

Tinjauan Yuridis Wanprestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit Bank

Siti Fathiyasa¹, M.Faisal Rahendra Lubis², Nurasih Harahap³

Fakultas Hukum UISU Medan

[1fathiyasasiti@gmail.com](mailto:fathiyasasiti@gmail.com), [2faisal.rahendra@fh.uisu.ac.id](mailto:faisal.rahendra@fh.uisu.ac.id), [3nurasih@fh.uisu.ac.id](mailto:nurasih@fh.uisu.ac.id)

Abstrak

Debitur dikatakan dalam keadaan wanprestasi atau tidak, dapat ditentukan melalui tenggang waktu, apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana pengaturan hukum tentang wanprestasi menurut hukum perdata, bagaimana pengaturan hukum tentang wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank, bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pemecahan permasalahan yang dikemukakan. Data yang dipergunakan adalah data sekunder dan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif. Pengaturan hukum tentang wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank adalah debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya atau tidak membayar hutang pokok dan/atau bunga sebagaimana yang telah diperjanjikan.. Akibat hukum wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Debitur, Jaminan Kredit.

Abstract

The debtor is said to be in default or not, can be determined through a grace period, whether the agreement specifies a grace period for the implementation of the fulfillment of the achievement or not. The problem in this thesis is how the legal regulations on default according to civil law, how the legal regulations on default in bank credit agreement deeds, what are the legal consequences of default in bank credit agreement deeds. The research conducted is normative research, namely research that uses laws and regulations as a basis for solving the problems presented. The data used are secondary data and the data collection methods used in this study are library research and field research. The data analysis used is qualitative data. The legal regulation on default in a bank credit agreement deed is that the debtor does not fulfill his/her performance obligations or does not pay the principal and/or interest as agreed. The legal consequences of default in a bank credit agreement deed if the debtor does not fulfill his/her obligations even though he/she has been warned, then the Court will place a security seizure on the auction object and then continue the process until the Auction is carried out by the KPKNL as the auction organizer facilitated by the Judicial Body.

Keywords: Default, Debtor, Credit Guarantee.

I. Latar Belakang

memiliki peranan penting bagi

A. Pendahuluan

kelangsungan perekonomian Indonesia.

Perbankan merupakan suatu lembaga keuangan yang ada di Indonesia yang

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah

dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UUP) bahwa perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹

Menurut UUP yang dimaksud dengan Bank adalah "Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk kredit lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".² Berdasarkan pengertian diatas, dapat dijelaskan secara lebih luas bagi banyak bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktifitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

Proses pemberian kredit melalui Bank baik kepada perorangan maupun badan hukum dapat menimbulkan kemungkinan dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang disepakati dalam perjanjian kredit.

Wanprestasi dapat terjadi secara sengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi yang terjadi karena akibat salah satu pihak di dalam perjanjian melakukan prestasi yang tidak sesuai

dengan yang diperjanjikan sangat sering terjadi di dalam perjanjian.

Umumnya bank dalam rangka mengamankan pemberian kreditnya, menuntut nasabah (debitur) untuk memberikan jaminan kebendaan (agunan) yaitu biasanya berupa tanah dan/atau bangunannya. Jaminan pemberian kredit bank tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur apabila debitur cidera janji atau ingkar janji atau wanprestasi.

Menghindari adanya wanprestasi maka diperlukan adanya jaminan pemberian kredit yang akan memberikan jaminan perlindungan bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debiturnya cidera janji atau wanprestasi yaitu dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan.

Bank dituntut untuk dapat membuat suatu desain hubungan hukum yang baik dengan calon nasabah debiturnya, sehingga tercipta sinergi kerja yang baik antara kreditur (bank) dan nasabah debiturnya. Apabila nasabah debiturnya dinyatakan cidera janji atau wanprestasi, bank dengan mudah mengeksekusi objek benda yang menjadi jaminan yang telah diberikan nasabah debitur berdasarkan desain hubungan hukum yang telah dibuat sebelumnya. Dengan demikian, jaminan kebendaan (agunan) dalam pemberian kredit ini menjadi sarana yang tepat untuk mengamankan pemberian kredit dan untuk

¹M. Faisal Rahendra Lubis, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Balai", *Jurnal Pengabdian*

Masyarakat Hablum Minannas, Vol.2 No.2 Edisi Oktober 2023, h.2.

