangkan berbagai alat bukti otentik berupa alat bukti surat dan alat bukti saksi, sesuai dengan Pasal 164 HIR dan disimpulkan bahwa: antara Penggugat II dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum perjanjian kredit, Penggugat sebagai debitur berkewajiban untuk membayar/mengembalikan kreditnya tersebut dengan cara mengangsur tiap bulan kepada Tergugat I, Penggugat mengalami penurunan dalam usaha dan diadakan perubahan terhadap perjanjian kredit tersebut menyangkut jangka waktu kredit, perubahan suku bunga dan jumlah angsuran per bulan, Penggugat wanprestasi, Tergugat melelang barang jaminan; Ketiga, Pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan pada perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska adalah: perubahan jangka waktu kredit atas permintaan dari debitur (para Penggugat), perubahan perjanjian kredit yang dilakukan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat, jumlah hutang para Penggugat sudah pasti, terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditur berhak mengakhiri kredit sebelum jatuh tempo, pelelangan barang jaminan oleh para Tergugat sudah sesuai dengan perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan yang telah disepakati oleh para pihak, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

**Kata Kunci:** *hak atas tanah sebagai jaminan kredit, sengketa kredit, sengketa hak atas tanah*

**ABSTRACT**

The purpose of this study is to describe the process of dispute resolution of credit in the bank, analyze the conclusions of evidence in the land rights disputes used as credit guarantees at the Bank, and analyze the judge's consideration in deciding the land rights dispute cases used as collateral for credit at the Bank. This study

includes a type of normative legal research that examines the laws conceived as norms or rules applicable in society. The study was conducted in the Surakarta District Court (PN). Data sources use secondary data in the form of court decisions. Data analysis techniques using qualitative analysis. The results of the research show that: First, The process of settling credit disputes caused by the existence of wanprestasi made by the customer, is: provide reprimand, rescheduling, restructuring, and auction execution of the guarantee; Second, the Panel of Judges in the case No. 171/Pdt/2013/PN.Ska has considered various authentic evidence instruments in the form of documentary evidence and witness evidence, in accordance with Article 164 HIR and it is concluded that: between Plaintiff II and Defendant I there has been a legal relationship of credit agreement, Plaintiff as the debtor is obliged to pay / refund the credit by repaying each month to Defendant I, the Plaintiff has decreased in the business and made changes to the credit agreement regarding the credit period, change of interest rate and monthly installment amount, the Default Plaintiff, the Defendant auctioned the guarantee goods; Third, Judge Consideration in deciding the case No. 171/Pdt/2013/PN.Ska is: the change of loan period upon request from the debtor (the Plaintiff), the change of credit agreement made is not an unlawful act from the Defendant, the exact amount of the indebtedness of the Plaintiff is a default by the debtor then the creditor entitled to terminate the credit before maturity, the auction of guarantee goods by the Defendants is in accordance with the credit agreement and the deed of granting the mortgages agreed upon by the parties, and is not unlawful.

**Keywords:** *land rights as collateral for credit, credit disputes, land rights disputes*

## 1. PENDAHULUAN

Merujuk Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dijelaskan 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 setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Pemberian kredit memberikan dukungan kepada masyarakat maupun kepada para pengusaha dalam mengembangkan usahanya.

Bagi perbankan, setiap kredit yang disalurkan kepada debitur selalu mengandung resiko, di antaranya yang sering terjadi adalah debitur tidak membayar utangnya (wanprestasi), sehingga terjadi kredit macet. Oleh karena itu,

dalam pemberian kredit perlu unsur pengamanan, yang merupakan salah satu prinsip dasar dalam pemberian kredit di samping unsur kepercayaan dan keuntungan. Bentuk pengamanan kredit dalam praktek perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan. Tanpa adanya pengamanan/perlindungan berupa jaminan, bank sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya nasabah (debitur). Bank kemudian meminta kepada calon nasabah (debitur) agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam pemberian kreditnya.<sup>1</sup>

