

BAB III

DEBITUR YANG LALAI DALAM HAL PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BESERTA CONTOH KASUS

A. Kasus perlawanan pihak debitur terkait rencana eksekusi lelang oleh PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang Cirebon

Kasus mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh debitur terhadap kreditur dalam perjanjian dengan jaminan hak tanggungan memang sering kali terjadi dengan beberapa alasan, salah satunya dengan keadaan yang tidak bisa di prediksi dari debitur yang mengakibatkan tidak dipenuhinya prestasi tepat pada waktunya.

Seperti pada putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor : 90/PDT/2014/PT.BDG dalam tingkat banding. Dimana perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ini tentunya sangat merugikan pihak kreditur, seperti pada kasus seorang debitur yang mengikatkan dirinya pada perjanjian kredit, dengan nilai plafond Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor : 134/033/KWM-CRMS/2009 pada tanggal 15 Mei 2009 atas kesepakatan yang ditandatangani oleh (alm) Bapak Munada Mas Ud yang kedudukannya sebagai debitur PT. Mandiri (Persero) Tbk Yos Sudarso Cirebon.

Dimana kedudukannya Pelawan (istri debitur) pada perjanjian *aquo*, adalah sebatas penjamin kredit. Perjanjian *aquo* adalah perjanjian kredit dengan agunan tanah dan bangunan rumah milik pelawan sesuai

serifikat hak milik Nomor : 331, yang terletak di Jalan Abdul Alim No. 68 Desa Panggangsari Rt05/004 Kec. Losari, Kab. Cirebon.

Pada saat akad perjanjian kredit kredit ditanda tangani pelawan dalam kedudukannya sebagai penjamin (pelawan) dan suami penggugat alm Bapak Munada Mas Ud dalam kedudukannya sebagai debitur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk cabang Yos Sudarso Cirebon (terlawan 1) dalam kedudukannya sebagai kreditur. Bahwa dalam pemberian fasilitas perjanjian kredit dengan menggunakan sistem rekening koran, dimana setiap bulannya debitur atau pelawan diharuskan membayar bunga sebesar Rp.2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) dengan tenor selama 1 tahun, kadang juga membayar dengan jumlah berbeda sesuai dengan permintaan pegawai karena alasan biaya administratif, dan juga baik pelawan maupun debitur (suami pelawan) tidak pernah diberikan salinan berkas perjanjian kreditnya, maka pembayaran bunga bank tersebut didasarkan hanya ucapan secara lisan.

Saat akad kredit antara suami pelawan dengan kreditur, baik pelawan maupun suami pelawan hanya diperintahkan untuk menandatangani surat-surat perjanjian kredit yang telah dipersiapkan oleh terlawan (kreditur) sebelum penandatanganan akad kredit, tanpa diberi kesempatan untuk membaca dan memperlajarinya terlebih dahulu, salah satunya adalah menandatangani surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pada hari rabu, tanggal 09 Juni 2010 suami pelawan yaitu Bapak Munada Mas Ud meninggal dunia di rumah sakit Ciremai Cirebon dengan sebab sakit. Dikarenakan pelawan mengalami kesulitan dan mengalami hambatan pembayaran bunga kepada terlawan (kreditur), yang pada akhirnya pihak kreditur melayangkan surat teguran 3 kali berturut-turut kepada pelawan, dengan Nomor surat :

1. Surat No. RRCC.BDG/425/2011 tanggal 1 Juli 2011, perihal SP1;
2. Surat No. RRCC.BDG/503/2011 tanggal 27 Juli 2011, perihal SP2; dan
3. Surat No. RRCC.BDG/561/2011 tanggal 09 Agustus 2011, perihal SP3.

Bahwa pada tanggal 12 September 2011, pihak kreditur menyimpulkan bahwa pelawan telah dinyatakan telah wanprestasi dan tidak ada itikad baik dari pelawan, dan sesuai surat No. RRCC No.RRCC.BDG/668/2011 telah mencatat kewajiban pembayaran pelawan kepada pihak kreditur (pelawan) pertanggal 23 Agustus 2011 adalah sebesar Rp.217.759.061.85,- (dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu enam puluh satu koma delapan puluh lima rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

1. Hutang pokok sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah);

2. Tunggakan bunga sebesar Rp.22.922.844,71 (dua puluh dua juta sembilan ratus dua puluh dua ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah koma tujuh puluh satu); dan
3. Denda sebesar Rp. 9.386.217,14 (sembilan juta tiga ratus delapan puluh enam dua ratus tujuh belas koma empat belas rupiah).