²Kasmir, *Bank dan lembaga Keuangan lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, h. 24.

itulah diadakan lembaga dan ketentuan hukum jaminan.

Bank dalam memberikan kredit kepada debitur mempunyai resiko tidak dikembalikannya pinjaman, sehingga Bank meminta jaminan atau agunan dari debitur dalam memberikan kredit meminta jaminan berupa sebidang tanah seluas 103 M² (seratus tiga meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Amplas, Kelurahan Harjosari I, yang seluruhnya jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3534, yang telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03359/2020.

Undang-undang meskipun telah menentukan bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah tetapi kenyataannya pihak kreditur yang menghadapi persoalan kredit macet (wanprestasi) selalu harus dihadapkan dengan segala macam proses penyelesaian dan permasalahan dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya.

Debitur yang melakukan wanprestasi dan secara perhitungan ekonomi bank mengalami kerugian, maka untuk menutupi kerugian atas hutang debitur yaitu melelang jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Kreditur dan debitur dapat melelang jaminan tersebut sendiri maupun melalui lembaga hukum yaitu pengadilan negeri.

Setelah proses kredit telah berjalan dan pihak debitur telah menikmati hasil dari kredit yang diberikan oleh pihak bank, maka

pihak kreditur dalam hal ini bank meminta kepada pihak debitur untuk pemenuhan kewajibannya yaitu pengembalian kredit tepat pada waktunya, akan tetapi tidak semua keinginan kreditur atau bank selalu dapat dipenuhi oleh pihak debitur dan hal ini yang menimbulkan kredit macet.

Wanprestasi oleh debitur akibat kredit macet dapat menimbulkan persoalan bukan hanya terhadap bank sebagai lembaga pemberi kredit tetapi juga terhadap nasabah penerima kredit, karena kredit macet akibat wanprestasi harus diselesaikan dengan berbagai cara seperti melakukan gugatan ke pengadilan yang memerlukan biaya dan waktu penyelesaian yang Panjang dalam penyelesaiannya.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang wanprestasi menurut hukum perdata?
2. Bagaimana pengaturan hukum tentang wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank?
3. Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank?

C. Metode Penelitian

“Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu yang terjadi dalam masyarakat”³.

³Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h.50.

Metode pendekatan yang dipergunakan adalah dengan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang digunakan untuk menganalisis perjanjian kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam skripsi ini.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh disusun secara sistematis, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.

II. Hasil Penelitian

A. Pengaturan Hukum Tentang Wanprestasi Menurut Hukum Perdata

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu

wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa.

“Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar imemenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi”.⁴

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaianya. Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui

⁴ Salim H.S., *Op.Cit*, h. 98.

surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.⁵

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Kreditur di Pengadilan harus membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya dan kelalaian kreditur. Kelalaian atau kealpaan debitur (debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan

lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdata, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki

⁵ *Ibid*, h. 99.

pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Cara memperingatkan seorang debitur agar jika tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika tetap tidak melakukan prestasinya, maka berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadapnya dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.

Akibat hukum yang timbul karena melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian akibat tidak dipenuhi atau dilaksanakan secara benar, perjanjian yang disepakati, maka dapat diberikan sanksi hukum yaitu :

1. Mengganti kerugian.

Ganti rugi akibat dari wanprestasi adalah “jika ada pihak-pihak dalam

perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya”.⁶

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa *kosten, schaden en interessen* diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya debitur tidak lalai (*winstderving*). “Kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita”.⁷

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi.

Menurut ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu :

- a. Kerugian yang nyata-nyata diderita
- b. Keuntungan yang seharusnya diperoleh

⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2022, h.223

⁷ *Ibid*, h.224.