Praktek perbankan di Indonesia mengenal dua jenis hak jaminan kredit, yaitu: *Pertama*, jaminan perorangan (*personal guaranty*), adalah “selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur)”; *Kedua*, menurut Pasal 1131 KUHPerdara adalah jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu “Segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.<sup>2</sup>

Jaminan pokok dalam pemberian kredit pada umumnya berupa jaminan sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur itu sendiri. Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah. Karena tanah merupakan jaminan yang paling disukai oleh kreditur. Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, memiliki nilai dan harga yang tinggi serta terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak yang berupa sertifikat, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>3</sup> Sertifikat tanah

---

<sup>1</sup>Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty, Hal 38

<sup>2</sup>Subekti, 1989, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, hal 15

<sup>3</sup>Effendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, Hal 1.

yang dijadikan jaminan adalah untuk meyakinkan kreditur bahwa debitur akan melunasi kredit hingga pada waktu yang telah diperjanjikan.

Sering terjadi, debitur yang memperoleh kredit tidak menyelesaikan kewajibannya mengangsur sampai dengan lunas, sehingga terjadi kredit macet. Seperti yang terjadi pada perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska dimana terjadi sengketa antara bank BPI dengan debiturnya (NHW dan HP). Perkara ini berlanjut hingga ke pengadilan karena kreditur berupaya melaksanakan lelang terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan kredit.

Debitur tidak terima atas pelelangan tanahnya tersebut dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Debitur mendalilkan bahwa terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur yaitu melakukan perubahan jangka waktu kredit dan melakukan lelang atas tanah jaminan meskipun jangka waktu kredit belum jatuh tempo. Debitur mendalilkan bahwa untuk dinyatakan sebagai debitur yang wanprestasi, maka harus melalui Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini kreditur harus mengajukan gugatan kepada debitur atas dasar bahwa debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit. Jika dalam amar Putusan Pengadilan menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut kreditur barulah dapat melakukan eksekusi yang berupa menjual secara lelang tanah milik debitur yang dijadikan sebagai jaminan kredit.

Sengketa ini menarik untuk disimak karena masing-masing pihak memperkuat dalilnya dengan bukti-bukti yang kuat, sehingga majelis hakim perlu mempertimbangkan kesesuaian bukti-bukti tersebut, Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 171/Pdt/2013/PN.Ska)”.

Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: *Pertama*, Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa kredit di Bank?; *Kedua*, bagaimanakah Hakim menentukan pembuktian dalam sengketa hak atas tanah

yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank?; *Ketiga*, bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank?

## **2. METODE**

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang. Penelitian hukum normatif mengidentifikasi dan mengkonsepsi hukum sebagai norma kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan yang berdaulat.<sup>4</sup> Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat.

Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri (PN) Surakarta. Sumber data menggunakan data sekunder berupa putusan pengadilan. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Proses Penyelesaian Sengketa Kredit di Bank**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya yang dilakukan oleh pihak bank untuk menyelesaikan sengketa kredit yang disebabkan oleh adanya wanprestasi yang dilakukan nasabah, adalah: (1) Bank memberikan peringatan berupa Surat peringatan ke I, memberikan surat peringatan ke II dan ke III kepada nasabah yang tidak memenuhi / tidak mengindahkan teguran atau Peringatan ke I tersebut dan petugas Bank mendatangi ke rumah Nasabah untuk meminta keterangan; (2) Mengambil tindakan *rescheduling* antara lain penambahan jangka

---

<sup>4</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudj, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal.12

waktu yakni dua sampai enam bulan dari waktu perjanjian, sehingga nasabah atau keluarganya mempunyai waktu dan kekuatan baru dalam memecahkan kesulitan usaha; (3) Mengambil tindakan *restructuring* atau penataan kembali berupa upaya melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit yang belum terbayar menjadi kewajiban yang dilakukan dengan mengadakan perjanjian baru dengan waktu perjanjian yang lebih lama maksimal tambahan enam bulan dari waktu berakhirnya perjanjian pertama; (4) Melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan. Hasil lelang kemudian digunakan untuk menutupi kewajiban debitur di bank dan jika terdapat kelebihan maka akan dikembalikan kepada debitur.