Kemudian, terkait dengan kasus tersebut menyatakan bahwa pelawan telah melakukan tindakan wanprestasi atau tidak ada itikad baik, dan tanpa penjelasan dari pihak kreditur kepada pihak pelawan, tiba-tiba Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon (terlawan 2) pada tanggal 29 Oktober 2012 telah mengeluarkan surat pemberitahuan kepada pelawan, dengan surat Nomor : S-482.WKN.08/KNL.06/2012, mengenai akan dilaksanakan lelang atas tanah dan bangunan milik pelawan *aquo* pada hari Kamis tanggal 22 November 2012 pukul 14.00 WIB sampai dengan selesai dengan pertimbangan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dari pihak kreditur.

Pelawan yang diwakili oleh kuasa hukumnya mengemukakan, bahwa atas pertimbangan terlawan 2, pelawan sangat keberatan dengan pertimbangan bahwa dasar perjanjian kredit antara suami pelawan dengan pihak kreditur cacat secara hukum, dengan meninggalnya pihak debitur (suami pelawan) yaitu Bapak Munada Mas Ud, sehingga tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran kepada pihak kreditur adalah disebabkan dengan keadaan memaksa atau *overmacht*, maka secara

hukum pula harus dibebaskan dari segala kewajibannya untuk memenuhi prestasi kepada pihak kreditur sesuai Pasal 1244 – 1245 KUHPerdara.

Dari hasil Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor : 90/PDT/2014/PT.BDG menyatakan bahwa :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula pelawan;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 12 November 2013 Nomor : 69/Pdt.G/2012.PN. Cn;
3. Menghukum Pemanding, semula pelawan untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

B. Kasus wanprestasi atau lalai dalam pembayaran perjanjian kredit oleh pihak debitur kepada PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang Cimahi

Pada kasus ini yang dimana ada sebuah perjanjian kredit antara pihak debitur (PT. Prima Anugrah Perkasa) dengan pihak kreditur (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Cimahi), dengan nilai plafond Rp. 2.000.000.000,00,- (dua milyar rupiah). Merujuk pada perjanjian kredit Nomor : CRO.BDG/229/KMK.2012 pada tanggal 19 Oktober 2012 dan CRO.BDG/0171/KMK.2011 pada tanggal 28 Oktober 2011. Bahwa perjanjian kredit adalah pada prinsipnya bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian kredit adalah bukan merupakan perjanjian

yang dapat berdiri sendiri, dimana perjanjian pokok dari perjanjian kredit ini adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang.

Seperti dalam perjanjian kredit ini yang di jaminkan adalah sesuai dengan sertifika hak milik Nomor : 212, yang terletak di Kotabaru Parahyangan Padalarang Cluster Tatar Mayang Sumbi Kec. Padalarang Kab. Bandung Barat dan Nomor : 476, yang terletak di Setraduta Residence No. 81 jalan Terusan Perintis, Sarijadi, Sukasari, Jawa Barat.

Dengan surat teguran dari pihak kreditur kepada debitur yang sudah dilayangkan 3 (tiga) berturut-turut, dengan Nomor :

1. Surat Peringatan I No.RRC.CMH/0174/2014 pada tanggal 15 Januari 2014;
2. Surat Peringatan II No.RRC.CMH/2165/2014 pada tanggal 13 Maret 2014; dan
3. Surat Peringatan III No.RRC.CMH/4685/2014 pada tanggal 22 Mei 2014.

Bahwa pada tanggal 05 September 2014, pihak kreditur berpendapat bahwa pihak debitur dinyatakan telah wanprestasi atau lalai atau ingkar janji, sesuai surat No. RRC.CMH/7739/2014 dengan jumlah kewajiban kredit per tanggal 7 Agustus 2014 adalah sebesar Rp.2.496.747.517,42 (dua milyar empat ratus sembilan puluh enam juta tujuh ratus empat puluh tujuh lima ratus tujuh belas koma empat puluh dua rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- a. No. Rekg 1440100773552

1. Hutang Pokok sebesar Rp.1.000.000.000.00,- (satu milyar rupiah);
 2. Tunggakan Bunga sebesar Rp.126.014.034,97 (seratus dua puluh enam juta empat belas ribu tiga puluh empat koma sembilan puluh tujuh rupiah);
 3. Denda sebesar Rp.130.038.550,46 (seratus tiga puluh juta tiga puluh delapan ribu lima ratus lima puluh koma empat puluh enam rupiah).
- b. No. Rekg 1440100574877
1. Hutang Pokok sebesar Rp.1.000.000.000.00,- (satu milyar rupiah);
 2. Tunggakan Bunga sebesar Rp.115.881.944,35 (seratus lima belas juta delapan ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh empat koma tiga puluh lima rupiah);
 3. Denda sebesar Rp.124.787.987,64 (seratus dua puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh tujuh koma enam puluh empat rupiah)
 4. Biaya Lain-lain sebesar Rp.25.000.00,- (dua puluh lima ribu rupiah).

Berkaitan dengan kasus tersebut pihak kreditur menyatakan bahwa pihak debitur telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam hal pembayaran kewajiban atas hutang dengan yang di bebaskan kepada sertifikat hak milik.

Karena tindakan debitur ini telah ingkar dari perjanjian kredit maka pihak kreditur pun langsung mendaftarkan SHM ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung untuk eksekusi hak tanggungan. Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa “apabila debitur cedara janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kedudukan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, atau dalam bahasa hukum titel eksekutorial (*parate executie*).

Namun pada saat kreditur akan mendaftarkan ke KP2NL, pihak debitur menghalangi tindakan yang akan dilakukan oleh debitur dengan andil-andil akan melakukan pelunasan, yang kemudian kreditur mengurungkan niatnya untuk proses pendaftaran. Yang pada akhirnya debitur mengakui lalai dalam kewajiban untuk proses pembayaran hutangnya.

Pihak debitur yang dikuasai oleh kuasa hukumnya, untuk meminta agar tidak didaftarkan ke KP2NL karena debitur akan melakukan pembayaran hutang dengan menjual aset yang ditanggungkan. Yang kemudian akhirnya timbul klausul perjanjian baru yang dimana pihak debitur diberikan kewenangan untuk menjual sendiri apa yang telah dijadikan objek hak tanggungan dengan klausul sebagai berikut :

1. Penjualan harus dilakukan dengan sesegera mungkin untuk urusan pelunasan hutang debitur;

2. Penjualan harus dilakukan dengan harga dibawah rata-rata agar cepat terjual untuk urusan pelunasan hutang debitur;
3. Pejualan yang dilakukan oleh pihak debitur hanya diberi tempo hingga batas waktu yang telah disepakati;
4. Jika dalam batas waktu yang telah ditentukan pihak debitur tidak juga dapat menjual, maka tidak ada alasan dari debitur untuk mengikuti proses yang semestinya dengan merujuk kepada surat perjanjian kredit sebelumnya, yaitu kreditur adalah pemegang hak untuk eksekusi.

Pihak kreditur kemudian memberikan sebuah kebijakan penyelamatan kredit dengan cara *reconditionong* maupun *restructuring* diwujudkan dengan membuat perjanjian kredit baru. Perjanjian kredit baru ini kedudukannya untuk mengganti perjanjian kredit lama. Kehendak pihak-pihak untuk mengadakan perubahan terhadap syarat-syarat perjanjian kredit yang telah disepakati dalam perjanjian kredit terdahulu akan dituangkan dalam perjanjian kredit baru sesuai ketentuan Pasal 1413 KUHPdt yang berbunyi tentang pembaruan utang (*novasi*).

BAB IV
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROSES EKSEKUSI LELANG
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH PADA
PERJANJIAN KREDIT APABILA DEBITUR WANPRESTASI
DIHUBUNGAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA

A. Proses eksekusi lelang dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.

Kreditur yang melakukan perjanjian khususnya perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan memiliki resiko yang cukup besar, diantaranya kerugian-kerugian yang akan dialami jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur sebagaimana yang tertuang pada Pasal 1243 KUHPdt. Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan.

Hak dan kewajiban kreditur dapat dijelaskan secara luas yaitu hak atas pelunasan hutang oleh debitur, serta kewajiban antara lain memberikan informasi yang jelas mengenai besarnya bunga atau pokok-pokok yang menjadi dasar dari isi yang diperjanjikan dengan debitur. Hak debitur yaitu memperoleh informasi yang jelas dari kreditur mengenai perjanjian yang dilakukan serta kewajibannya berupa melunasi hutang kepada kreditur.

Keadaan wanprestasi dari debitur inilah yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah atau bahkan menjadi macet. Sekalipun bank dalam memberikan kredit tidak menginginkan bahwa kredit yang diberikan akan menjadi kredit yang bermasalah dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak bermasalah, namun tidak mustahil akhirnya kredit tetap juga bermasalah, bahkan keadaan kredit itu bukan saja tidak lancar atau diragukan melainkan akhirnya menjadi macet dan menjadi kendala yang dihadapi kreditur.

Masalah yang dihadapi kreditur saat proses eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan yaitu pada saat debitur lalai dalam hal kewajibannya melakukan pembayaran piutangnya, dan bahkan sampai melakukan perlawanan saat akan dilaksanakannya eksekusi lelang dengan objek hak tanggungan.

Perbuatannya debitur yang telah melanggar isi dari kesepakatan yang telah dibuat dan tidak ada itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdt, oleh karena itu hal tersebut berakibat kepada pemberian surat teguran atau peringatan yang dilakukan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur agar segera melakukan kewajiban pembayaran.

Mengenai permasalahan yang akan terjadi dalam hal ini perlawanan oleh debitur, yang mengakibatkan masalah eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan merujuk Pasal 14 Ayat (3) berarti tidak terlepas dari kata titel eksekutorial dengan irah-irah "Demi Keadilan

Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Tujuannya suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial apabila debitur dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji dal hal itu sungguh-sungguh terbukti karena ia tidak dapat membayar utangnya itu sampai jatuh tempo dan titel eksekutorial ini sama dengan putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kreditur dapat menggunakan jalan melalui permohonan eksekusi lelang hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui prosedur gugatan yang tentunya memakan waktu dan biaya serta terlalu berbelit-belit dan mengandung banyak resiko. Sehingga melalui Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai hak eksekutorial, merupakan suatu jalan pintas yang cepat dan murah untuk menyelesaikan masalah utang piutang yang macet dalam pelunasannya.

Namun pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa permasalahan yang masih menjadi hambatan. Seringkali dijumpai debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan hak tanggungan itu, bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi.

Dasar hukum yang digunakan oleh kreditur untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan yaitu Pasal 6 dan Pasal 14 Ayat (1-5) Undang-

Undang Hak Tanggungan. Meskipun perlawanan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur, jarang sekali membuahkan hasil karena sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum tetap seperti putusan Pengadilan Negeri, dan proses eksekusi lelang tetap berjalan meskipun perlawanan sampai di muka pengadilan.

B. Upaya penyelesaian yang ditempuh selain eksekusi lelang terhadap debitur yang melakukan wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan

Upaya kreditur yang ditempuh selain melakukan eksekusi lelang pada saat debitur ingkar janji dan tidak ada itikad baik, yaitu dengan melakukan kebijakan penyelamatan kredit dalam hal perjanjian dengan cara *reconditioning* maupun *restructuring* yang diwujudkan dengan membuat perjanjian baru. Perjanjian kredit baru ini kedudukannya mengganti perjanjian kredit lama. Kehendak para pihak untuk mengadakan perubahan terhadap syarat-syarat kredit yang telah disepakati dalam perjanjian terdahulu akan dituangkan dalam perjanjian kredit baru.

Perubahan terhadap syarat-syarat kredit tersebut disesuaikan dengan restrukturisasi yang dilakukan, mengacu pada maksud dan tujuan para pihak untuk mengadakan perubahan terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati ditinjau dari hukum perjanjian termasuk hapusnya perikatan khususnya pembaharuan utang (*novasi*) merunut pada Pasal 1413 KUHPdt Ayat (3).

Praktek pelaksanaannya dengan membuat perjanjian kredit baru sebagai perubahan terhadap syarat-syarat kredit yang lama, tanpa didahului dengan membuat perjanjian pembaharuan kredit terlebih dahulu. Hal yang demikian merupakan penyimpangan dari tujuan restrukturisasi kredit maupun konteks *novasi* menurut hukum perjanjian.

Prakteknya dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, pihak kreditur memiliki titel eksekutorial terhadap objek yang menjadi jaminan sesuai Pasal 14 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Hal tersebut dapat dilakukan apabila debitur wanprestasi dan tidak ada itikad baik kepada kreditur setelah diberika surat peringatan. Meski pihak kreditur mempunyai landasan untuk melakukan proses eksekusi lelang hak tanggungan, namun pada kenyataannya proses tersebut dijadikan cara terakhir dalam hal untuk pelunasan hutang debitur.

Karena pada dasarnya objek yang dibebani hak tanggungan adalah untuk keperluan kreditur agar debitur dapat melakukan kewajibannya untuk melunasi segala hutang-hutangnya kepada kreditur. Dengan demikian kreditur memiliki suatu hal yang konkret untuk melakukan eksekusi pelelangan objek yang di jadikan jaminan untuk hal pelunasan hutang debitur pada saat debitur melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

Seperti pada contoh kasus debitur yang mengikatkan diri pada perjanjian kredit kepada kreditur, yang dimana debitur diberikan plafond

sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan dua objek yang dijadikan jaminan. Dalam perjanjian kredit ini yang di jaminkan adalah sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor : 212, yang terletak di Kotabaru Parahyangan Padalarang Cluster Tatar Mayang Sumbi Kec. Padalarang Kab. Bandung Barat dan Nomor : 476, yang terletak di Setraduta Residence No. 81 jalan Terusan Perintis, Sarijadi, Sukasari, Jawa Barat.

Contoh kasus kedua debitur melakukan perlawanan terhadap proses eksekusi lelang yang akan dilakukan, yang dimana debitur melakukan perlawanan karena debitur tidak ingin kehilangan aset dari pada yang dijamin pada perjanjian tersebut. Yang akhirnya para pihak melakukan pembaharuan perjanjian kredit baru yang tidak lepas dari perjanjian sebelumnya, yang berisikan klausul-klausul :

1. Penjualan harus dilakukan dengan sesegera mungkin untuk urusan pelunasan hutang debitur;
2. Penjualan harus dilakukan dengan harga dibawah rata-rata agar cepat terjual untuk urusan pelunasan hutang debitur;
3. Pejualan yang dilakukan oleh pihak debitur hanya diberi tempo hingga batas waktu yang telah disepakati;
4. Jika dalam batas waktu yang telah ditentukan pihak debitur tidak juga dapat menjual, maka tidak ada alasan dari debitur untuk mengikuti proses yang semestinya dengan merujuk kepada surat perjanjian kredit sebelumnya, yaitu kreditur adalah pemegang hak untuk eksekusi.

Lahirnya perjanjian perbaharuan kredit membawa akibat hapusnya perjanjian kredit lama yang merupakan perjanjian pokok, dan mengandung *accessoir-accessoir*, maka semua *accessoir* tersebut turut hapus. Itu sebabnya para pihak harus mempertimbangkan kerugian yang akan timbul akibat restrukturisasi kredit, khususnya yang menyangkut hak-hak jaminan yang melekat pada perjanjian kredit lama. Dalam restrukturisasi kredit apabila hak-hak jaminan tersebut tersebut tidak hapus, harus diperjanjikan secara tegas dalam perjanjian pembaharuan kredit sebagai perikatan yang baru sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 1314 KUHPdt Ayat 3 pembaharuan utang (*novasi*).