

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN	iii
MENGESAHKAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	i
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Fokus Penelitian	5
1.3. Rumusan Masalah	6
1.4. Tujuan Penelitian	7
1.5. Kegunaan Hasil Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Perlindungan Hukum.....	9
2.2 Hak dan Kewajiban Kreditur dan Debitur	13
2.3 Perjanjian Kredit dan Wanprestasi	20
2.4 Landasan Teori.....	26
BAB III METODE PENELITIAN	29
3.1. Pendekatan Masalah.....	29
3.2. Jenis dan Sumber data	29
3.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data	30
3.4. Analisis Data	32
BAB IV HASIL PENELITIAN	33
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	33
4.2 Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ketika debitur melakukan wanprestasi.	35
4.3 Eksekusi Hak Tanggungan: Hambatan dan Solusi dalam Perlindungan Hukum Kreditur	42
BAB V KESIMPULAN	51
5.1 Kesimpulan.....	51
5.2 Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	54
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	57
LAMPIRAN-LAMPIRAN	58

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Dalam sistem perekonomian modern, kebutuhan masyarakat terhadap akses pembiayaan semakin meningkat, baik untuk keperluan konsumtif maupun produktif. Lembaga keuangan seperti bank maupun non-bank memiliki peran penting dalam menyediakan dana melalui perjanjian kredit. Untuk menjamin kepastian pelunasan utang oleh debitur, kreditur umumnya mensyaratkan adanya jaminan kebendaan, salah satunya adalah hak tanggungan.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dalam ketentuan tersebut, hak tanggungan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur, terutama pemegang hak tanggungan pertama, karena memiliki hak untuk mendahului kreditur lain (*preferen*) dalam pelunasan piutang dari hasil eksekusi jaminan (Pasal 6 UUHT). Selain itu, hak tanggungan memiliki sifat *droit de suite* yang memberikan kemampuan kepada kreditur untuk tetap menuntut eksekusi atas objek jaminan meskipun berpindah tangan ke pihak ketiga.(Dr. H.M. Arba, 2021 :17). Namun, dalam kenyataannya, tidak semua pelaksanaan hak tanggungan berjalan lancar. Ketika terjadi wanprestasi, yaitu kegagalan debitur memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, proses eksekusi jaminan sering menemui kendala. Hal ini dapat terjadi karena berbagai sebab, antara lain adanya perlawanan dari debitur, intervensi dari pihak ketiga, proses administrasi yang berbelit, atau bahkan munculnya gugatan hukum yang menghambat pelaksanaan eksekusi. Dalam praktiknya, kondisi seperti ini kerap kali

menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi kreditur yang seharusnya mendapatkan perlindungan melalui sistem jaminan tersebut.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia merupakan instrumen hukum yang mengatur secara khusus mengenai bentuk jaminan kebendaan di luar hak tanggungan, hipotek, dan gadai. Jaminan fidusia hadir sebagai solusi untuk memenuhi kebutuhan lembaga pembiayaan dalam menjamin pelunasan utang dengan menggunakan benda bergerak, baik yang berwujud seperti kendaraan dan mesin, maupun yang tidak berwujud seperti piutang. (Damera Press, 2024:77). Undang-undang ini menjelaskan bahwa jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia (debitur), tetapi memberikan hak *preferen* kepada penerima fidusia (kreditur) atas benda tersebut. Artinya, meskipun objek jaminan tidak berpindah tangan, kreditur tetap memiliki hak untuk mengeksekusinya apabila debitur melakukan wanprestasi.

Salah satu poin penting lainnya dalam undang-undang ini adalah bahwa apabila debitur wanprestasi, penerima fidusia berhak menjual objek jaminan secara langsung melalui lelang umum tanpa perlu melalui gugatan ke pengadilan, selama akta fidusia telah didaftarkan secara sah. Hal ini menunjukkan bahwa UU No. 42 Tahun 1999 memberikan perlindungan hukum yang kuat dan efisien bagi kreditur, sekaligus tetap menjaga keseimbangan hak antara kreditur dan debitur. Dengan demikian, UU ini tidak hanya berperan dalam memperjelas hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian kredit, tetapi juga memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pelaksanaan jaminan, khususnya dalam dunia pembiayaan modern yang sangat dinamis dan beragam bentuk objek jaminannya.

Proses eksekusi hak tanggungan bisa menjadi rumit dan memakan waktu

karena adanya hambatan hukum dan administrasi yang bersifat prosedural. Gugatan perlawanan dari debitur, misalnya, dapat menunda pelaksanaan lelang, meskipun secara hukum hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan telah diakui. Di sisi lain, sistem peradilan perdata Indonesia masih menghadapi tantangan dalam memberikan keadilan secara cepat dan tepat bagi pihak yang seharusnya mendapat perlindungan hukum.(Harahap, 2017 :588)

Berdasarkan pembahasan diatas penulis mendapatkan temuan permasalahan Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi No. 7/Pdt.G.S/2024/PN Kbu, yang akan menjadi fokus studi dalam penelitian ini. Kreditur menghadapi wanprestasi dari debitur yang telah menjadikan sebidang tanah sebagai objek hak tanggungan. Namun ketika proses eksekusi akan dilakukan, timbul gugatan yang diajukan oleh debitur yang menyatakan bahwa proses perjanjian kredit cacat hukum. Sengketa ini menimbulkan ketidakpastian terhadap pelaksanaan hak tanggungan dan memperlihatkan adanya ketidakseimbangan perlindungan hukum antara kreditur dan debitur.

Pada tanggal 14 April 2023, telah dibuat sebuah perjanjian pinjaman antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kotabumi selaku Penggugat, dengan Suparno dan Dasiyem sebagai Tergugat I dan II, yang dituangkan dalam Surat Pengakuan Hutang Nomor: 101977998/5657/04/23. Dalam perjanjian tersebut, Tergugat I dan II mengakui telah menerima pinjaman sebesar Rp115.000.000,00 dari pihak Penggugat melalui fasilitas kredit KUPeDES. Sesuai perjanjian, pinjaman tersebut wajib dilunasi dalam jangka waktu 12 bulan, dengan total pembayaran yang mencakup pokok dan bunga sebesar Rp137.425.000,00. Sebagai bentuk jaminan, Tergugat menyerahkan agunan berupa sebidang tanah

dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 583 atas nama Suparno, dan memberikan kuasa menjual serta surat pernyataan penyerahan agunan kepada pihak Penggugat. Namun, pada saat jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan, yaitu tanggal 14 April 2024, para Tergugat tidak melunasi kewajibannya. Kegagalan ini menyebabkan kredit yang bersangkutan menjadi macet, dan Penggugat mengalami kerugian karena tetap berkewajiban membayar bunga simpanan nasabah sebagai sumber dana yang digunakan untuk penyaluran kredit. Untuk menagih kewajiban tersebut, pihak Penggugat telah melakukan berbagai upaya, termasuk penagihan langsung ke tempat tinggal Tergugat dan mengirimkan tiga kali surat peringatan tertulis pada tanggal 25, 27, dan 30 April 2024. Meskipun telah diberikan kesempatan dan peringatan, para Tergugat tetap tidak melakukan pembayaran.

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kotabumi untuk menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi, serta memohon agar Pengadilan menghukum para Tergugat untuk membayar lunas seluruh sisa pinjaman, dan memberikan izin kepada Penggugat untuk melelang agunan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan Tergugat memenuhi unsur wanprestasi. Dalam putusannya, Majelis mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi, menghukum mereka untuk membayar lunas sebesar Rp141.869.894,00, dan menetapkan bahwa agunan dapat dilelang melalui KPKNL sebagai pelunasan utang. Studi atas kasus ini penting dilakukan untuk mengetahui bagaimana hukum jaminan, khususnya hak

tanggungan, diterapkan dalam penyelesaian sengketa perdata.

Penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis secara kritis bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur, efektivitas mekanisme eksekusi yang tersedia, serta hambatan-hambatan yang timbul di dalam pelaksanaannya. Kajian ini tidak hanya penting dari aspek normatif, tetapi juga dari aspek praktis, sebagai bahan evaluasi terhadap praktik perjanjian kredit dan perlindungan hukum dalam sektor pembiayaan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam bidang hukum perdata dan hukum jaminan, serta menjadi masukan bagi pihak-pihak terkait seperti lembaga keuangan, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan agar dapat menciptakan sistem yang lebih adil dan efektif dalam melindungi hak-hak kreditur ketika debitur wanprestasi. (Salim H.S., S.H., 2019:19). Permasalahan wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit Kupedes sangat penting untuk dikaji lebih lanjut, terutama dalam konteks perlindungan hukum bagi pihak kreditur serta mekanisme penyelesaiannya. Melalui penelitian ini, penulis ingin mengetahui lebih dalam bagaimana tanggung jawab debitur ketika wanprestasi terjadi dan bagaimana penyelesaiannya di PT. BRI serta sejauh mana ketentuan hukum yang berlaku mampu melindungi kepentingan para pihak yang berkontrak.

1.2.Fokus Penelitian

Penelitian ini difokuskan pada kajian hukum terkait perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang dibebani jaminan hak tanggungan, terutama dalam hal terjadinya wanprestasi oleh debitur. Perlindungan hukum yang dimaksud tidak hanya mencakup norma dan aturan yang berlaku secara tertulis, seperti yang terdapat dalam Kitab Undang- Undang

Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tetapi juga mencakup pelaksanaan perlindungan hukum dalam praktik, termasuk bagaimana pengadilan memberikan perlindungan tersebut melalui proses peradilan dan putusannya.

Fokus penelitian ini juga mencakup analisis terhadap Putusan No. 7/Pdt.G.S/2024/PN Kbu sebagai studi kasus konkrit mengenai sengketa perdata antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit yang dibebani hak tanggungan. Melalui studi kasus ini, peneliti akan melihat sejauh mana peraturan hukum dapat diterapkan secara efektif dalam menyelesaikan sengketa, serta bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diatur dan dijalankan.

Selain itu, penelitian ini juga secara khusus menyoroti hambatan-hambatan yang kerap muncul dalam praktik eksekusi hak tanggungan, seperti keberatan dari pihak debitur, kendala administratif dan yuridis, serta potensi konflik dengan pihak ketiga. Penelitian ini berusaha untuk tidak hanya mengidentifikasi permasalahan tersebut, tetapi juga memberikan solusi atau alternatif penyelesaian yang dapat mendukung optimalisasi perlindungan hukum bagi kreditur dalam menjalankan haknya.

1.3.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ketika debitur melakukan wanprestasi ?
- 2) Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan

kredit dalam kasus wanprestasi serta apa saja hambatan dan solusi dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam sengketa wanprestasi perjanjian kredit berdasarkan Putusan No. 7/Pdt.G.S/2024/PN Kbu?

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang timbul dari wanprestasi debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit Kupedes, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 7/Pdt.G.S/2024/PN Kbu. Adapun secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk mencapai Tiga hal utama:

- 1) Menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit yang dibebani hak tanggungan, dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti KUHPerdara, UU Hak Tanggungan, serta peraturan pelaksanaannya.
- 2) Mengkaji secara mendalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam praktik, dengan menggunakan Putusan No. 7/Pdt.G.S/2024/PN Kbu sebagai studi kasus utama. Serta mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses tersebut, termasuk persoalan hukum, administratif, teknis, dan sosial ekonomi, serta merumuskan solusi untuk meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum bagi kreditur.

Secara keseluruhan, tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit Kupedes, serta bagaimana pelanggaran kewajiban oleh debitur diselesaikan melalui jalur hukum. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat

secara teoritis untuk pengembangan ilmu hukum perdata, dan secara praktis sebagai bahan evaluasi bagi perbankan dan masyarakat dalam menjalankan perjanjian kredit secara tertib dan bertanggung jawab.

1.5.Kegunaan Hasil Penelitian

Kegunaan dari Hasil penelitian ini dapat memberikan secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

- 1) Kegunaan secara teoritis, dapat berguna sebagai bahan pustaka bagi pihak pihak yang akan mengadakan penelitian selanjutnya dan sebagai bahan informasi bagi semua pihak yang memerlukannya.
- 2) Kegunaan secara praktis, menambah wawasan penulis, dan melengkapi salah satu syarat akademik dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Muhammadiyah Kotabumi.