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.⁸

Berdasarkan uraian di atas, maka salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

2. Pembatalan perjanjian

Pasal 1338 KUHPerdato dinyatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdato di atas dapat ditarik suatu gambaran bahwa, pada prinsipnya suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan oleh sepihak, karena dengan adanya pembatalan tersebut, tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila diketahui adanya

kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak ketika membuat perjanjian. Kekhilafan dan paksaan merupakan alasan yang dapat membatalkan perjanjian. Penipuan yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak. Karena menurut Pasal 1320 KUHPerdato suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada syarat subjektif perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Penuntutan secara aktif sebagaimana yang disebutkan oleh undang-undang, maka undang-undang mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu 5 (lima) tahun di dalam perjanjian yang diadakan. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan batas waktunya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1454 KUHPerdato.

Penuntutan pembatalan akan diterima baik oleh hakim jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

Pembatalan terhadap perjanjian yang dilakukan secara sepihak tanpa disertai alasan yang sah menurut hukum, maka pihak yang oleh pihak lain dibatalkannya perjanjiannya dapat menuntut kerugian kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, karena

⁸R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2019, h.23.

dengan adanya pembatalan yang dilakukan sepihak oleh salah satu pihak akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terjadi, akan menimbulkan akibat yaitu penghentian perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali seperti keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian di antara kedua belah pihak. Berarti dengan adanya pembatalan perjanjian akan menghapuskan segala kewajiban ataupun hak yang timbul dari perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya.

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama, pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut adalah dapat berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya.

Pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka perbuat, sedangkan segala isi maupun ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama sekali oleh kedua belah pihak, maka dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Pembatalan perjanjian tersebut hanya membawa para pihak pada keadaan semula yaitu keadaan sebelumnya para pihak dianggap tidak pernah melakukan

atau mengadakan perjanjian diantara mereka.

Perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukannya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian.

Pernyataan keadaan wanprestasi dalam perjanjian tidaklah dapat terjadi dengan sendirinya, akan tetapi harus terlebih dahulu diperlukan adanya suatu pernyataan lalai atau *sommatie* yaitu suatu pesan dari pihak pertama (kreditur) saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dari pesan ini pula selanjutnya akan ditentukan dengan pasti saat mana seseorang berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji tersebut, sehingga pihak yang wanprestasi harus pula menanggung segala akibat yang telah merugikan pihak yang lainnya.

B. Pengaturan Hukum Tentang Wanprestasi dalam Akta Perjanjian Kredit Bank

Bank dalam setiap memberikan kredit kepada nasabahnya selalu menghadapi suatu risiko yaitu tidak kembalinya uang yang dipinjamkan pada nasabah. Keadaan dan perkembangan usaha nasabah harus diikuti terus menerus mulai pada saat kredit diberikan sampai kredit lunas. Menganalisis kredit pertama-tama yang harus dilakukan adalah dilihat kemauan dan kemampuan dari nasabah itu untuk memenuhi kewajibannya.

Mengingat risiko tidak kembalinya uang selalu ada, maka setiap perjanjian kredit harus disertai jaminan yang cukup dan telah diikat berdasarkan undang-undang yang berlaku. Hal ini diakui oleh pihak perbankan bahwa diberlakukannya undang-undang jaminan fidusia menyebutkan mereka merasa semakin terlindungi. Diberlakukannya undang-undang tersebut maka berarti sudah ada ketentuan hukum yang pasti, jelas dan lengkap akan hak-hak kreditur serta mampu memberikan perlindungan hukum yang maksimal.

Perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur tentu mengandung konsekuensi hukum tertentu bagi kedua belah pihak. Risiko-risiko tersebut meliputi risiko bagi bank dan risiko bagi debitur. Bank sebagai pemberi kredit, bank memiliki risiko kredit berupa kredit macet jika debitur tidak sanggup atau tidak mau lagi membayar cicilan atau bunganya sesuai perjanjian. Hal tersebut berpotensi menimbulkan kerugian dana bank. Selain risiko kredit macet, bank juga berisiko melanggar hukum jika terbukti secara sengaja memasukkan klausul yang memberatkan debitur dalam perjanjian kredit. Misalnya klausul bahwa bank memiliki hak sepenuhnya untuk membekukan atau memutus kredit secara sepihak tanpa pemberitahuan lebih dahulu kepada debitur.

Nasabah debitur juga memiliki sejumlah risiko hukum dalam perjanjian kredit dengan pihak bank. Salah satunya adalah risiko bank terlambat atau bahkan tidak jadi mencairkan dana pinjaman sesuai kesepakatan awal, padahal debitur sangat membutuhkan dana tersebut untuk

menjalankan usaha atau memenuhi keperluan mendesak lainnya. Keterlambatan atau batalnya pencairan kredit berpotensi merugikan bisnis maupun rencana keuangan debitur. Apalagi bila debitur telah mengeluarkan sejumlah biaya untuk persiapan pengajuan kredit.

Risiko dalam perjanjian kredit merupakan kerugian yang mungkin terjadi karena debitur tidak dapat membayar kewajibannya. Risiko ini dapat merugikan bank sebagai pemberi kredit. Risiko kredit bagi bank adalah kredit macet yaitu ketika debitur tidak sanggup membayar cicilan atau bunganya seerta bank melanggar hukum misalnya jika bank sengaja memasukkan klausul yang memberatkan debitur

Perjanjian kredit wajib dilakukan apabila nasabah ingin mengajukan kredit kepada pihak bank dan untuk menjamin kepastian hukum dalam perjanjian kredit maka perjanjian pengikatan jaminan dibuat dengan akta notaris seperti perjanjian kredit Nomor 03 yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk dengan Erwin Setyawan sebagai pihak peminjam (debitur). Peminjam telah mengajukan permohonan kepada bank untuk memperoleh fasilitas kredit dan bank telah menyetujui untuk memberikan kredit dengan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah).

Kredit yang diberikan bank kepada debiturnya sebenarnya mengandung risiko untuk tidak dapat dikembalikan, yang dalam dunia perbankan dikenal dengan nama atau istilah kredit macet. Dimana yang dimaksudkan dengan kredit macet tersebut adalah kredit yang tidak dilunasinya dalam

jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo.

Menentukan klasifikasi dari kualitas kredit ditentukan berdasarkan kepada banyaknya tunggakan angsuran debitur. Kredit kurang lancar jumlah tunggakan sampai dengan 2x dan diadakan pembinaan dahulu hanya oleh pihak Bank, kredit kurang lancar adalah kredit dengan jumlah tunggakan sebanyak enam kali dan mendapatkan pengawasan dari Bank sedangkan kredit macet merupakan kredit dengan jumlah tunggakan sebanyak lebih dari enam kali dan akan diberikan peringatan kepada debitur oleh Bank.

Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui pengadilan tidak akan terjadi apabila tidak ada kredit macet. Saat terjadi kredit macet dan telah diadakan pembinaan-pembinaan sebelumnya apabila debitur tidak menunjukkan itikad baik akan diberikan surat somasi hingga beberapa kali. Sampai pada akhirnya debitur datang ke Bank, maka akan diberikan pilihan penyelesaian masalah wanprestasi tersebut.

Saat terjadi kredit macet dan telah diberikan surat peringatan ataupun somasi apabila tidak ada itikad baik dari debitur maka namanya akan diumumkan pada papan pengumuman yang tersedia di Bank dan setelah diumumkan umumnya debitur tersebut akan mendatangi Bank untuk memberikan barang yang dijamin dalam perjanjian kredit yang telah disepakati agar segera dilakukan pelelangan.

Apabila saat pembayaran yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit dimaksud tidak dipenuhinya maka debitur dengan sendirinya telah wanprestasi. Macetnya

kredit itu dapat disebabkan, baik karena debitur memang tidak sanggup lagi membayar kewajibannya kepada bank, maupun karena debitur memang tidak ada kemauan (beritikad buruk) untuk melunasi hutang-hutangnya. Dengan demikian setiap kredit macet mempunyai sifat individual, artinya, sifat setiap debitur akan berbeda satu dengan yang lain.

Adanya kredit macet di atas tentunya merupakan beban pikiran, tenaga, waktu, biaya, psikologis dan dana bagi bank. Untuk itu bank akan selalu berusaha semaksimal mungkin untuk menarik kembali kredit macet tersebut dari debitur. Debitur yang tidak melakukan prestasi menurut yang telah ditentukan dalam perjanjian dinamakan wanprestasi. Dengan demikian setiap debitur mempunyai kewajiban untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur.

Berdasarkan akta perjanjian kredit di atas bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya salah satu pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.

Mengingat bahwa pelaksanaan prestasi yang terhambat adalah salah satu wujud dari wanprestasi, maka hal ini

memberikan akibat bagi si debitur untuk membayar kerugian yang diderita oleh kreditur, dengan kata lain membayar ganti rugi. Apabila bank berpendapat bahwa peminjam tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan maka dalam hal ini bank mempunyai hak untuk menghentikan hubungan kredit sekaligus menagih pelunasan pembayaran seluruh hutang dari peminjam kredit.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan kewajiban yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajiban sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi. Sementara sanksi dalam hal pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban sama sekali yang selanjutnya dapat dikategorikan menolak untuk melaksanakan kewajiban, maka sebagai sanksinya pihak pertama berhak atas uang jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak.

Wanprestasi dalam perjanjian kredit terjadi akibat kredit bermasalah atau kredit macet yaitu kredit yang tidak lancar dan telah sampai pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh nasabah bersangkutan.⁹ Menurut Dahlan Siamat, kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur-unsur kesengajaan atau karena kondisi diluar kemampuan debitur.

Wanprestasi disebabkan kredit macet terjadi apabila peminjam tidak melakukan kewajiban yang disepakati dalam akta perjanjian kredit. Pasal 10 ayat (4) akta perjanjian kredit menentukan bahwa Bank berhak untuk memberikan surat peringatan kepada peminjam dari waktu ke waktu menurut pertimbangan bank apabila peminjam wanprestasi terhadap kewajibannya kepada bank.

Pasal 10 ayat (5) akta perjanjian kredit juga menentukan bahwa bilamana peminjam dan kewajiban lainnya tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, dan/atau peminjam tidak membayar kewajiban angsurannya sebagaimana Pasal 2 ayat (3) dan ayat (4) akta ini, maka peminjam berdasarkan akta ini memberikan kuasa kepada bank untuk meminta dan menerima gaji dan penerimaan lainnya yang menjadi hak peminjam dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan penerimaan lainnya di instansi/perusahaan tempat peminjam bekerja untuk pertama-tama dipergunakan membayar/memenuhi kewajiban peminjam kepada bank, mendahului kewajiban peminjam kepada pihak lain.

C. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Kredit Bank

Akibat hukum adalah “akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum”. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna

⁹Muchdarsyah Sinungan, *Op.Cit.*, h. 57

memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.

Akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Akibat hukum jika debitur wanprestasi, maka kreditur yang dirugikan dapat meminta pertanggung jawaban kepada debitur untuk memenuhi perikatan diantaranya kreditur dapat melakukan penyitaan terhadap benda jaminan debitur untuk selanjutnya benda jaminan itu dapat dilelang guna membayar pinjaman debitur pada kreditur. Terjadinya lelang di sebabkan adanya suatu kelalaian dari suatu pihak dalam hal ini debitur (nasabah) yang telah dilaksanakan suatu kewajiban yang telah dibebankan kepadanya. Berdasarkan kriteria tersebut di atas berarti adanya suatu kelalaian oleh debitur yang disebut dengan wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seseorang tidak melakukan prestasi, padahal wajib untuk melakukannya.

Akibat adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit oleh debitur karena adanya cedera janji (wanprestasi) yang diakibatkan karena kredit macet, maka bank dapat melakukan eksekusi hak tanggungan yang dijadikan jaminan dalam melakukan pelunasan piutang yang dilakukan oleh debitur.

Pasal 10 ayat (6) akta perjanjian kredit menyebutkan bilamana pinjaman dan kewajiban lainnya tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, dan/atau

peminjam tidak membayar kewajiban angsuran sebagaimana Pasal 2 ayat (3) dan ayat (4) akta ini, maka bank berhak dan peminjam menyetujuinya, setelah adanya pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada peminjam untuk memasang publikasi pada agunan yang memberitahukan kepada khalayak umum bahwa agunan dimaksud sedang dalam pengawasan bank.

Pasal 10 ayat (6) akta perjanjian kredit menyebutkan bilamana tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka bank berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan peminjam dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya dan menyerahkan/ mengosongkan rumah/ bangunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 akta ini. Apabila pernyataan ayat (7) tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya peminjam sendiri, pihak bank dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

Kreditur yang piutangnya dijamin dengan hak tanggungan seperti dalam perjanjian kredit antara Bank Rakyat Indonesia Tbk dengan Erwin Setyawan berdasarkan Pasal 4 akta perjanjian kredit yang menyebutkan guna menjamin supaya pinjaman kepada bank dibayar dengan semestinya maupun kewajiban lainnya termasuk bunga denda, ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan akta ini, dokumen pengikatan agunan maupun dokumen pendukung lainnya, maka peminjam dan penjamin dengan ini menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atas

tanah tersebut berikut tanaman dan hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang diuraikan sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah seluas 103 M² (serratus tiga meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Amplas, Kelurahan Harjosari I yan seluruhnya jelas diuraikan dalam setipikat (tanda bukti hak) hak milik Nomor 3534 yang menurut pendaftarannya terakhir pada kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 07-01-2016 (empat belas Mei dua ribu enam belas), Surat Ukur tanggal 14-05-2014 (empat belas Mei dua ribu empat belas) Nomor :00063/Harjosari I/2014 dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 02.01.12.01.02279 masih tersebut tercatat atas nama pemiliknya yang lama (Fatma Yusnidar Pasaribu).
- b. Demikian berikut segala sesuatu yang berada, terdapat tumbuh dan berdiri serta tertanam di atas sebidang tanah tersebut, terutaa satu pintu bangunan permanen berikut turutannya yang dilengkapi dengan saluran-saluran air dan listrik serta hak-hak atas langganannya, setempat dikenal dengan jalan Garu I Ujung, Perumahan Sinar Mas.
- c. Selanjutnya mengenai penyerahan jaminan ini akan dibuatkan dengan “Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”, yang dibuat secara tersendiri tetapi tetap yang merupakan

bagian penting dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian akta ini.

- d. Untuk dan atas nama serta bagi kepentingan bank, tanah berikut tanam-tanaman dan bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut akan dibebani hak tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Perjanjian kredit antara Bank Rakyat Indonesia Tbk dengan Erwin Setyawan dibebani dengan hak tanggungan, sehingga apabila piutangnya macet dapat langsung menagih debiturya, melalui penetapan Pengadilan Negeri. Tidak seperti kreditur pada umumnya, yang melalau suatu gugatan harus melakukan tagihannya, melainkan kreditur yang bersangkutan dapat langsung mohon parate eksekusi melalui sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Karena itu eksekusi objek hak tanggungan berada di tangan pemegang hak tanggungan (kreditur).

Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyebutkan :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2.
- Obyek hak tanggungan di jual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
 3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
 4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
 5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

itu beserta biaya- biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan eksekusinya harus melalui pelelangan umum.

Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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) Hak Tanggungan, 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 kreditur-kreditur lainnya.

Menurut hukum, apabila debitur cidera janji, baik kreditur pemegang hak tanggungan maupun kreditur biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Tetapi kita mengetahui bahwa penyelesaian utang-piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya, maka dengan diadakannya lembaga hak tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa

kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.¹⁰

Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan menjelaskan dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi. Dengan demikian dimungkinkan penjualan di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan atas dasar kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak tanggungan.

Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan menjelaskan : “Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan Kreditur lain dari pemberi hak tanggungan”

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas dimaksudkan apabila ada pemegang hak tanggungan ke II ke III dan seterusnya walaupun belum jatuh tempo, akan tetapi dengan akan dilakukannya eksekusi penjualan lelang, kreditur-kreditur tersebut setelah mengetahui obyek hak tanggungan akan dieksekusi maka dapat ikut dalam permohonan eksekusi tersebut secara bersama–sama kreditur pertama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang penting sekali diperhatikan adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan yaitu 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. Untuk melaksakannya harus diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam ayat (3), yaitu bahwa penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

III. Penutup

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum tentang wanprestasi menurut hukum perdata diatur dalam **Pasal 1243 KUH Perdata** yang merujuk pada ketidakmampuan atau kelalaian seorang debitur dalam memenuhi kewajiban yang telah diatur dalam suatu perjanjian. Wanprestasi sebagaimana diterangkan **Pasal 1238 KUHPerdata** adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, h.90.

lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

2. Pengaturan hukum tentang wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank adalah debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya atau tidak membayar hutang pokok dan/atau bunga sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sebelum debitur benar-benar dinyatakan wanprestasi bank terlebih dahulu memberikan teguran/somasi agar debitur segera melaksanakan kewajibannya tetapi debitur tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dan dapat terbukti lalai sehingga dinyatakan wanprestasi.
3. Akibat hukum wanprestasi dalam akta perjanjian kredit bank apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan.

B. Saran

1. Hendaknya perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preference* lebih dijamin hak-haknya di dalam peraturan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan dengan melakukan revisi terhadap UU No. 4 Tahun 1996, khususnya mengenai objek jaminan Hak Tanggungan sehingga dapat lebih memberikan perlindungan hukum kepada kreditur pemegang sertifikat jaminan Hak Tanggungan

apabila terjadi penyitaan objek Hak Tanggungan oleh Negara melalui pengadilan

2. Benda yang telah diikat dengan jaminan hutang khususnya Hak Tanggungan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang hukum acara perdata dan hukum penyitaan tidak dibenarkan dilakukan penyitaan oleh pengadilan karena kewenangan dari benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada di tangan kreditur pemegang Hak Tanggungan kecuali apabila terdapat indikasi itikad tidak baik atau maksud terselubung dari debitur maupun kreditur dalam upaya menyelamatkan harta benda debitur agar tidak disita oleh pengadilan.
3. Bank/kreditur harus benar-benar menerapkan prinsip kehati-hatian kembali dalam menerima permohonan kredit debitur, dan mengecek ulang agunan-agunan apa saja yang diajukan debitur sehingga agunan dapat dipastikan bersih dari sengketa, serta menilai kualitas kredit debitur yang ditinjau dari prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur, dan kemampuan untuk membayar debitur terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2019.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Koermsial*, Aneka Ilmu, Jakarta, 2018.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018.
- Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 2019.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2018.
- ; *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Refika Aditama, Bandung, 2019
- J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan*, Surabaya: LaskBang Justitia, 2014.
- J. Satrio., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1997.
- , *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2019.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Komar Andasasmita, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 2017
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung,. Alumni, 2005.
- ; *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 2017
- Muchdarsyah Sinungan. *Dasar-Dasar dan Teknik Managemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 2019.
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2020.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung,. 2022
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2019.
- , *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- , *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedika Pustaka Utama, Jakarta, 2017.
- , *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Riduan Tobink dan Bill Niholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, 2023.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco Bandung, Bandung, 1987.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2019.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Cet ke- II, Jakarta, 1979.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- R. Wirjono Prodjodikoro., *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2012.
- Sahal Afhami, *Hukum Perjanjian Kredit : Rekonstruksi Perjanjian Standandard Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Phoenix Publisher, Sleman, 2021.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2019.
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Yogyakarta, 2006.
- S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2006.

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Yogyakarta, 2008.
- Surayin, *Analisis Kamus Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung, 2005.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2018.
- St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2017.
- Wawan Setiawan, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Otentik Menurut Hukum Positif*, Media Notariat, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2019.

- Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

B. Jurnal

- Dina Nurfitri, "Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah", *Jurnal Ilmiah* Volume 8, Nomor 1, Januari - Juni 2022.
- Ita Suciati dan Bambang Winarno, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang", *Jurnal Hukum* Vol.1 No. 1 Thn 2020.
- M. Faisal Rahendra Lubis, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Balai", *Jurnal Pengabdian Masyarakat Hablum Minannas*, Vol.2 No.2 Edisi Oktober 2023.
- Nurasiah Harahap, "Penyuluhan Tentang Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* Vol. 1 No. 1, September 2020.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang