

**WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH DEBITUR ATAS PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)****Syahrani Mutiara Afifah**(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: syahrani.205180208@stu.untar.ac.id)**Gunawan Djajaputera**(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.)
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
(E-mail: gunawand@fh.untar.ac.id)**Abstract**

A credit agreement is a bond between a creditor and a debtor whose contents determine and regulate the rights and obligations of both parties in relation to the granting of credit. The provision of bank credit facilities as creditors will require guarantees as security and certainty, because without bank guarantees it will be difficult to avoid risks that may occur if the debtor breach of contract. The guarantee that is considered the safest by the bank is the mortgage. If the guarantee is still tied to the mortgage but the certificate is broken, the mortgage will be nullified by law. Therefore, it is necessary to make a new Mortgage Deed. This thesis discusses how the breach of contract committed by the debtor on a credit agreement with a mortgage guarantee (case study of decision number 250/Pdt.G/Pn.Jkt.brt) and what are the implications of breaking a certificate that is still bound by a mortgage. In this study, the author uses a normative legal research method, where the research data studied is seen to be in accordance with the laws and regulations. The results of this study can be concluded that the factors causing the occurrence of bad loans are internal and external factors. The split of the certificate occurs due to the granting of new rights, the bank will execute the certificate that has been split to the debtor to provide a Power of Attorney to impose Mortgage and a new Deed of Granting Mortgage.

Keywords: *Breach of contract, Credit Agreement, Mortgage, Certificate Break***I. PENDAHULUAN****A. Latar Belakang**

Pada masa sekarang ini globalisasi bukan hal baru bagi suatu negara khususnya Indonesia, masyarakat dihadapkan pada perkembangan dunia yang semakin cepat, teknologi yang semakin canggih dan juga telah banyak merubah sikap, perilaku, dan pola berfikir masyarakat. Dampak globalisasi pada masyarakat Indonesia terdapat dampak positif maupun negatif. Salah satu dampak negatif dari adanya globalisasi adalah pola perilaku masyarakat



yang konsumtif. Manusia sering dihadapkan pada persoalan untuk memenuhi kebutuhannya dan mempertahankan kehidupannya. Oleh karena itu, manusia harus melengkapi kebutuhannya tersebut. Sehingga banyak masyarakat yang melakukan berhutang atau kredit pada bank.

Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan 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. Kredit juga merupakan salah satu kegiatan usaha bagi bank, berkaitan dengan tugas dan fungsi bank sebagai lembaga *intermediary* atau lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Pemberian kredit ini adalah fungsi utama bank.¹ Jika dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang ditawarkan, pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada masyarakat. Oleh karena itu, pemberian kredit tersebut secara terus-menerus dilakukan oleh bank dalam rangka menjaga kesinambungan operasionalnya.

Pada dasarnya, pemberian kredit oleh bank diberikan kepada siapa saja yang memiliki kemampuan untuk membayar kembali dengan syarat melalui suatu perjanjian utang piutang di antara kreditur dan debitur.² Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank kepada debitur merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara kreditur dan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian kredit.

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), hal. 75.

² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hal. 1.

Pada prinsipnya hak yang lahir dari perjanjian kredit adalah bersifat perorangan dan bersifat relatif yang berarti bahwa dengan lahirnya perikatan yang dibuat maka selain dirinya sebagai subjek hukum menjadi terikat kepada pihak lawan, benda miliknya pun juga ikut terikat. Dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”

Jaminan yang diberikan pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat umum dalam arti jaminan itu memposisikan harta debitur dan jaminan itu diberikan kepada semua yang berkedudukan sebagai kreditur.³ Namun dalam perjanjian kredit bank selaku kreditur mensyaratkan disediakannya jaminan kebendaan misalnya Hak Tanggungan Atas Tanah karena jaminan ini dinilai paling aman oleh bank dan memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, hal ini disebutkan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengenai pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji (wanprestasi), kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Menurut undang-undang ini yang tercantum dalam Pasal 4 hak atas tanah yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Dalam praktik perbankan salah satu masalah yang sering dihadapi adalah masalah kredit macet. Dimana debitur tidak dapat mengembalikan kredit tepat pada waktu yang ditentukan. Seperti halnya yang terjadi pada PT Bank Sahabat Sampoerna yang telah melakukan perjanjian kredit kepada

³ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy. *Hukum Jaminan, Buku Referensi Hukum Perbankan*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2013), hal. 6.

debiturnya pada Juni 2015 dengan Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran dan Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Angsuran yang mensyaratkan adanya jaminan. Jaminan yang diterima oleh PT Bank Sahabat Sampoerna adalah hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan. Pada Agustus 2018 debitur tidak lagi membayar angsuran yang sudah diperjanjikan. Pihak kreditur ingin melakukan eksekusi hak tanggungan tersebut tetapi masa berlaku pada Sertifikat Hak Guna Bangunan sudah habis dan otomatis sudah tidak berlaku lagi. Maka dari itu pihak debitur harus mengurus pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan persetujuan dari pihak kreditur atau bank untuk diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang baru. Namun setelah mendapatkan pemberian hak baru Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dipecah menjadi dua Sertifikat Hak Guna Bangunan. Dalam hal ini terdapat akibat hukum dari pemecahan sertifikat yang masih terikat hak tanggungan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan Proposal Skripsi dengan judul : Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)?
2. Bagaimana implikasi dari pemecahan sertifikat yang sedang terikat hak tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, adalah adalah metode penelitian yang didasarkan pada sumber-sumber kepustakaan, dengan

meneliti bahan pustaka yang ada. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data sekunder. Sifat penelitian yang digunakan adalah sifat penelitian deskriptif artinya penelitian yang diarahkan untuk memberikan fakta-fakta atau kejadian-kejadian secara sistematis dan akurat mengenai wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konsep. Pendekatan undang-undang yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani.⁴ Sedangkan pendekatan konsep yaitu membangun sebuah konsep berdasarkan prinsip-prinsip, pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.⁵ Data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian. Jenis sumber data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- 2) Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT

b. Bahan Hukum Sekunder,

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang berupa publikasi tentang hukum yang dapat memberi penjelasan terhadap

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-12. (Jakarta: Prenadmedia Group, 2016), hal. 137.

⁵ *Ibid.*, hal. 177.



bahan hukum primer seperti buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, dan dokumen lain yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

II. PEMBAHASAN

A. Wanprestasi Yang Dilakukan Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pemberian kredit dari bank biasanya telah memiliki prosedur dan analisa yang baik untuk memperkirakan layak atau tidaknya calon debitur dalam menerima kredit. Karena sebagian besar permasalahan kredit tidak muncul secara tiba-tiba. Kredit bermasalah merupakan suatu proses yang apabila menemukan pertanda tersebut dapat terdeteksi dan ditangani sehingga masih ada harapan kredit yang bersangkutan dapat diselamatkan. Namun masih saja terdapat debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya (prestasi). Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari perikatan sebagaimana ditentukan pada Pasal 1234 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, mengakibatkan debitur tidak dapat membayar hutang pokok dan/atau bunga walaupun telah diberi peringatan oleh pihak bank selaku kreditur. Hal ini dimaksud dengan wanprestasi atau cidera janji.

Wanprestasi atau cidera janji menurut M. Yahya Harahap adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau tidak

dilakukan menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi, atau adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, dengan pihak lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.⁶ Sedangkan menurut Prof. Subekti, S.H. wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam yaitu :⁷

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam ruang lingkup bank pasti dihadapkan risiko yang berbeda saat melakukan pemberian kredit. Demikian pula Bank Sahabat Sampoerna tidak luput dari masalah perkreditan. Strategi Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank Sahabat Sampoerna senantiasa berupaya memantau kualitas kredit sehingga risiko kredit yang bermasalah dapat terkendali. Terkait hal tersebut, strategi yang dilakukan Bank, yakni melakukan pemantauan berkala dan intensif untuk kredit-kredit yang berada dalam kriteria “watchlist” agar dapat mengambil tindakan yang bersifat preventif. Selain itu, Unit Collection Bank juga terus berupaya meningkatkan penagihan terhadap debitur bermasalah, baik melalui proses restrukturisasi ataupun pengambilalihan agunan.⁸

Pembaruan kredit ditentukan untuk menetapkan kualitas kredit sehingga bank dapat memprediksi risiko secara dini dan untuk menentukan tingkat cadangan kerugian potensial dari kredit macet. Dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Bank Sahabat Sampoerna melakukan pemantauan secara rutin terhadap kredit-kredit yang telah

⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1990), hal. 60.

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21. (Jakarta: Intermasa, 2005), hal 46.

⁸ PT Bank Sahabat Sampoerna, *Menuju Era Digital Bersama Sahabat*. (Jakarta: PT Bank Sahabat Sampoerna, 2020), hal. 142.



disalurkan sebagaimana diklasifikasikan ke dalam beberapa kelompok yaitu :⁹

1. Lancar

Kualitas kredit lancar tidak terjadi penunggakan pokok dan/atau bunga kredit.

2. Dalam perhatian khusus (*special mention*) : < 3 bulan

Terjadi penunggakan pokok dan/atau bunga pembayaran normal dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 hari atau belum melampaui 90 hari.

3. Kurang lancar (*substandard*) : 3-6 bulan

Kualitas kredit sudah terjadi penunggakan pokok dan/atau bunga kredit dalam jangka waktu lebih dari 90 hari.

4. Diragukan : 6-9 bulan

Kualitas kredit sudah terjadi penunggakan pokok dan/atau bunga dalam jangka waktu lebih dari 180 hari.

5. Macet : > 9 bulan

Kualitas kredit macet sudah terjadi penunggakan pokok dan/atau bunga dalam jangka waktu lebih dari 270 hari.

Penulis menyimpulkan bahwa dalam perjanjian kredit jika debitur dikatakan wanprestasi apabila :

1. Keterlambatan pembayaran angsuran dari apa yang sudah diperjanjikan dalam pemberian kredit.
2. Keterlambatan pembayaran bunga dari apa yang sudah diperjanjikan dalam pemberian kredit.
3. Keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan bunga dari apa yang sudah diperjanjikan dalam pemberian kredit.

⁹ *Ibid.*, hal. 142



Secara umum, pemicu terjadinya wanprestasi debitur atas perjanjian kredit disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :

a. Faktor intern meliputi :

1. Faktor ini dipengaruhi oleh fakta bahwa masih ada beberapa oknum pegawai yang belum menguasai *job desk* nya. Akibatnya, beberapa proses terlewatkan dan terabaikan baik dalam pengadaan dokumen yang diperlukan, pelengkap dan jaminan dalam pengajuan pinjaman calon debitur.
2. Debitur dapat menyalahgunakan fasilitas dikarenakan lemahnya kontrol terhadap pencairan kredit yang tidak sesuai dengan tujuan awal pinjaman.
3. Kurang lengkapnya jaminan sehingga terdapat celah dalam proses eksekusi, dimana jaminan merupakan cadangan (*back up*) jika debitur melakukan wanprestasi sehingga dengan terdapatnya celah dalam pengikatan atau objek jaminan itu sendiri, maka akan menimbulkan kesulitan dalam eksekusi.
4. Kurang lengkapnya informasi terhadap riwayat hidup calon debitur pada saat pengajuan kredit, sehingga ada beberapa data yang tidak dicantumkan. Dimana setiap gangguan terhadap keseimbangan penerimaan dan pengeluaran tetap akan mengganggu likuiditas keuangan calon debitur dan akan menyebabkan ketidaklancaran pembayaran pinjamannya.

b. Faktor ektern mencakup sebagai berikut :

1. Terjadinya bencana alam yang menimpa debitur (*force majeure*).
2. Debitur mengalami bangkrut, usahanya tidak berjalan lagi sehingga tidak mampu melunasi hutangnya
3. Terjadinya musibah yang menimpa debitur seperti kematian atau perceraian atau mengalami masalah keluarga yang mengakibatkan debitur mengalami kerugian.



4. Debitur mengalami penurunan ekonomi, disebabkan karena kurang mampu dalam mengelola usahanya.

Sebelum itu, setiap debitur yang wanprestasi pihak bank selalu memberi teguran/somasi supaya debitur segera melaksanakan kewajibannya. Surat teguran/somasi yang diberikan kepada debitur berisi:

1. Peringatan mengenai jatuh tempo pembayaran angsuran bunga dan/atau pokok kredit.
2. Perintah untuk membayar angsuran dengan jumlah yang sudah ditentukan sesuai pemberitahuan bank.
3. Pemberitahuan batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Berdasarkan perkara dalam penelitian ini, Bank Sahabat Sampoerna selaku kreditur telah memberi somasi/teguran secara berulang kali agar debitur segera membayar kewajibannya melalui surat-surat somasi sebagai berikut :

1. Surat Peringatan I No. 09/1264/BSS/SAM/SP/VIII/18 tanggal 29 Agustus 2018.
2. Surat Peringatan II No. 09/1572/BSS/SAM/IX/18 tanggal 18 September 2018.
3. Surat Peringatan III No. 09/1659/BSS/SAM/SP/X/18 tanggal 02 Oktober 2018.
4. Surat Peringatan No. 09/881/BSS/SAM/X/19 tanggal 22 Oktober 2019.
5. Surat Somasi 1 / Teguran Pembayaran Hutang No. 076/BRAVO-BSS/SOM1/BAN/III/2020 tanggal 16 Maret 2020.
6. Surat Somasi 2 / Teguran Pembayaran Hutang No. 090/BRAVO-BSS/SOM2/BAN/III/2020 tanggal 24 Maret 2020.

Walaupun pihak Bank Sahabat Sampoerna sudah berulang kali menyampaikan surat somasi, ternyata debitur tidak mempunyai itikad baik

untuk menyelesaikan kewajibannya, dengan demikian debitur terbukti lalai dan telah melakukan wanprestasi.

Debitur telah dinyatakan wanprestasi dikarenakan sudah tidak membayar angsuran sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 4.250.000.000,- (empat miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan angsuran sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Angsuran sesuai sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah). Dalam perjanjian kredit ini bahwa yang menjadi jaminan atas fasilitas kredit berupa sebidang tanah seluas 429 M² (empat ratus dua puluh sembilan meter persegi) dengan bukti kepemilikan sebagaimana menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 407/Sukabumi Utara, tertanggal 14 Februari 1996, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 11572/1994 tanggal 11 November 1994, tercatat atas nama Nyonya Banun Achmad, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal di atasnya seluas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi). Sebagaimana sertifikat tersebut telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02589/Sukabumi Utara, tanggal 19 Maret 2019, seluas 7 M² (tujuh meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03370/Sukabumi Utara, tertanggal 20 Maret 2019, seluas 422 M² (empat ratus dua puluh dua meter persegi). Kedua sertipikat tersebut tercatat atas nama Banun Achmad yang terletak di Jl. Daud No. 28A, RT 006/RW 008, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

Setelah dinyatakan lalai dalam dilaksanakannya perjanjian debitur wajib membayar ganti rugi berupa biaya dan bunga yang dikeluarkan oleh bank. Hal ini tercantum pada Pasal 1244 s.d 1246 KUH Perdata. Kemudian semua mengenai jaminan debitur akan diambil alih oleh bank untuk pelunasan hutang. Bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang



Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil pelelangan tersebut untuk pelunasan piutangnya. Pihak kreditur dapat melakukan pengeksekusian objek jaminan hak tanggungan apabila dalam perjanjiannya tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum.

Proses eksekusi hak tanggungan ini adalah proses dimana objek yang merupakan jaminan hak tanggungan akan dijual ketika utang debitur sudah tidak dibayar pada jangka waktu yang sudah ditentukan dan pemegang kreditur berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Eksekusi hak tanggungan tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 :

1. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor- kreditor lainnya,

Ketentuan eksekusi hak tanggungan juga tercantum dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi :



“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.”

Penanganan kredit macet pada bank tidak serta merta dilakukan dengan tindakan hukum mengesekusi jaminan, sebisa mungkin pihak bank akan menyelesaikan dengan jalur non litigasi karena bagaimanapun debitur adalah mitra usaha yang sangat penting. Penyelesaian kredit macet melalui jalur non litigasi lebih menguntungkan bagi debitur maupun kreditur. Penyelesaian dapat dilakukan oleh para pihak bila mendasar pada itikad baik. Namun apabila jalur non litigasi tidak bisa menyelesaikan kredit, maka upaya selanjutnya yang harus ditempuh bank adalah melalui prosedur hukum dengan melakukan penyerahan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Pengadilan Negeri dan bantuan hukum dari pihak kejaksaan.

B. Implikasi Dari Pemecahan Sertifikat yang Sedang Terikat Hak Tanggungan

Pada dasarnya pemecahan sertifikat dan pemisahan sertifikat memiliki pengertian yang berbeda. Pemecahan menerbitkan hak atas tanah baru dan hak atas tanah sebelumnya telah hapus. Kedudukan hak atas tanah yang baru sama dengan hak atas tanah sebelum pemecahan dilakukan.

Pemecahan bidang tanah berarti telah dipecah habis secara sempurna dan menjadi bagian-bagian bidang tanah yang baru (tidak ada lagi aslinya), sedangkan pemisahan bidang tanah berarti satu bidang diambil sebagian menjadi bidang tanah yang baru dan bidang tanah induknya masih tetap ada dan masih berlaku, hanya saja yang berkurang luas tanahnya karena telah dikurangi oleh bidang tanah yang dipisah tersebut.¹⁰

¹⁰ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 371.



Berdasarkan kasus di atas, bahwa pemberian fasilitas kredit dengan jaminan hak tanggungan yang semula tercatat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 407/Sukabumi Utara, tertanggal 14 Februari 1996, seluas 429 M² (empat ratus dua puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Nyonya Banun Achmad, berlaku selama 20 tahun dan berakhir pada 13 Februari 2016. Namun telah diketahui Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah diurus perpanjangannya dan mendapatkan pemberian hak baru serta telah diperbaharui dengan dipecah menjadi :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02589/Sukabumi Utara, asal hak Pemberian Hak Tanah Negara bekas HBG No. 407/Sukabumi Utara, luas 7 M² (tujuh meter persegi) atas nama pemegang hak Banun Achmad, tertanggal 19 Maret 2019.
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03370/Sukabumi Utara, asal hak Pemberian Hak Tanah Negara Bekas HBG No. 407/Sukabumi Utara, luas 422 M² (empat ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak Banun Achmad, tertanggal 20 Maret 2019.

Dalam pelaksanaan pemecahan, jika hak atas tanah bersangkutan dibebani hak tanggungan, maka pemecahan baru boleh dilaksanakan setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Pemisahan bidang tanah perlu memperhatikan peraturan dan syarat-syarat yang berlaku agar tidak merugikan pihak kreditur atau bank. Dengan demikian apabila sebidang tanah dipisah, dipecah, atau dibagi, hak tanggungan yang telah dibebankan akan menjadi hapus karena hukum. Tetapi dalam hal ini setiap bidang tanah baru hasil dari pemisahan, hasil dari akibat pemecahan dan pembagian, atau hasil dari akibat penggabungan (kecuali karena pembebasan), agar hak tanggungan tetap dapat dijadikan sebagai jaminan, maka perlu dibuatkan lagi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru, kemudian didaftarkan hingga nanti akan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang baru sebagaimana berdasarkan pada pasal 113 angka 4 Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.¹¹

Pemecahan suatu bidang tanah diharuskan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan juga tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Suatu sertifikat bila sudah dipecah menjadi satuan bidang yang baru tidak akan merubah bidang tanah yang semula. Pemecahan hak ini bisa menjadi dua sertifikat atau lebih, dilaksanakan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Sertifikat yang akan dipecah di tiap bidangnya harus dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat untuk menggantikan yang sebelumnya.

Pemecahan sertifikat hak atas tanah yang masih terikat hak tanggungan memiliki akibat hukum antara lain :

1. Hapusnya Hak Tanggungan

Pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mencantumkan ciri-ciri hapusnya hak tanggungan yaitu :

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 212



karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

(4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin

2. Pencoretan Hak Tanggungan

Pencoretan hak tanggungan atau disebut dengan roya adalah pencoretan pada sertifikat dan buku tanah hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak BPN karena hak tanggungan ini telah hapus. Jika tidak dilakukan roya, maka umum tidak akan mengetahui posisi hak tanggungan, sehingga akan terjadi kesulitan dalam mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.

Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan ketentuan pencoretan hak tanggungan yakni sebagai berikut :

- a. Setelah hak tanggungan hapus, BPN mencoret hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikatnya. Pencoretan ini dilakukan untuk ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang sudah hapus.
- b. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat dan buku tanah dinyatakan tidak berlaku lagi oleh BPN.
- c. Apabila sertipikat Hak Tanggungan kerana sesuatu hal tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- d. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan



telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- e. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis, dapat mengajukan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi hak tanggungan.
- f. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- g. Permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan kepada Kepala BPN dengan melampirkan salinan putusan pengadilan negeri.
- h. BPN melakukan pencoretan hak tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak diterimanya permohonan.
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan angsuran, hapusnya hak tanggungan dicatat pada buku tanah dan sertifikat, dan telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya.

3. Pencoretan Sebagian (Roya Partial)

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”

Pencamtuman perjanjian ini yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertifikat hak tanggungan oleh Kantor BPN, karena untuk dapat melaksanakan roya partial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

harus diperjanjikan adanya pelunasan utang yang dijamin dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, dan akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Sehingga hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam praktiknya lembaga royal partial banyak dipakai pada perjanjian kontruksi antara pengembang dengan pihak bank dengan jaminan objek hak tanggungan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (studi kasus putusan nomor 250/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT), maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pemberian kredit biasanya pihak bank telah memiliki prosedur dan analisa yang baik untuk memperkirakan layak atau tidaknya calon debitur dalam menerima kredit. Karena sebagian besar permasalahan dalam kredit yaitu kredit macet. Dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya atau tidak membayar hutang pokok dan/atau bunga sebagaimana yang telah diperjanjikan. Strategi Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank Sahabat Sampoerna senantiasa berupaya memantau kualitas kredit sehingga risiko kredit yang bermasalah dapat terkendali. Terkait hal tersebut, strategi yang dilakukan Bank, yakni melakukan pemantauan berkala dan intensif untuk kredit-kredit yang berada dalam kriteria “watchlist” agar dapat mengambil tindakan yang bersifat preventif. Selain itu, Unit Collection Bank juga terus berupaya meningkatkan penagihan terhadap debitur bermasalah, baik melalui proses restrukturisasi ataupun pengambilalihan agunan. Bank Sahabat Sampoerna juga telah melakukan pemantauan secara



rutin terhadap kredit-kredit yang telah disalurkan sebagaimana diklasifikasikan ke dalam beberapa kelompok yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Secara umum, pemicu terjadinya wanprestasi yang dilakukan debitur disebabkan oleh faktor intern dan ekstern. Faktor intern salah satunya persaingan usaha yang semakin luas menyebabkan debitur tidak bisa bersaing, sedangkan faktor ekstern disebabkan karena terjadinya bencana alam yang menimpa debitur. Sebelum debitur benar-benar dinyatakan wanprestasi bank terlebih dahulu memberikan teguran/somasi agar debitur segera melaksanakan kewajibannya. Namun ternyata debitur tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dan dapat terbukti lalai sehingga dinyatakan wanprestasi. Setelah dinyatakan lalai dalam perjanjian pihak kreditur akan melakukan proses pengeksekusian mengenai jaminan untuk pelunasan hutang debitur melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam hal ini jika salah satu pihak mendasar pada itikad baik penyelesaian kredit macet bisa melalui jalur non litigasi, namun apabila jalur non litigasi tidak bisa menyelesaikan permasalahan kredit maka upaya selanjutnya yang harus dilakukan bank adalah melalui prosedur hukum dengan melakukan penyerahan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Pengadilan Negeri dan bantuan hukum dari pihak kejaksaan.

2. Pemecahan atau disebut *splitzing* jika dihubungkan dengan sertifikat hak atas tanah merupakan proses pemecahan satu sertifikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertifikat hak atas tanah yang baru. Pemecahan bidang tanah berarti telah dipecah sempurna dan menjadi bagian-bagian tanah yang baru (tidak ada lagi aslinya). Dalam fasilitas kredit yang telah diberikan kreditur kepada debitur, debitur



menjaminakan sebuah sertifikat yang semula tercatat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 407/Sukabumi Utara, tertanggal 14 Februari 1996, seluas 429 M² (empat ratus dua puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Nyonya Banun Achmad, berlaku selama 20 tahun dan berakhir pada 13 Februari 2016. Namun telah diketahui Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah diurus perpanjangannya dan mendapatkan pemberian hak baru serta telah diperbaharui dengan dipecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02589/Sukabumi Utara, asal hak Pemberian Hak Tanah Negara bekas HBG No. 407/Sukabumi Utara, luas 7 M² (tujuh meter persegi) tertanggal 19 Maret 2019 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03370/Sukabumi Utara, asal hak Pemberian Hak Tanah Negara Bekas HBG No. 407/Sukabumi Utara, luas 422 M² (empat ratus dua puluh dua meter persegi), tertanggal 20 Maret 2019. Kedua sertifikat tersebut tercatat atas nama pemegang hak Banun Achmad. Dengan demikian sertifikat asal yang telah dibebankan hak tanggungan telah hapus karena hukum. Tetapi agar hak tanggungan tetap dapat dijadikan sebagai jaminan, maka perlu dibuatkan lagi Akta Pemberian Hakt Tanggungan yang baru kemudian didaftarkan lagi hingga nanti dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang baru sebagaimana diatur dalam Pasal 113 Angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Akibat hukum dari pemecahan sertifikat ini yang sedang dibebani hak tanggungan yakni hapusnya hak tanggungan, pencoretan hak tanggungan (roya), dan pencoretan sebagian (roya partial).

B. Saran



Berdasarkan penelitian di atas, penulis merumuskan beberapa saran.

Adapun saran tersebut adalah sebagai berikut :

1. Untuk menghindari permasalahan kredit macet, Bank Sahabat Sampoerna dalam menyalurkan kredit sebaiknya melakukan penilaian lebih teliti dan cermat serta menganalisa calon debitur terhadap watak, kemampuan, jaminan, pembayaran angsuran, dan prospek usaha debitur serta melakukan pengecekan terhadap berkas permohonan yang diajukan oleh calon debitur agar tidak terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tersebut.
2. Kredit yang diberikan oleh bank, sebaiknya calon debitur menggunakan dana tersebut sesuai dengan kredit yang diajukan dan membuat perencanaan yang baik sehingga mengantisipasi segala resiko di dalam usahanya dan akan mampu membayar angsuran kreditnya.
3. Pihak bank selaku pemegang jaminan hak tanggungan, sebelum pelaksanaan permohonan pemecahan sertifikat sebaiknya mengantisipasi kemungkinan hambatan yang mungkin akan timbul jika ingin melakukan pengeksekusian, seperti dengan membuat perjanjian atau kuasa khusus dan/atau surat pernyataan dari debitur untuk melindungi kepentingan bank.

IV. DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Raja Grafindo, 2007).
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000).
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy. *Hukum Jaminan, Buku Referensi Hukum Perbankan*. (Surabaya: Revka Petra Media, 2013).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-12. (Jakarta: Prenadmedia Group, 2016).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni, 1990).
- Subekti, R. & R. Tjitrosudibio. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. (Jakarta: Intermasa, 2005).
- Sampoerna, PT Bank Sahabat. *Menuju Era Digital Bersama Sahabat*. (Jakarta: PT Bank Sahabat Sampoerna, 2020)
- Lubis, Mhd Yamin dan Abd Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2007).