Menurut Suharyanto, jika wanprestasi hanya berupa keterlambatan membayar angsuran, BPR memberikan toleransi berupa kebijakan mundurnya tanggal pembayaran 14 (empat belas) hari dari tanggal peminjaman, sehingga apabila dana kredit cair tanggal 10 bulan berjalan maka bulan depan harus dibayar paling lambat tanggal 24 bulan berjalan.<sup>5</sup> Wanprestasi yang lebih berat adalah tidak terbayarnya angsuran bulan berikutnya atau total menunggak beberapa bulan, maka bank akan menempuh cara koordinasi berupa tindakan pemberitahuan terjadinya tunggakan yang dirangkaikan dengan tindakan penagihan, namun tindakan penagihan ini hanya berupa permintaan pernyataan kapan debitur akan menyelesaikan tunggakannya, upaya ini dilakukan terus menerus dalam tenggang waktu yang pendek, guna memberikan kesan bahwa debitur dikejar/didesak penyelesaian pembayaran angsuran secepatnya/ sesegera mungkin.

Upaya penyelamatan kredit oleh BPR tersebut sesuai dengan Surat Keputusan Bank Indonesia No.26/ 4/ BPPP tanggal 29 Mei 1993, bahwa penyelesaian kredit bermasalah dapat dengan beberapa cara Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*), Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), dan Penataan kembali (*Restructuring*).

---

<sup>5</sup>Suharyanto. 2017. Supervisor Kredit BPR Insani Cabang Colomadu. *Wawancara Pribadi*, Tanggal 15 Mei 2017 Jam 15.30 WIB

Berdasarkan uraian di atas, dalam hal terjadi kredit bermasalah, bank selalu berusaha untuk mencari jalan keluar yang lebih praktis, efektif dan efisien agar lebih menghemat waktu dan biaya. Seperti halnya yang dilakukan oleh BPR Insani Cabang Colomadu yaitu dengan melakukan beberapa tindakan-tindakan penerobosan agar kerugian akibat kredit bermasalah dapat tertutup.

### **3.2 Pertimbangan Hakim dalam Memberikan Kesimpulan Pembuktian Terhadap sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank**

Penyelesaian sengketa kredit melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya. Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit di pengadilan dapat diuraikan sebagai berikut: Langkah pertama: menyusun gugatan. Isi gugatan secara garis besar terdiri dari tiga komponen, yaitu: Identitas para pihak, Fakta atau hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak dan alasan gugatan, dan tuntutan (*petitum*). Langkah kedua mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri. Langkah ketiga, pemanggilan Para Pihak, Langkah keempat pemeriksaan perkara: upaya mendamaikan para pihak, pembacaan gugatan yang diajukan penggugat, jawaban tergugat atas gugatan pihak penggugat, jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat (replik), bantahan pihak tergugat melalui duplik, pembuktian, pengambilan kesimpulan dari hasil pembuktian. Langkah kelima adalah Putusan Hakim.

Dalam perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Majelis Hakim menyimpulkan bahwa: (1) Antara Penggugat II dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian kredit, dimana Penggugat II dengan persetujuan Penggugat I sebagai debitur telah menerima kredit/pinjaman uang dari Tergugat I dengan plafond kredit sebesar

Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah); (2) Para penggugat sebagai debitur berkewajiban untuk membayar/mengembalikan kreditnya tersebut dengan cara mengangsur tiap bulan kepada Tergugat I, yang jumlahnya semula Rp.6.593.330,- (enam juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) per bulan, kemudian diadakan perubahan menjadi Rp.3.558.422,- (tiga juta lima ratus lima puluh delapan ribu empat ratus dua puluh dua rupiah) perbulan; (3) Oleh karena para penggugat mengalami penurunan dalam usahanya yang mempengaruhi kemampuan para penggugat dalam membayar kewajibannya kepada Tergugat I, maka diadakan perubahan terhadap perjanjian kredit tersebut menyangkut jangka waktu kredit, perubahan suku bunga dan jumlah angsuran per bulan; (4) Oleh karena para penggugat telah menunggak tidak membayar angsuran kepada Tergugat I sejak bulan Februari 2013, dan setelah diberi peringatan sampai 3 (tiga) kali para penggugat masih belum membayar tunggakan angsuran kepada Tergugat I, maka Tergugat I minta bantuan kepada Tergugat II untuk melelang barang jaminan.

Berdasarkan uraian di atas, dalam perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska Majelis Hakim telah mempertimbangkan berbagai alat bukti, di antaranya adalah alat bukti surat dan alat bukti saksi. Hal ini sesuai dengan alat bukti yang diakui oleh peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam Pasal 164 HIR yaitu alat bukti surat/tulisan, alat bukti saksi, persangkaan/dugaan, pengakuan, dan sumpah.

Pertimbangan Hakim terhadap alat bukti surat otentik ini sesuai dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, alat bukti surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.<sup>6</sup> Dalam hukum pembuktian, bukti tulisan atau surat merupakan alat bukti yang diutamakan atau alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat bukti yang lain.

---

<sup>6</sup>Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, hal 86

### **3.3 Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Perkara Sengketa Hak Atas Tanah yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska antara lain menyatakan: (1) Perubahan dari perjanjian kredit Nomor: 0279/F/210-P9/08/11 tertanggal 5 Agustus 2011 tersebut maka dapat diketahui bahwa perubahan jangka waktu kredit tersebut bukan merupakan tindakan sepihak dari Tergugat I selaku kreditur, tetapi merupakan kesepakatan antara para penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur, dan hal tersebut adalah atas permintaan dari debitur (para penggugat) sehubungan dengan menurunnya usaha debitur, yang kemudian disetujui oleh kreditur (Tergugat I); (2) Perubahan jangka waktu kredit tersebut telah disepakati oleh para penggugat dan juga disertai dengan perubahan yang meringankan bagi para penggugat berupa penurunan suku bunga dan penurunan jumlah angsuran, maka Majelis berpendapat bahwa hal tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat I; (3) Para penggugat tidak menyebutkan berapa jumlah hutang menurut perhitungan mereka, maka Majelis berpendapat bahwa jumlah hutang para penggugat sudah pasti sesuai dengan perhitungan/catatan dari Tergugat I yaitu sebesar Rp.246.062.364,53 (dua ratus empat puluh enam juta enam puluh dua ribu tiga ratus enam puluh empat rupiah lima puluh tiga sen); (4) Terbukti bahwa Tergugat I telah mengingatkan lagi kepada para penggugat untuk melunasi tunggakannya sebelum dilaksanakan lelang, tetapi para penggugat tetap tidak dapat melunasi tunggakannya tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal terjadi debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengakhiri kredit tanpa harus menunggu berakhirnya jangka waktu kredit atau jatuh tempo. (5) Para penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi, dan barang jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan, maka Tergugat I selaku kreditur berhak untuk mengakhiri perjanjian kredit dan menjual barang jaminan melalui pelelangan, yaitu dengan minta bantuan Tergugat

II; Menimbang, bahwa dengan demikian maka pelelangan barang jaminan oleh para tergugat tersebut sudah sesuai dengan perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan yang telah disepakati oleh para pihak, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim menetapkan bahwa penjualan lelang yang dilakukan pihak bank bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Pihak bank telah melakukan prosedur penanganan kredit dengan memberikan surat peringatan I, II, dan III. Kemudian memberitahukan surat pemberitahuan lelang, namun pihak Penggugat (debitur) tidak mampu melaksanakan kewajibannya (wanprestasi). Oleh karena itu Tergugat I (kreditur) meminta bantuan Tergugat II untuk melaksanakan lelang atas tanah milik penggugat yang dijadikan sebagai jaminan.

Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Sertifikat hak tanggungan ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Groose Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>7</sup> Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan didasari dengan adanya irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan.

Adanya ketentuan tersebut diatas kreditur (bank) sebagai pemegang hak tanggungan, apabila debitur wanprestasi dapat melakukan eksekusi dengan penjualan benda jaminan secara langsung melalui kantor lelang negara tanpa perlu persetujuan pemilik jaminan. Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur lambat laun pasti akan menyebabkan kredit bermasalah pada bank. Apabila kredit

---

<sup>7</sup>Andrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 156

bermasalah tidak ditangani secara tuntas, dikhawatirkan dapat menjadi salah satu penghambat pertumbuhan kredit perbankan yang pada gilirannya dapat mengganggu pencapaian pertumbuhan ekonomi. Kredit bermasalah harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari. Apabila kredit tetap tidak dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali, maka bank akan mengambil tindakan untuk mengeksekusi benda jaminan.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, bank memang memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut apabila debitur tidak membayar lunas hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

*Pertama*, Proses penyelesaian sengketa kredit yang disebabkan oleh adanya wanprestasi yang dilakukan nasabah, adalah: memberikan teguran, *rescheduling*, *restructuring*, dan lelang eksekusi terhadap jaminan.

*Kedua*, Majelis Hakim dalam perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska telah mempertimbangkan berbagai alat bukti otentik berupa alat bukti surat dan alat bukti saksi, sesuai dengan Pasal 164 HIR dan disimpulkan bahwa: antara Penggugat II dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum perjanjian kredit, penggugat sebagai debitur berkewajiban untuk membayar/mengembalikan kreditnya tersebut dengan cara mengangsur tiap bulan kepada Tergugat I, penggugat mengalami penurunan dalam usaha dan diadakan perubahan terhadap perjanjian kredit tersebut menyangkut jangka waktu kredit, perubahan suku bunga dan jumlah angsuran per bulan, penggugat wanprestasi, tergugat melelang barang jaminan.

*Ketiga*, Pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan pada perkara No. 171/Pdt/2013/PN.Ska adalah: perubahan jangka waktu kredit atas permintaan dari debitur (para Penggugat), perubahan perjanjian kredit yang dilakukan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat, jumlah

hutang para penggugat sudah pasti, terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditur berhak mengakhiri kredit sebelum jatuh tempo, pelelangan barang jaminan oleh para tergugat sudah sesuai dengan perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan yang telah disepakati oleh para pihak, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

#### **4.2 Saran**

*Pertama*, masyarakat seyogyanya sebelum mengajukan pinjaman dan melakukan perjanjian kredit di bank, harus terlebih dahulu mempelajari dan memahami isi dari perjanjian kredit tersebut. Sehingga dalam pelaksanaan kredit tersebut bisa berjalan dengan lancar dan dapat menghindari hal-hal yang menimbulkan sengketa kredit.

*Kedua*, hakim sebaiknya dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan sengketa tanah harus cermat dan teliti dalam memeriksa perkara tersebut. Sehingga dalam proses pembuktian di persidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya atau tidak. Jika memang Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim tidak akan mengabulkan atau tidak akan menerima gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

*Ketiga*, bank sebaiknya lebih berhati-hati sebelum memberikan kredit terhadap seseorang, perlu adanya analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan uang yang dipinjam tersebut sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, sehingga kredit tidak bermasalah. Apabila dalam pelaksanaan kredit ternyata terjadi kemacetan, maka sebaiknya masalah tersebut diselesaikan melalui jalur non litigasi (kekeluargaan), tidak perlu melalui gugatan di Pengadilan.

*Keempat*, bagi calon nasabah yang mengambil kredit di bank, sebaiknya dalam melaksanakan perjanjian kredit harus beriktikad baik untuk mengembalikan atau membayar angsuran kreditnya sampai selesai, sehingga tidak terjadi kredit macet yang dapat menimbulkan sengketa antara kreditur dengan debitur.

## **PERSANTUNAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada kedua orangtuaku tercinta atas doa dan dukungan moril maupun materiil. Saudara-saudarku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya serta sahabat-sahabatku tercinta semuanya tanpa kecuali, terima kasih atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Perangin, Effendi. 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers

Samosir, Djamanat. 2012. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia

Soeprapto, Haertono Hadi. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudj, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada

Subekti, R. 1989, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti

Sutedi, Andrian. 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika

Tje'Aman, Edy Putra. 1989, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty