



**SKRIPSI**

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
DI BANK PANIN DENGAN JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN  
(Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg)**

*The Tort In Implementation Of Credit Agreements In Panin Bank  
With Guarantee Of Rights Responsibility  
(Study Of Verdict Number 149/Pdt/2018/Pt.Bdg)*

**TUTIK ERWANI**  
**NIM : 130710101149**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
DI BANK PANIN DENGAN JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN  
(Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg)**

*The Tort In Implementation Of Credit Agreements In Panin Bank  
With Guarantee Of Rights Responsibility  
(Study Of Verdict Number 149/Pdt/2018/Pt.Bdg)*

**SKRIPSI**

Disusun Oleh :

**TUTIK ERWANI**  
**NIM : 130710101149**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**MOTTO**

*“Kehidupan ini menjadi lebih membahagiakan saat kita tidak lagi hidup untuk memperbaiki kesalahan, Tapi untuk melakukan yang benar pada setiap kesempatan ... ”*

**(Tung Desem Waringin)\***



---

\* Dikutip dari twitter @herryoye : @MTLovenHoney ditweet tanggal 11 Maret 2020

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku Ayahanda Jamaluddin dan Ibunda Rasmina, terimakasih atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**PRASYARAT GELAR**

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
DI BANK PANIN DENGAN JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN  
(Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg)**

*The Tort In Implementation Of Credit Agreements In Panin Bank  
With Guarantee Of Rights Responsibility  
(Study Of Verdict Number 149/Pdt/2018/Pt.Bdg)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Disusun Oleh :

**TUTIK ERWANI**  
**NIM : 130710101149**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 18 AGUSTUS 2020**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.**  
**NIP : 197210142005011002**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**GALUH PUSPANINGRUM, S.H, M.H.**  
**NRP : 760015749**

**PENGESAHAN**

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
DI BANK PANIN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg)**

Oleh :

**TUTIK ERWANI**  
**NIM : 130710101149**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.**  
**NIP : 197210142005011002**

**GALUH PUSPANINGRUM, S.H, M.H.**  
**NRP : 760015749**

Mengesahkan,  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. BAYU DWI ANGGONO, S.H., M.H.**  
**NIP. 198206232005011002**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa  
Tanggal : 18  
Bulan : Agustus  
Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

### PANITIA PENGUJI

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
NIP : 196010061989021001

**RAMA WISNU WHARDANA., S.H, M.H.**  
NRP : 760012482

### ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

**Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.**  
NIP : 197210142005011002

: (.....)

**GALUH PUSPANINGRUM, S.H, M.H.**  
NRP : 760015749

: (.....)



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tutik Erwani  
Tempat, tanggal lahir : Bondowoso, 21 Juni 1994  
NIM : 130710101149  
Fakultas : Hukum  
Universitas : Universitas Jember

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis skripsi dengan judul : **Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit di Bank Panin dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg)** ; adalah merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 18 Agustus 2020

Yang menyatakan,



**TUTIK ERWANI**  
**NIM : 130710101149**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit di Bank Panin dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg)** ; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Dr. Moh. Ali S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Utama skripsi ;
2. Ibu Galuh Puspaningrum, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Anggota;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Ketua Panitia Penguji skripsi;
4. Bapak Rhama Wisnu Wardhana, S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi ;
5. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Supardi, M.Pd., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
8. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan, semoga menjadi bermanfaat bagi masa depan penulis;
9. Orang tua, saudara-saudara, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
10. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2013 yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil;

11. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 18 Agustus 2020  
Penulis,

**TUTIK ERWANI**  
**NIM : 130710101149**

## RINGKASAN

Latar belakang penulisan skripsi ini adalah Di dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, hak tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang Undang Hak Tanggungan). Salah satu asas hukum yang dianut dalam Undang Undang Hak Tanggungan, adalah asas spesialisitas. Dengan dianutnya asas spesialisitas tersebut, maka hak tanggungan mempunyai ciri yang membedakannya dari lembaga jaminan lainnya. Asas ini menghendaki agar hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dihubungkan dengan hukum kebendaan, maka hanya pemilik yang sah atau pihak yang mempunyai kewenangan terhadap tanah, yang dapat menyerahkannya sebagai objek jaminan hak tanggungan. Suatu perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditur dengan debitur merupakan suatu bentuk kebutuhan hukum, dimana debitur membebankan jaminan berupa benda tidak bergerak yang dijaminakan dalam bentuk Hak Tanggungan. Timbul permasalahan apabila dalam masa kredit terjadi wanprestasi, sebagaimana contoh kasus dalam Putusan Nomor 149/Pdt/2018/ PT.Bdg

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini meliputi : (1) dasar diajukannya upaya hukum banding oleh pihak pembanding selaku debitur ; (2) pertimbangan hukum hakim menolak gugatan penggugat sudah sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan (3) akibat hukum adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Tujuan penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual serta studi kasus. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian skripsi ini meliputi, *Pertama* : Dasar diajukannya upaya hukum banding oleh pihak pembanding selaku debitur. Tergugat dalam hal ini tidak memenuhi kewajiban/wanprestasi/ ingkar janji, karena tidak melaksanakan ketentuan dan perjanjian kredit sehingga dilakukan eksekusi dan lelang terhadap benda jaminan. Awal tahun 2016 pembayaran angsuran Penggugat mulai tidak lancar hingga pada tanggal 11 Mei 2016 terima surat dari Tergugat dengan surat No: 224/JAE-STKC/EXT/16 perihal Undangan, pada tanggal 3 Juni 2016 Penggugat menerima surat Nomor 309/JAE-SAM/EXT/16 dari Tergugat perihal Kewajiban Tunggan (Surat Peringatan II), pada tanggal 14 Juni 2016 Penggugat menerima Surat No. 365/JAE-SAM/EXT/16 perihal Kewajiban Tunggan (Surat Peringatan III), hingga pada tanggal 28 Juli 2016 dengan Surat No. 479/JAE-SAM/EXT/2016, Penggugat menerima Surat Somasi agar dalam waktu 7 x 24 jam terhitung sejak dibuat atau diterimanya surat somasi ini dapat menyelesaikan dengan seketika dan sekaligus lunas atas keseluruhan Kewajiban Hutang kepada Panin Bank (Tergugat) dan sita jaminan atas aset-aset dan untuk mengosongkan objek jaminan tersebut. *Kedua* : Pertimbangan hukum hakim menolak gugatan penggugat sudah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1)

Undang-Undang Hak Tanggungan bahwasanya kreditur dalam hal ini bank Panin selaku Terbanding berhak untuk melakukan eksekusi terhadap benda jaminan dan melakukan lelang atas objek jaminan milik Pembanding berdasarkan fakta di persidangan terungkap bahwa telah terjadi wanprestasi atas pembayaran angsuran kredit oleh debitur. *Ketiga* : Akibat hukum adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bahwasanya kreditur mempunyai kedudukan preferen terhadap pelunasan utang debitur. Bahwasanya Pembanding telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi sehingga kreditur dalam hal ini Bank Panin selaku Terbanding berhak untuk melakukan eksekusi atas benda jaminan dan melakukan lelang untuk melunasi segala kewajiban debitur. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dimana kreditur mempunyai kedudukan preferen terhadap pelunasan utang debitur

Beberapa saran dan rekomendasi, bahwa : *Pertama*, Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian. *Kedua*, Hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijaminan kepada kreditor. *Ketiga*, Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.

**DAFTAR ISI**

Halaman Sampul Depan.....	Hal.	i
Halaman Sampul Dalam .....		ii
Halaman Motto .....		iii
Halaman Persembahan .....		iv
Halaman Prasyarat Gelar .....		v
Halaman Persetujuan .....		vi
Halaman Pengesahan .....		vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....		viii
Halaman Pernyataan .....		ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....		x
Halaman Ringkasan .....		xii
Halaman Daftar Isi .....		xiv
Halaman Daftar Lampiran .....		xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>		<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....		1
1.2 Rumusan Masalah .....		4
1.3 Tujuan Penelitian .....		4
1.4 Metode Penelitian .....		5
1.4.1 Tipe Penelitian .....		6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....		6
1.4.3 Bahan Hukum .....		7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....		8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>		<b>10</b>
2.1 Perjanjian Kredit .....		10
2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit .....		10
2.1.2 Unsur-Unsur Kredit ..		11
2.2 Jaminan .....		12
2.2.1 Pengertian Jaminan .....		12

2.2.2	Macam-Macam Jaminan .....	14
2.2.3	Tujuan dan Fungsi Jaminan .....	14
2.3	Hak Tanggungan .....	15
2.3.1	Pengertian Hak Tanggungan .....	15
2.3.2	Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	17
2.3.3	Asas Hak Tanggungan .....	21
2.4	Wanprestasi .....	22
2.4.1	Pengertian Wanprestasi .....	22
2.4.2	Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	25
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>28</b>
3.1	Dasar Diajukannya Upaya Hukum Banding Oleh Pihak Pembanding Selaku Debitur .....	28
3.2	Kesesuaian Pertimbangan Hukum Hakim Menolak Upaya Hukum Pembanding Menurut Ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan .....	43
3.3	Akibat Hukum Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	48
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>62</b>
4.1	Kesimpulan .....	62
4.2	Saran .....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pada hakekatnya hukum merupakan perwujudan perlindungan kepentingan masyarakat yang dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Berdasarkan itu, pemerintah sebagai organisasi kekuasaan Negara bertanggung jawab untuk menjamin dan melindungi kepentingan masyarakat dalam mencapai kesejahteraan.

Salah satu upaya dalam mencapai kesejahteraan masyarakat dapat dilaksanakan melalui pengembangan usaha guna meningkatkan taraf kehidupannya. Pengembangan usaha yang dilakukan oleh masyarakat membutuhkan modal, sehingga pembiayaan atau dana merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>1</sup>

Pembiayaan atau dana tersebut dapat diperoleh salah satunya dengan cara meminjam melalui pinjaman modal atau pendanaan melalui lembaga perbankan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Pokok Pokok Perbankan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), bahwa Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat ditegaskan bahwa lembaga perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan yang mempunyai peranan strategis. Kegiatan utama bank yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya melalui kredit kepada masyarakat yang membutuhkannya. Oleh karena dana yang disalurkan tersebut milik masyarakat, maka dalam penyalurannya harus dapat dipertanggung jawabkan. Penyaluran kredit atau pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada masyarakat dapat

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad & Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2000), hlm.45

menimbulkan risiko dalam hal pengembaliannya. Risiko yang dapat terjadi berawal dari tidak dipenuhinya kewajiban debitur untuk mengembalikan kredit dan pada akhirnya terjadi kredit macet. Oleh karena itu, dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, ditegaskan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sehubungan dengan itu, untuk mengantisipasi agar masalah kredit macet tersebut tidak terjadi, bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya: bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, atau memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).<sup>2</sup>

Meskipun ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan tidak mensyaratkan adanya jaminan di dalam pemberian kredit, namun di dalam praktik perbankan ditetapkan prinsip pemberian kredit yang melarang bank menanggung risiko akibat pemberian kredit. Untuk menjamin keamanan agar terhindar dari risiko tersebut, maka ada keharusan untuk mengadakan jaminan di dalam pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa harus ada keyakinan dari bank tentang adanya keamanan bagi bank melalui jaminan. Sehubungan dengan itu, jaminan merupakan sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.

Pada prakteknya bank sering meminta jaminan secara khusus dengan membuat perjanjian jaminan baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perjanjian perorangan. Perjanjian kebendaan biasanya lebih disukai para kreditur daripada perjanjian jaminan perorangan, karena dalam perjanjian kebendaan telah jelas ditentukan benda tertentu yang diikat dalam perjanjian, dan benda

---

<sup>2</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000), hlm.392

tersebut disediakan untuk menjaga jika terjadinya kredit macet dikemudian hari, yaitu sebagai ajang pelunasan hutang. Salah satu jaminan dalam perjanjian kredit bank adalah jaminan hak atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan.

Subekti menyatakan bahwa :

Di dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, hak tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang Undang Hak Tanggungan). Salah satu asas hukum yang dianut dalam Undang Undang Hak Tanggungan, adalah asas spesialisitas.<sup>3</sup>

Dengan dianutnya asas spesialisitas tersebut, maka hak tanggungan mempunyai ciri yang membedakannya dari lembaga jaminan lainnya. Asas ini menghendaki agar hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dihubungkan dengan hukum kebendaan, maka hanya pemilik yang sah atau pihak yang mempunyai kewenangan terhadap tanah, yang dapat menyerahkannya sebagai objek jaminan hak tanggungan. Suatu perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditur dengan debitur merupakan suatu bentuk kebutuhan hukum, dimana debitur membebankan jaminan berupa benda tidak bergerak yang dijaminakan dalam bentuk Hak Tanggungan.

Timbul permasalahan apabila dalam masa kredit terjadi wanprestasi, sebagaimana contoh kasus dalam Putusan Nomor 149/Pdt/2018/ PT.Bdg, dengan Hernan Kamdani alias Kam How Giok sebagai Pemanding semula Penggugat 1 dan Sriyati selaku Pemanding semula Penggugat 2. Pihak PT. Bank Panin Tbk KCU sebagai Terbanding semula Tergugat, Ni Luh Sudiarsih, SH. (Notaris/PPAT) dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Bekasi sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat, dengan kasus posisi :

Bahwa Penggugat I adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 303 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Amarilis Raya Blok A1 No. 35, RT 006/RW 035 Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi, Jawa Barat sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 8823 atas nama Hernan Kamdani. Bahwa Penggugat II adalah penerima fasilitas

---

<sup>3</sup> Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa, 1998), hlm. 69

kredit yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor: 04 tertanggal 9 Desember 2013 (Sembilan Desember Dua Ribu Tiga Belas). Bahwa Tergugat adalah Pihak yang menerima hak tanggungan berupa kepemilikan atas tanah dan berdiri bangunan di atasnya milik Penggugat I sebagaimana tersebut dalam poin 1 di atas berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I. Penggugat yaitu usaha mebeler, pada sekitar tanggal 9 Desember 2013 (SRIYATI) Penggugat II/Penggugat mendapat fasilitas kredit pemilikan rumah - EXTRA Pinjaman Angsuran (KPR EXTRA-PA) dari Tergugat dengan plafon kredit sebesar Rp 1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), jangka waktu pinjaman selama 180 (seratus delapan puluh) bulan atau 15 (Lima Belas) Tahun, terhitung sejak tanggal 9 Desember 2013 (sembilan Desember dua ribu tiga belas) sampai dengan 9 Desember 2028 (sembilan Desember dua ribu dua puluh delapan) sebagaimana tercantum dalam Surat No. 568/JAEKPR/ EXT/SPPK/13 tertanggal 27 November 2013 perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah X-TRA Pinjaman Angsuran Sejumlah Rp 1.250.000.000,-.

Bahwa awal tahun 2016 pembayaran angsuran Penggugat mulai tidak lancar hingga pada tanggal 11 Mei 2016 terima surat dari Tergugat dengan surat No: 224/JAE-STKC/EXT/16 perihal Undangan, pada tanggal 3 Juni 2016 Penggugat menerima surat No.309/JAE-SAM/EXT/16 dari Tergugat perihal Kewajiban Tunggakan (Surat Peringatan II), pada tanggal 14 Juni 2016 Penggugat menerima Surat No. 365/JAE-SAM/EXT/16 perihal Kewajiban Tunggakan (Surat Peringatan III), hingga pada tanggal 28 Juli 2016 dengan Surat No. 479/JAE-SAM/EXT/2016, Penggugat menerima Surat Somasi agar dalam waktu 7 x 24 jam terhitung sejak dibuat atau diterimanya surat somasi ini dapat menyelesaikan dengan seketika dan sekaligus lunas atas keseluruhan Kewajiban Hutang kepada Panin Bank (Tergugat) dan sita jaminan atas aset-aset dan untuk mengosongkan objek jaminan tersebut, hal tersebut dibalas oleh Penggugat dengan Surat tertanggal 5 Agustus 2016 tentang balasan Surat Somasi No. 479/TAE-SAM/EXT/2016.

Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perlindungan hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat yang akan

melelang/menjual aset Penggugat yang merupakan tempat tinggal Penggugat padahal dalam kesepakatan/perjanjian jatuh tempo kredit atau jangka waktu pinjaman selama 180 (seratus delapan puluh) bulan atau 15 (Lima Belas) Tahun, terhitung sejak tanggal 9 Desember 2013 (sembilan Desember dua ribu tiga belas) sampai dengan 9 Desember 2028 (sembilan Desember dua ribu dua puluh delapan) sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor 568/JAE-KPR/EXT/SPPK/13 tertanggal 27 November 2013 perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah X-TRA Pinjaman Angsuran Sejumlah Rp 1.250.000.000,- yang dibuat oleh Tergugat dan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor: 04 tertanggal 9 Desember 2013 (Sembilan Desember Dua Ribu Tiga Belas) yang dibuat oleh Turut Tergugat I, hal ini segala upaya Tergugat untuk menjual/melelang objek sengketa ini adalah Keputusan Sepihak yang mana dianggap Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juni 2017 Nomor 683/Pdt.G/2016/PN.Bks amar putusannya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dan Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya. Lebih lanjut dalam Putusan tingkat Banding, pengadilan tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 8 Juni 2017 Nomor. 683/Pdt.G/2016/PN.Bks yang dimohonkan banding tersebut. Atas putusan tersebut selanjutnya Para Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung, yang dalam amar putusannya juga Berdasarkan hal tersebut pada dasarnya telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dengan adanya pembayaran tidak lancar dalam kategori kredit macet kepada Tergugat, sehingga akhirnya Tergugat melelang jaminan hak tanggungan tersebut. Atas lelang tersebut dalam hal ini debitur selanjutnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas pelelangan sepihak tersebut. Majelis hakim dalam putusannya selanjutnya menerima permohonan banding tersebut dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut menarik untuk dikaji dan dibahas dalam penulisan skripsi dengan judul : **“Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit di Bank Panin dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/Pt.Bdg)”**

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah dasar diajukannya upaya hukum banding oleh pihak pembanding selaku debitur ?
2. Apakah pertimbangan hukum hakim menolak gugatan penggugat sudah sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Hak Tanggungan ?
3. Apakah akibat hukum adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Umum

- a. Sebagai persyaratan guna melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
- c. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar diajukannya upaya hukum banding oleh pihak pembanding selaku debitur.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim menolak gugatan penggugat sudah sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Hak Tanggungan.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

## 1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat, karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian pada hakikatnya dipergunakan untuk berusaha memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Penelitian pada prinsipnya adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.<sup>4</sup> Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Berikut metode penelitian yang dipergunakan :

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>5</sup>

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*), serta studi kasus (*case study*) yaitu :

---

<sup>4</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hlm.7

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm.194

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi<sup>6</sup>

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Suatu metode pendekatan beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.<sup>7</sup>

3. Studi kasus (*case study*) Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap<sup>8</sup> melalui Putusan Nomor 149/Pdt/2018/ PT.Bdg.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*):

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas yang dikeluarkan di suatu wilayah hukum meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara.<sup>9</sup>

Bahan hukum primer, meliputi :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 134.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm.171

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.52



2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443); Jakarta
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502); Jakarta
4. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder tersebut, dalam hal ini secara formal tidak sebagai hukum positif. Bahan hukum sekunder tersebut adalah berupa buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>10</sup>

#### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.164

hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>11</sup>

Melalui langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam sesuatu penelitian hukum adalah melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul menggunakan metode analisis bahan hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum sampai dengan hal-hal yang bersifat khusus. Dengan demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada, sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perjanjian Kredit

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Keberadaan kredit sangat erat kaitannya dengan perjanjian dimana perjanjian tersebut terjadi antara pihak bank selaku pihak yang memberikan kredit dan pihak nasabah yang menerima pinjaman kredit. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan secara tertulis. Pihak bank yang menetapkan persyaratan-persyaratan kredit dan pihak nasabah menerima persyaratan yang telah ditetapkan, dengan ditandatanganinya perjanjian kredit itu. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian kredit sangat erat kaitannya dengan keberadaan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam KUH Perdata.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, perjanjian kredit mensyaratkan adanya jaminan dalam pelaksanaannya. Mulai berlaku dan berakhirnya perjanjian kredit tergantung pada perjanjian pokok, bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.<sup>12</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan, kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

---

<sup>12</sup> Bahsan, M., *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta, Insani, 2002), hlm.64-65

### 2.3.2 Unsur-Unsur Kredit

Pengertian kredit jika dilihat secara utuh mengandung beberapa makna, adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa :<sup>13</sup>

- 1) Kepercayaan.  
Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan bank, setelah dilakukan penelitian tentang nasabah baik secara intern maupun dari eksteren berikut penelitian kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit;
- 2) Kesepakatan.  
Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing;
- 3) Jangka Waktu.  
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu itu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang;
- 4) Resiko.  
Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit akan semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya;
- 5) Balas Jasa.  
Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.

Setiap perjanjian pada dasarnya mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu, sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitor) menimbulkan hubungan

---

<sup>13</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2001), hlm.97-98

hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dan masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati.

## 2.2 Jaminan

### 2.2.1 Pengertian Jaminan

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap 5 (lima) hal penting sebagaimana telah disebutkan, yaitu *character, capacity, capital, conditions*, dan *collateral* dari seseorang yang akan melakukan kredit.<sup>14</sup>

Jaminan atau agunan adalah *asset* pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman. Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 agunan adalah : Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa :

---

<sup>14</sup> H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung, Alumni, 2004), hlm.31

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>15</sup>

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

### 2.2.2 Macam-Macam Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu : Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur, misalnya perjanjian penanggungan/*borgtoch* (Pasal 1820 KUH Perdata), perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), dan perjanjian tanggung renteng. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu

---

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003), hlm.54

kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

### 2.2.3 Tujuan dan Fungsi Jaminan

Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.<sup>16</sup> Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah :

- a) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan ;
- b) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya ;
- c) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu apabila diperlukan dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit tersebut.<sup>17</sup>

Terdapat dua asas umum mengenai jaminan : asas yang pertama dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, Pasal 1131 KUH Perdata memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya. Selanjutnya asas yang kedua terdapat dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm.232

<sup>17</sup> Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm.18

kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

## 2.3 Hak Tanggungan

### 2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 angka Undang-Undang Hak Tanggungan adalah : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Terkait demikian, Subekti mengemukakan bahwa :

Undang-Undang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, merupakan suatu kemajuan dalam pembangunan Hukum Agraria di Indonesia. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka sejak saat itu segala hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini berarti pula perintah Pasal 51 UUPA yang memerintahkan untuk pembuatan Undang-undang Hak Tanggungan telah terlaksana dengan adanya undang-undang ini.<sup>18</sup>

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.34



tanggung atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.” Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan dalam definisi Hak Tanggungan tersebut di atas, yaitu :<sup>19</sup>

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Terkait berlakunya ketentuan hak tanggungan, Ahmad Ali mengemukakan pendapatnya bahwa :

Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin.<sup>20</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pada Prinsip Hukum Perdata menganut asas perlekatan vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 KUH Perdata). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm.36

<sup>20</sup> Ahmad Ali, *Mengungkap Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996), hlm 94-95

4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya. Dengan dianutnya asas spesialisitas tersebut, maka hak tanggungan mempunyai ciri yang membedakannya dari lembaga jaminan lainnya. Asas ini menghendaki agar hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik.

### 2.3.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
  - a) Hak Milik
  - b) Hak Guna Usaha
  - c) Hak Guna Bangunan
- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- 4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Hak-hak atas Tanah tersebut merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak

atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a) Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut, M. Isnaini menyebutkan pendapatnya tentang ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan, bahwa :

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.<sup>21</sup>

Berdasarkan tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek

---

<sup>21</sup> M. Isnaini, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, (Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996), hlm. 34.

hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :<sup>22</sup>

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor).
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Apabila salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm.36

dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan (harus dibedakan dengan istilah Pertanggungan untuk kegiatan asuransi). Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria. Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan, yaitu ke Kantor Pertanahan setempat.

Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Contohnya adalah ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian di atas dengan adanya pendaftaran tersebut memberikan kreditur kedudukan yang preferen terhadap benda jaminan, khususnya apabila terjadi wanprestasi dapat diketahui bahwa

pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan.

### 2.3.3 Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut : Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut :<sup>23</sup>

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- 3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas dalam hal ini maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

---

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 383

- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

## 2.4 Wanprestasi

### 2.4.1 Pengertian Wanprestasi

Pasal 1233 KUH Perdata mengatur sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi. Sebagaimana telah disebutkan bahwa perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*). Artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apapun, walau belum atau tidak diatur dalam undang-undang.

Hal ini sering disebut “Asas Kebebasan Berkontrak“ (*freedom of making contract*), yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu : tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Alfi Fahmi Adicahya, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, (Malang, Universitas Brawijaya Press, 2014), hlm.45

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam suatu perikatan. Prestasi adalah objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban untuk memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur.<sup>25</sup> Dalam ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dinyatakan bahwa semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Tetapi, jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata ada 3 (tiga) hal kemungkinan wujud prestasi, yaitu : (a) memberikan sesuatu ; (b) berbuat sesuatu ; dan (c) tidak berbuat sesuatu. A. Qirom S. Meliala, menyebutkan bahwa agar supaya objek perikatan tersebut dapat dicapai, dalam arti dapat dipenuhi oleh debitur maka perlu diketahui sifat-sifatnya, yaitu :<sup>26</sup>

- a) Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan. Jika prestasi tersebut tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan mengakibatkan perikatan menjadi batal (*nietig*) ;
- b) Harus mungkin, artinya prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitur secara wajar dengan segala usahanya. Jika tidak demikian, maka perikatan menjadi batal (*nietig*) ;
- c) Harus diperbolehkan (halal), artinya tidak dilarang oleh Undang Undang ; tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Jika prestasi tersebut tidak halal, perikatan menjadi batal (*nietig*) ;
- d) Harus ada manfaat bagi kreditur artinya kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) ;
- e) Terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan, jika prestasi itu berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernietigbaar*).

Pasal 1235 ayat (1) KUH Perdata menjelaskan bahwa pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas sesuatu benda dari debitur kepada kreditur. Selanjutnya dalam perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu” debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan. Dalam perikatan yang objeknya : “tidak

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.46

<sup>26</sup> Ahmad Qirom S. Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, hlm.27



berbuat. Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian itulah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan batasan-batasan ini dapat diambil bentuk-bentuk wanprestasi yaitu : <sup>27</sup>

- a) Tidak melakukan prestasi sama sekali ;
- b) Melakukan prestasi yang keliru ; dan
- c) Terlambat melakukan prestasi.

Wanprestasi atau cedera janji itu ada kalau seorang debitur itu tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah di luar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *overmacht*, jadi dalam hal ini debitur jelas tidak bersalah. Dalam praktek dianggap bahwa wanprestasi itu tidak secara otomatis, kecuali kalau memang sudah disepakati oleh para pihak bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan. Tentang penentuan tanggal timbulnya wanprestasi kebanyakan para ahli hukum berpendapat bahwa kreditur harus memperhitungkan waktu yang layak diberikan kepada debitur untuk dapat melaksanakan prestasi tersebut. Ukuran dari waktu yang layak ini, tidak ada jawaban yang memuaskan terhadap masalah ini, sehingga harus diteliti dengan baik. Selanjutnya perlu dipertimbangkan pula mengenai itikad baik dari kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur.

#### **2.4.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa debitur dinyatakan melakukan wanprestasi jika memenuhi 3 (tiga) unsur sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang dilakukan debitur itu dapat disesalkan;
- 2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul;

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.27

- 3) Dapat diminta untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.<sup>28</sup>

Pada dasarnya wanprestasi tersebut dapat terjadi karena 2 (dua) hal, sebagai berikut :<sup>29</sup>

- 1) Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur.
- 2) Kelalaian, maksudnya si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan terjadi.

Berdasarkan kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda karena dengan adanya kesengajaan si debitur, maka si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada dalam hal adanya kelalaian. Selain itu, untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan suatu wanprestasi, maka terlebih dahulu perlu juga ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasinya. Selanjutnya Subekti membagi wanprestasi tersebut dalam 4 (empat) bentuk, yaitu :<sup>30</sup>

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro, menyebutkan bahwasanya wanprestasi ada 3 (tiga), yaitu :<sup>31</sup>

- a) Pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janjinya;
- b) Pihak yang berwajib terlambat melaksanakan kewajibannya;
- c) Melaksanakan tetapi tidak secara semestinya atau tidak sebaik-baiknya.

Wanprestasi membawa akibat yang berat bagi kreditur, maka wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya, sehingga untuk itu dibedakan antara perutusan dengan ketentuan waktu dan perutusan tidak dengan ketentuan waktu.

---

<sup>28</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, (Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM, 1996), hlm.45

<sup>29</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm.63

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm.63

<sup>31</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989), hlm.9

Peraturan dengan ketentuan waktu, wanprestasi terjadi apabila batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian lampau tanpa adanya prestasi, tetapi batas waktu ini pun tidak mudah karena dalam praktek sering ada kelonggaran. Suatu peraturan yang tidak dengan ketentuan waktu biasanya digunakan kepantasan, tetapi azas ini juga tidak memuaskan karena ukuran kepantasan tidak sama bagi setiap orang. Kemudian dipergunakan suatu upaya hukum yang disebut *in gebreke stelling* untuk menentukan kapanakah saat mulainya wanprestasi.<sup>32</sup>

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena pada saat tersebut debitur berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut beberapa hal, antara lain :<sup>33</sup>

- a) Pemenuhan perikatan;
- b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- c) Ganti rugi;
- d) Pembatalan persetujuan timbal balik;
- e) Pembatalan dengan ganti rugi.

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu : wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji dan *overmacht*. Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji/ingkar janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*", yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm.72

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm.81

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dasar diajukannya upaya hukum banding oleh pihak pembanding selaku debitur wanprestasi, yaitu dalam amar putusan bahwa *pertama*, Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman telah memberikan hak bagi pihak yang kalah dalam putusan pengadilan negeri, untuk mengajukan upaya hukum banding dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan dibacakan dan terbuka untuk umum, dengan demikian pihak penggugat (debitur) menggunakan hak tersebut, *kedua*, pengadilan negeri tidak menerima dan menolak gugatan debitur hal ini didasarkan pada pertimbangan hukum hakim dan alat bukti sah serta meyakinkan majelis hakim, *ketiga*, debitur masih memiliki keyakinan kuat bahwa lelang dan penjualan asset yang dilakukan oleh kreditur merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Pertimbangan hukum hakim menolak gugatan penggugat telah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa kreditur dalam hal ini bank Panin selaku Terbanding berhak untuk melakukan eksekusi terhadap benda jaminan dan melakukan lelang atas objek jaminan milik Pembanding berdasarkan fakta di persidangan terungkap bahwa telah terjadi wanprestasi atas pembayaran angsuran kredit oleh debitur.
3. Akibat hukum adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu pembanding telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi sehingga kreditur dalam hal ini Bank Panin selaku Terbanding berhak untuk melakukan eksekusi atas benda jaminan dan melakukan lelang untuk melunasi segala kewajiban debitur. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dimana kreditur mempunyai kedudukan preferen terhadap pelunasan utang debitur.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian.
2. Hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijaminakan kepada kreditor.
3. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku :**

- Ahmad Ali, 1996, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, Jakarta : Chandra Pratama
- Ahmad Qirom S. Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty
- Alfi Fahmi Adicahya, 2014, *Wanprestasi dan Akiibat Hukumnya*, (Malang, Universitas Brawijaya Press
- Bahsan, M. 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Insani
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga jaminan kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang melekat dalam tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)* Bandung, .Citra Aditya Bakti
- Eugema Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo: Jakarta
- HP. Panggabean, 1992, *Himpunan Kasus Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan)*, Jilid 1, Bandung, Citra Aditya Bakti
- H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni
- Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, cetakan II
- J.Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Kasmir, 2001, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- M. Bahsan, 2017, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada: Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni

-----, 1996, *Dasar-Dasar Perjanjian Hukum*, Bandung:  
Alumni

Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra  
Aditya Bakti, Bandung

Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana Prenada  
Media Group.

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*,  
Semarang : Fakultas Hukum Undip

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta,  
Gramedia Pustakatama

Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cet.V, Jakarta :  
Raja Grafindo Persada

Sutan Remy Sjahdani, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok  
dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai  
Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1996, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi  
Hukum Perdata FH UGM

Wirjono Prodjodikoro, 1989, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Bandung, Citra  
Aditya Bakti

#### **Peraturan Perundang-Undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara  
Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara  
Republik Indonesia Nomor 4443); Jakarta

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran  
Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 116, Tambahan Lembaran  
Negara Republik Indonesia Nomor 3502); Jakarta

#### **Jurnal dan Artikel Hukum :**

M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata  
Hukum di Indonesia*, Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996

Satjipto Rahardjo & M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan  
Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi,  
Agustus 1996), Edisi V

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **HERNAN KAMDANI alias KAM HOW GIOK**, Nik . 3275051911410001,  
Tempat / tanggal lahir Jakarta 19  
Nopember 1941, Agama Khatolik,  
Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan  
Indonesia, Alamat Jl. Amarilis Raya Blok  
A1 No. 35, RT 006 / RW 035 Kelurahan  
Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Rawa  
Lumbu Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya  
disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA  
PENGGUGAT.I** ;

2. **SRIYATI.**, Nik. 3275016805650010, tempat/tanggal lahir Pamanukan, 28 Mei  
1965, Agama Kristen, Pekerjaan  
Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia,  
Alamat Jl. Amarilis Raya Blok A1 No. 35,  
RT 006 / RW 035 Kelurahan Bojong Rawa  
Lumbu, Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi,  
Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai  
**PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT II.**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada  
TJUTJUT SULIYANTO, SH dan RITA  
WATI, SH., ADVOKAT PADA KANTOR  
DEPARTEMEN ADVOKASI DAN HAM  
DEWAN PIMPINAN PUSAT KOMITE  
WARTAWAN REFORMASI INDONESIA,  
yang berkedudukan di Gedung Dewan  
Pers Jl. Kebon Sirih No. 32 – 34 Jakarta



1. **PT. BANK PANIN TBK KCU** , Menara Imperium Special Asset Management

**Digital Repository Universitas Jember**

beralamat di H.R Rasuna Said Kuningan Madya Gd. Puri Imperium Lantai UG. 6 Jakarta Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada ARJADI SEKIO dan NURDIANSYAH, Karyawan PT. BANK PANIN INDONESIA berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2017 selanjutnya disebut sebagai TERBANDING SEMULA TERGUGAT. ;

2. **NI LUH SUDIARSIH, SH.**, Notaris/PPAT, beralamat di Ruko Kemang Pratama

Blok AL-07, Jalan Raya Kemang Pratama Bekasi, Telp. (021) 82404154, 71597597, Fax. (021) 82420771 dalam hal ini memberi kuasa kepada EKO AGUS WIDODO, SH dan ONI WASTONI, SE, SH, Para Advokat berkantor pada kantor Advokat EKO AGUS WIDODO DAN REKAN beralamat di Jalan Pulo Sirih Barat 9 No. FE 483, Grand Galaxy City Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2017, selanjutnya di sebut sebagai TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT.I ;

3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL BEKASI** , beralamat di Jalan

Chairil Anwar No.25 Margahayu Bekasi Timur Kota Bekasi Jawa Barat 17550, dalam hal ini memberi kuasa kepada

Pengadilan Tinggi tersebut :

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 29 Maret 2018, Nomor 149/PEN/PDT/2018/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Desember 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 14 Desember 2016, dengan register perkara Perdata Nomor 683/Pdt.G/2016/PN.BKS, telah mendalilkan atau mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

#### A. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PARA PIHAK .

1. Bahwa Penggugat I adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 303 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Amaris Raya Blok A1 No. 35, RT 006 / RW 035 Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi, Jawa Barat dengan batas-batas tanah sebagai berikut sebelah Timur Jalan Umum/Jalan Soka Raya, sebelah Selatan rumah milik PT.Sung Sin, sebelah Barat Sungai, sebelah Utara Jalan Umum/Jalan Raya Amaris, sebagaimana tercantum dalam **Sertifikat Hak Milik No. 8823 atas nama HERNAN KAMDANI.**
2. Bahwa Penggugat II adalah penerima fasilitas kredit yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor:

4. Bahwa Turut Tergugat I adalah Pejabat yang membuat Akta Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat dan juga yang menangani pengurusan Akta Pemberian Hak Tanggungan ataupun pemindahan hak atas benda tetap milik Penggugat untuk kepentingan Tergugat.
5. Bahwa Turut Tergugat II adalah Kantor atau Badan atau Pejabat yang mempunyai kewenangan membuat atau menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ataupun pemindahan hak atas benda tetap milik Penggugat untuk kepentingan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I.

## **B. DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN**

1. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.
2. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat (1) “Segala Warga Negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.
3. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28I ayat (1) “Hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak untuk kemerdekaan pikiran dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi dihadapan hukum, dan hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun” dan ayat (2) “Setiap orang bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apapun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu”.
4. Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, “Setiap orang, tanpa diskriminasi,

yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”.

5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) disebutkan konsumen berhak mendapat advokasi dan perlindungan serta upaya penyelesaian sengketa. Konsumen juga berhak mendapat kompensasi ganti rugi.
6. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang bunyinya menentukan, “Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
7. Pasal 1366 KUH Perdata juga mengatur “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”
8. Pasal 1367 KUHPerdata disebutkan “Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya”
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA);
10. Undang-Undang Republik Indonesia No.7 th 1992 Jo Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang PERBANKAN.
11. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
12. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan;

14. Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu (Adanya Obyek yang diperjanjikan).
- d. Adanya sebab yang halal.

15. Yurisprudensi No. 2356 K/Pdt/2008, Perjanjian Jual Beli yang dibuat di bawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan "Misbruik Van Omstandigheden" yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata;

16. Pasal 1335 KUHPerdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

17. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984, dinyatakan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri;

18. Putusan Mahkamah Agung Nomor No. 3210 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984 yang menyatakan, penjualan lelang yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang Negara tanpa minta fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian penjualan lelang tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

- b. Pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bank Indonesia.
20. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
21. Pasal 29 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian, yakni Pasal 29 ayat (2), (3) dan (4).
- a. Pasal 29: (2) Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.
- b. Pasal 29: (3) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.
- c. Pasal 29: (4) Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.
22. Pasal 27 sampai dengan Pasal 33 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK Lelang**”). Pada pokoknya terdapat 3 (tiga) alasan pembatalan lelang berdasarkan Pasal 27 jo. Pasal 30 PMK Lelang yaitu (i) permohonan

C. POSITA (FUNDAMENTUM PETENDI)

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sebelumnya telah melakukan pernikahan gereja dan tepatnya pada tanggal 28 Januari 2013 terjadilah perkawinan yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi berdasarkan Akta Perkawinan Nomor : 149/CS/K/2013 adalah suami istri, dan sebelum perkawinan tersebut Penggugat I telah memiliki atau mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 303 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Amarilis Raya Blok A1 No. 35, RT 006 / RW 035 Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut sebelah Timur Jalan Umum/Jalan Soka Raya, sebelah Selatan rumah milik PT.Sung Sin, sebelah Barat Sungai, sebelah Utara Jalan Umum/Jalan Raya Amaris, sebagaimana tercantum dalam **Sertifikat Hak Milik No. 8823 atas nama HERNAN KAMDANI/Penggugat I.**
2. Bahwa usaha yang ditekuni Penggugat yaitu usaha mebel, pada sekitar tanggal 9 Desember 2013 (SRIYATI) Penggugat II/Penggugat mendapat fasilitas kredit pemilikan rumah - EXTRA Pinjaman Angsuran (KPR EXTRA-PA) dari Tergugat dengan plafon kredit sebesar Rp 1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), jangka waktu pinjaman selama 180 (seratus delapan puluh) bulan atau **15 (Lima Belas) Tahun**, terhitung sejak tanggal 9 Desember **2013** (sembilan Desember dua ribu tiga belas) sampai dengan 9 Desember **2028** (sembilan Desember dua ribu dua puluh delapan) sebagaimana tercantum dalam Surat No. 568/JAE-KPR/EXT/SPPK/13 tertanggal 27 November 2013 perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah X-TRA Pinjaman Angsuran Sejumlah Rp 1.250.000.000,- yang dibuat oleh Tergugat dan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor: 04

diwakili oleh Saudara Indra Ari Rusli dan Saudara Raja Bonar Lumban Tobing masing-masing selaku Pemimpin dan Authorized Signer Kantor Cabang Utama Jakarta Menara Imperium Tergugat, Penggugat tidak mendapatkan tindasan ataupun salinannya, serta tidak diberi penjelasan mengenai perincian detail aspek-aspek hukum dari perjanjian tersebut dalam hal ini nasabah diperlakukan sebagai obyek semata bukan sebagai mitra dalam berusaha maka Penggugat sangat mempermasalahkan salinan atau tindasan perjanjian kredit yang menjadi standar atau pedoman hukum dalam kredit antara Penggugat dengan Tergugat dengan makna lebih luas tidak perjanjian kredit yang tercantum dalamnya semata akan tetapi lebih luas menyangkut keadilan dalam kredit, dan disitu juga tidak ditekankan untuk asuransi jiwa padahal ini sangat penting sekali seumpama Kreditur meninggal dunia dan gagal bayar bagaimana padahal ini kredit KPR yang jangka waktunya 15 Tahun.

4. Bahwa pada akhirnya Penggugat berhasil memperoleh salinan kredit dengan sebelum mengajukan gugatan ini dengan upaya yang sangat keras.
5. Bahwa untuk menjamin kelancaran pembayaran atas fasilitas kredit tersebut, Penggugat memberikan jaminan benda tetap kepada Tergugat berupa atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 303 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Amarilis Raya Blok A1 No. 35, RT 006 / RW 035 Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam **Sertifikat Hak Milik No. 8823 atas nama HERNAN KAMDANI**, Pemberian jaminan mana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I.
6. Bahwa dalam hal Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan, Penggugat selaku warga yang awam terhadap hukum kembali memperoleh perlakuan tidak adil dari Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat dengan berbagai alasan tidak memberikan salinan Akta



yang tercantum di dalam akta dimaksud.

7. Bahwa pengertian kredit berdasar UU No.7 th 1992 Jo UU No.10 TH 1998 Pasal 1 ayat (11) dimana dinyatakan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman pinjam meminjam antara Bank (Tergugat) dengan pihak lain (nasabah/debitur/Penggugat ) yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
8. Bahwa Penggugat adalah nasabah/debitur sesuai pasal 1 ayat (16) pihak yang menggunakan jasa bank dan bank sesuai pasal 1 ayat (2) badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;
9. Bahwa permasalahan pokok antara Penggugat dengan Tergugat adalah ketidakadilan dan ketidakseimbangan kedudukan hukum dalam proses pemberian kredit dimana Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat dan fasilitas kredit tersebut dijamin dengan sebuah Agunan dan diikat dengan perjanjian kredit beserta perjanjian yang mengikutinya, akan tetapi Tergugat tidak menjalankan kewajiban awalnya untuk membacakan dan menjelaskan materi kesepakatan sebelum ditanda-tangani agar Para Pihak memahami betul apa yang ditanda-tanganinya. Ketidaktahuan mana sangat potensial menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku nasabah dari Tergugat. Kenyataan bahwa seluruh materi Perjanjian Kredit merupakan Format baku dari Tergugat dan sudah merupakan blangko atau berupa klausula yang telah dibakukan oleh Tergugat, sehingga dianggap tidak perlu dibacakan kepada Penggugat di tambah dengan tidak diberikannya salinan Perjanjian

11. Bahwa sejak diterimanya uang pinjaman dari Tergugat, maka Penggugat melakukan angsuran sebagaimana diarahkan Penggugat secara lancar.
12. Bahwa sejak awal Tahun 2015 Penggugat membutuhkan modal tambahan dan Tergugat tidak sanggup memberikan tambahan modal kerja tersebut sekira bulan Agustus Tahun 2015 Penggugat mengalami kejatuhan dalam usaha tetapi Penggugat masih berupaya membayar angsuran meskipun tersendat-sendat kepada Tergugat, sehingga mempengaruhi kemampuan untuk membayar hutang kepada banyak rekanan usaha, termasuk kepada Tergugat yang selama ini Tergugat tidak pernah melakukan, pembinaan, konseling ataupun pengarahan kepada Penggugat hanya dengan ancaman dan tekanan yang dilakukan Tergugat, tetapi Penggugat tetap berupaya dengan pontang panting kesana kemari untuk mencari solusi yang terbaik dengan sabar untuk melunasi hutang di Panin Bank/Tergugat akhirnya Penggugat menemukan solusi tersebut dibantu oleh PT.Bank QNB Indonesia, Tbk untuk take over pinjaman tersebut, yangmana pihak Bank Panin/Tergugat telah memberikan rincian sebagaimana kesepakatan bersama Surat No. 659/JAE-RL/EXT/15 tertanggal 13 Agustus 2015, sebagaimana surat dari PT.BANK QNB Indonesia Tbk No.012/OL/MKT/VIII/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 perihal Surat Penawaran Fasilitas Kredit tujuan penggunaannya untuk Take over dan tambahan modal kerja sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan telah diterbitkannya Bilyet Giro No. GA 450226 untuk Tergugat (bukti terlampir), setelah itu apa yang terjadi yang mulia Majelis Hakim itu semua dibatalkan dan ditolak oleh Tergugat, inilah awal kehancuran Penggugat yang dilakukan atas perbuatan Tergugat hingga sekarang

14. Bahwa Penggugat berniat untuk menyelesaikan hutangnya dengan cara mengangsur sesuai kemampuan dan berusaha untuk memperoleh keringanan dari Tergugat;
15. Bahwa awal tahun 2016 pembayaran angsuran Penggugat mulai tidak lancar hingga pada tanggal 11 Mei 2016 terma surat dari Tergugat dengan surat No: 224/JAE-STKC/EXT/16 perihal Undangan, pada tanggal 3 Juni 2016 Penggugat menerima surat No. 309/JAE-SAM/EXT/16 dari Tergugat perihal Kewajiban Tunggan (Surat Peringatan II), pada tanggal 14 Juni 2016 Penggugat menerima Surat No. 365/JAE-SAM/EXT/16 perihal Kewajiban Tunggan (Surat Peringatan III), hingga pada tanggal 28 Juli 2016 dengan Surat No. 479/JAE-SAM/EXT/2016, Penggugat menerima Surat Somasi agar dalam waktu 7 x 24 jam terhitung sejak dibuat atau diterimanya surat somasi ini dapat menyelesaikan dengan seketika dan sekaligus LUNAS atas keseluruhan Kewajiban Hutang kepada Panin Bank (Tergugat) dan sita jaminan atas aset-aset dan untuk mengosongkan objek jaminan tersebut, hal tersebut dibalas oleh Penggugat dengan Surat tertanggal 5 Agustus 2016 tentang balasan Surat Somasi No. 479/TAE-SAM/EXT/2016, dan Surat Penggugat ditanggapi dengan Surat penolakan Tergugat dengan Surat No. 504/JAE-SAM/EXT/16 tertanggal 11 Agustus 2016, Penggugat berusaha mencari pinjaman kesana kemari atas ancaman dan tekanan Tergugat yang mana yang dilakukan Tergugat sudah menyimpang dari aturan perbankan dan Undang-Undang khususnya UU No.8 Tahun 1999 Pasal 1 ayat 1 "Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen", UURI 1945 Pasal 1, 27, 28 "Hak-hak Penggugat telah dirampas oleh Tergugat"

maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar” dengan gugatan ini Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim dalam perlindungan hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat yang akan melelang/menjual aset Penggugat yang merupakan tempat tinggal Penggugat padahal dalam kesepakatan/perjanjian jatuh tempo kredit atau jangka waktu pinjaman selama 180 (seratus delapan puluh) bulan atau **15 (Lima Belas) Tahun**, terhitung sejak tanggal 9 Desember **2013** (sembilan Desember dua ribu tiga belas) sampai dengan 9 Desember **2028** (sembilan Desember dua ribu dua puluh delapan) sebagaimana tercantum dalam Surat No. 568/JAE-KPR/EXT/SPPK/13 tertanggal 27 November 2013 perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah X-TRA Pinjaman Angsuran Sejumlah Rp 1.250.000.000,- yang dibuat oleh Tergugat dan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor: 04 tertanggal 9 Desember 2013 (Sembilan Desember Dua Ribu Tiga Belas) yang dibuat oleh Turut Tergugat I, hal ini segala upaya Tergugat untuk menjual/melelang objek sengketa ini adalah **Keputusan Sepihak** yang mana dianggap Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.

16. Bahwa pada tanggal 16 November 2016 Penggugat menerima surat Nomor. S.3598/WKN.08/KNL.02/2016 perihal Pemberitahuan Lelang pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 di Kantor KPKNL Bekasi tentang adanya rencana lelang terhadap agunan yang dijaminkan Penggugat kepada Tergugat, pemberitahuan mana sangat mengejutkan Penggugat karena Penggugat merasa haknya sebagai Debitur yang beritikad baik telah diinjak-injak oleh Tergugat;

mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya, maka Penggugat melalui kuasanya mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bekasi.

18. Bahwa dikarenakan Tergugat sudah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat baik Kerugian Materiil maupun Kerugian Imateriil total senilai Rp 5.500.000.000,- (Lima Milyar Lima Ratus juta rupiah)

19. Bahwa tindakan Tergugat secara sepihak memutuskan untuk melelang jaminan kredit Tergugat adalah nyata-nyata telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku ( antara lain : pasal 1320/1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) dan secara langsung menimbulkan kerugian bagi Penggugat , dari dan karenanya telah memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum.

#### **D. PETITUM**

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas selanjutnya Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara aquo agar dapat memeriksa, mengadili dan dapat memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI ;**

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi untuk membatalkan rencana lelang atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas 303 m2 yang terletak di Jl. Amarilis Raya Blok A1 No. 35, RT 006 / RW 035 Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana tercantum

## PRIMAIR

### Digital Repository Universitas Jember

1. Menerima dan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga surat-surat yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagai bukti dalam perkara ini;
3. Menyatakan Kredit Penggugat pada Tergugat dengan atas nama SRIYATI yang diikat dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor.04 tanggal 9 Desember 2013 belum jatuh tempo dan akan jatuh tempo pada tanggal 9 Desember **2028** (sembilan Desember dua ribu dua puluh delapan).
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat baik Kerugian Materiil maupun Kerugian Imateriil total senilai Rp 5.500.000.000,- (Lima Milyar Lima Ratus juta rupiah).
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij Vorraad);
6. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng harus membayar uang paksa (dwangsom ) sebesar Rp. 500.000,- ( Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan putusan;
7. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
8. Menghukum Para TERGUGAT untuk patuh dan tunduk serta mentaati isi putusan perkara ini.

## SUBSIDAIR

Apabila majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono )

1. Gugatan Penggugat adalah mengenai “**Perbuatan Melawan Hukum**”, akan tetapi rumusan dan alasan tentang hal perbuatan melawan hukum tidak dijelaskan mengenai ketentuan hukum maupun perundang-undangan yang manakah yang dilanggar atau dilawan oleh perbuatan Tergugat tidak dijelaskan rumusannya dalam posita maupun potitum gugatan. Oleh karena gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum itu tidak dijelaskan rumusannya mengenai aturan hukum yang manakah yang dilawan atau dilanggar oleh perbuatan apa, maka gugatan tidak memiliki rumusan yang jelas, sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscure libel).
2. Demikian pula posita gugatan sangat bias dan tidak focus sarannya, sehingga gugatan menjadi bias, tidak jelas dan kabur (obscure libel)

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard)

**DALAM PROVISI :**

1. Bahwa hal-hal yang dimuat dalam eksepsi tersebut diatas, mohon agar dianggap dimuat dalam provisi ini sebagai bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat menolak tegas terhadap tuntutan secara provisi yang dikemukakan Para Penggugat secara keseluruhan, karena :
  - a. Tidak ada hal-hal yang dapat dijadikan alasan dalam tuntutan provisinya
  - b. Tidak ada alasan yang **mendesak yang bersifat eksepsional** yang dapat dijadikan alasan tuntutan secara provisi.
  - c. Tidak ada dasar hukum yang kuat yang mendasari gugatan Para Penggugat .

- DALAM POKOK PERKARA
- Digital Repository Universitas Jember
1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi maupun dan provisi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
  2. Bahwa Tergugat menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
  3. Diakui secara tegas dalam posita gugatannya bahwa Para Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Tergugat yang diikat dalam Perjanjian Kredit yang diikuti dengan perjanjian Jaminan Hak Tanggungan yang diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
  4. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada Para Penggugat tersebut diikat dalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Extra Pinjaman Angsuran (KPR EXTRA-PA) No.04 tanggal 9 Desember 2013 dibuat oleh dan dihadapan Ni Luh Sudiarsih SH, notaris di Bekasi.
  5. Pemberian fasilitas kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian kredit tersebut dijamin dengan jaminan hak tanggungan yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, Para Penggugat memberikan jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Kemang Amarilis Raya, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kotamadya Bekasi Sertifikat Hak Milik No.8823/Bojong Rawalumbu, diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.780/2013 tanggal 09 Desember 2013 dibuat oleh dan dihadapan Ni Luh Sudiarsih, SH selaku PPAT, yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.1110/2014 tanggal 05 Pebruari 2014 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi dengan memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdassarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"



Digital Repository Universitas Jember

mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan yang diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.780/2013 tanggal 09 Desember 2013 dibuat oleh dan dihadapan Ni Luh Sudiarsih, SH selaku PPAT jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.1110/2014 tanggal 05 Pebruari 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi.

7. Dengan demikian bahwa hubungan yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat, adalah **hubungan hukum perikatan** yang diikat dalam Perjanjian Kredit antara debitur dengan kreditur yang mengikat sebagaimana dimaksud buku III KUHPerdata tentang perjanjian yaitu pasal 1338 KUHPerdata dan ketentuan khusus mengenai perbankan yang diatur dalam UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan. oleh karena hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hutang piutang antara kreditur dengan debitur, maka hubungan hukum tersebut **BUKAN hubungan konsumen** sebagaimana dimaksud UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan juga **TIDAK dapat dikwalitaskan** sebagai hubungan konsumen dan produsen.

Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.824 K/Pdt.Sus/20120 tanggal 1 Pebruari 2011 bahwa “ hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit **bukan** merupakan sengketa konsumen yang dimaksud UU No.8 tahun 1999”

Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.3091 K/Pdt/2010 tanggal 20 April 2011 menegaskan bahwa “apabila prosedur standar dari Bank untuk perjanjian kredit sudah terpenuhi, dan perjanjian kredit telah ditanda tangani para pihaknya dan debitur telah menikmati fasilitas kreditnya, maka secara implisit debitur telah menerima semua syarat yang ditetapkan Bank, dan **UU tentang perlindungan konsumen tidak memiliki relevansi terhadap hubungan hukum yang diikat dalam perjanjian kredit**”.

prosedur perbankan, maka UU No.8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen itu **tidak dapat diterapkan** dalam hubungan hukum tersebut. Dengan demikian dalil gugatan yang mendalilkan hubungan Para Penggugat dengan Tergugat sebagai hubungan konsumen dengan produsen haruslah ditolak.

9. Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa suatu perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya dan tidak bisa dibatalkan dengan sebab apapun kecuali dengan kesepakatan bersama dari pihak-pihak yang membuat perjanjian.

#### **Pasal 1338 KUHPerdata**

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

Oleh karena Para Penggugat telah terikat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Extra Pinjaman Angsuran (KPR EXTRA-PA) No.04 tanggal 9 Desember 2013 dibuat oleh dan dihadapan Ni Luh Sudiarsih SH, notaris di Bekasi, maka Para Penggugat berkewajiban untuk memenuhi atas hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit a quo.

Pasal 14 Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” itu memiliki kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

#### **Pasal 14 UU No.4 tahun 1996**

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

10. Diakui secara tegas dalam posita gugatannya bahwa Para Penggugat sebagai debitur dapat memenuhi kewajiban membayar hutang dalam waktu-waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (wanprestasi). Berdasarkan pasal 6 UU No.4 tahun 1996 Tergugat memiliki hak hukum untuk melakukan eksekusi lelang apabila debitur cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjianm kredit.

**Pasal 6 UU No.4 tahun 1996**

“ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut “

**Pasal 20 ayat (1) UU No.4 tahun 1996**

Apabila diditor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6. Atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur lainnya.

11. Dalam pasal 10 Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Extra Pinjaman Angsuran No.04 tanggal 09 Desember 2013 dibuat oleh dihadapan Ni Luh

pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya seketika dan sekaligus, yaitu apabila terjadi hal-hal sebagai berikut : (a) jika selama 3 (tiga) bulan berturut-turut debitur tidak membayar angsuran sebagaimana diatur di pasal 6 dalam perjanjian ini”

Oleh karena Para Penggugat selaku debitur telah mengalami kemacetan dalam membayar angsuran hutangnya atau wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, sebagaimana diakui secara tegas dalam gugatannya, maka kreditur berhak untuk menghentikan perjanjian kredit dan berhak untuk menagih seluruh hutang Para Penggugat (debitur) sekaligus.

12. Dan oleh karena Para Penggugat selaku debitur telah mengalami kemacetan dalam membayar angsuran hutangnya atau wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat 1.a Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Extra Pinjaman Angsuran No.04 tanggal 09 Desember 2013 dibuat oleh dihadapan Ni Luh Sudiarsih, notaris di Bekasi, tuntutan Para Penggugat menuntut agar dinyatakan hutang yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo haruslah ditolak.
13. Diakui secara tegas dalam gugatannya bahwa “take over” kepada Bank lain atas hutang Para Penggugat adalah keinginan Penggugat , dan BUKAN kemauan Tergugat. Karena itu Tergugat tidak terikat dan bebas untuk memberikan persetujuan atau menolak terhadap usulan “take over” atas hutang Para Penggugat kepada Bank lain tersebut, karena itu dalil Penggugat yang menyalahkan Tergugat terhadap rencana “take over” tersebut haruslah ditolak.
14. Dengan demikian **tidak ada** perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Para Penggugat , karena itu dalil gugatan tentang perbuatan melawan hukum haruslah ditolak.
15. Tuntutan Penggugat tentang ganti rugi sebesar Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) tidak memiliki alasan hukum dan juga tidak

16. Demikian pula tuntutan atas uang paksa (dwangsoom) secara tanggung renteng juga tidak memiliki alasan hukum yang jelas, dan haruslah ditolak, apalagi tentang hal tanggung renteng tidak dijelaskan alasan yang mengakibatkan tanggung renteng.

17. Tuntutan tentang uitvoerbaar bij voorraad juga haruslah ditolak karena tidak alasan hukum dan bukti-bukti yang kuat untuk dilakukannya uitvoerbaar bij voorraad tersebut.

18. Atas dasar hal-hal tersebut diatas maka jelas bahwa gugatan Penggugat sangat **tidak beralasan hukum**, karena itu cukup alasan agar gugatan Penggugat untuk ditolak secara keseluruhan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard).

#### **DALAM PROVISI :**

- Menolak gugatan Para Penggugat secara provisi.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban tanggal 16 Maret 2017 pada pokoknya

- Digital Repository Universitas Jember
1. Bahwa di dalam gugatannya PENGGUGAT / PARA PENGGUGAT pada halaman 8 ( delapan ) poin 16 ( enam belas ), PENGGUGAT / PARA PENGGUGAT telah mendalilkan yang pada pokoknya dinyatakan bahwa pada tanggal 16 November 2016 PENGGUGAT menerima surat nomor : S.3598/WKN.08/KNL.02/2016 perihal pemberitahuan lelang pada hari senin tanggal 19 Desember 2016 di Kantor KPKNL Bekasi tentang adanya rencana lelang terhadap agunan yang dijaminakan PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
  2. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada poin 2 ( dua ) diatas, maka telah ada rencana lelang pada tanggal 19 Desember 2016 terhadap agunan yang dijaminakan PENGGUGAT kepada TERGUGAT oleh Kantor KPKNL Bekasi, oleh karena itu maka seharusnya Kantor KPKNL Bekasi yang sedang memproses pelaksanaan lelang harus diikut sertakan sebagai pihak di dalam gugatan ini;
  3. Bahwa oleh karena berkaitan dengan gugatan PENGGUGAT / PARA PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya pada halaman 8 ( delapan ) poin 16 ( enam belas ) yang telah mendalilkan Kantor KPKNL Bekasi yang sedang memproses pelaksanaan lelang terhadap agunan yang dijaminakan PENGGUGAT kepada TERGUGAT sejak hari senin tanggal 19 Desember 2016, **namun faktanya dalam gugatan ini PENGGUGAT / PARA PENGGUGAT hanya menggugat pihak-pihak tanpa menggugat pihak Kantor KPKNL Bekasi, nyata-nyata membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT / PARA PENGGUGAT telah kurang pihak, sehingga patutlah gugatan PENGGUGAT / PARA PENGGUGAT untuk dapat dinyatakan gugatan yang plurium litis consortium, Sehingga patut gugatan PENGGUGAT / PARA PENGGUGAT untuk dapat**

1. Bahwa jawaban TURUT TERGUGAT I dalam eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, dan TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT/PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya tanggal 14 Desember 2016, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT I;
2. Bahwa benar antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT telah mengadakan kesepakatan sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor : 04 tertanggal 9 Desember 2013, yang di buat oleh TURUT TERGUGAT I, yang oleh karenanya perjanjian tersebut sah dan mengikat berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1339 KUHPerdara;
3. Bahwa benar obyek atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 303 M2 yang terletak Jl. Amarillis Raya Blok A1 No. 35, RT 006 RW. 035, Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Rawa Lumbu, Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 8823 atas nama HERNAN KAMDANI, telah dijamin sebagai agunan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan telah diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) guna memenuhi ketentuan hukum jaminan sebagaimana maksud Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa **"apabila debitor cedera 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 obyek tersebut"**;

dimaksud pada ayat 1, memuat irah-irah dengan kata-kata ' DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", selanjutnya dalam Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah menyatakan " bahwa sertifikat hak sebagaimana di maksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hyphotheek sepanjang mengenai hak atas tanah";

6. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas posita dan sehubungan dengan seluruh Petitum gugatan PENGGUGAT/PARA PENGGUGAT yang telah tidak berdasarkan hukum;
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban TURUT TERGUGAT I di atas, oleh karena dasar / dalil-dalil TURUT TERGUGAT I adalah sangatlah jelas dan berdasarkan hukum, maka tentunya perbuatan TURUT TERGUGAT I adalah merupakan perbuatan yang telah sepatutnya dan berdasarkan hukum ;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana uraian-uraian pada JAWABAN tersebut diatas, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I ;
2. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijk Verklaard ).

**II. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;



Tergugat II, memberikan jawaban tanggal 8 Maret 2017 pada pokoknya sebagai berikut :

## Digital Repository Universitas Jember

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh Para Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 8823 Kelurahan Bojong Rawalumbu (dh. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10001 kelurahan Bojong Rawalumbu) terbit tanggal 26 September 2001, Surat Ukur No. 3356/ Bojong Rawalumbu/2001 tanggal 23 April 2001 luas 303 m<sup>2</sup>, berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 757/Bojong Rawalumbu atas nama PT BANGUN TJIPTA PRATAMA berkedudukan di Jakarta, kemudian beralih dan berubah berdasarkan
  - Akta Jual Beli no. 79/2004 tanggal 04 Februari 2004 dibuat oleh dan dihadapan Ny. BETTY SRI ISMARTINI DJOKOPRANOTO SH PPAT wilayah kota Bekasi beralih kepada Ny. DEVI KAMDANI
  - Perubahan hak berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 06 tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998 Hak Guna Bangunan No. 10001 Kelurahan Bojong Rawalumbu dihapus dan diubah menjadi Hak Milik No. 8823 Kelurahan Bojong Rawalumbu.
  - Akta Jual Beli no. 341/2008 tanggal 16 Oktober 2008 dibuat oleh dan dihadapan SRI BANDININGSIH, SH PPAT wilayah kota Bekasi beralih kepada HERNAN KAMDANI.
  - Hak Tanggungan No. 1110 tahun 2011 peringkat pertama APHT No. 780 tahun 2013 tanggal 09 Desember 2013 dibuat oleh dan dihadapan Ni luh Sudiarsih PPAT beralih ke PT. BANK PAN INDONESIA Tbk berkedudukan di jakarta.

Mengutip Serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terura dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juni 2017, Nomor 683/Pdt.G/2016/PN.Bks yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menyatakan Provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini sejumlah Rp. 556.000,- (lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Juni 2017 Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juni 2017, Nomor. 683/Pdt.G/2016/PN.Bks.diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Agustus 2017, tanggal 31 Juli 2017 dan tanggal 1 Agustus 2017, permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada pihak Terbanding semula Tergugat , kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I ;

Membaca , risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor. 683/Pdt.G/2016/PN.Bks, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan kesempatan pemeriksaan berkas (Inzage) kepada pihak Pemanding semula Para Penggugat pada tanggal 13 Desember 2017 kepada pihak Terrbanding semula Tergugat pada tanggal 08 Agustus 2017 kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I pada tanggal 1 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.II pada tanggal 31 Juli 2017 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang,bahwa permohonan banding Pemanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang,oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juni 2017, Nomor 683/Pdt.G/2016/PN.Bks dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara Persidangan,Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama,oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juni 2017 , Nomor

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding ,maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo.Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Para Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 8 Juni 2017, Nomor. 683/Pdt.G/2016/PN.Bks yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Kamis, tanggal 26 April 2018 oleh kami **H.IMAM SU,UDI.SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis dengan **DALIZATULO ZEGA.SH.** dan **FIRZAL ARZY.SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 29 Maret 2018 Nomor 149/Pen/Pdt/2018/PT.Bdg dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 2 Mei 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota,serta dibantu oleh **APAY SYAHIDIN.SH.** Panitera Pengganti pada

1. DALIZATULO ZEGA.SH.

H.IMAM SU,UDI.SH.MH.

Ttd

2. FIRZAL ARZY.SH.MH.

Panitera Pengganti

Ttd

APAY SYAHIDIN,SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi Putusan : .....Rp. 5.000,-
- Materai Putusan : .....Rp. 6.000,-
- Pemberkasan/Penjilidan: .....Rp. 139.000,-

=====+

J U M L A H : ..... Rp. 150.000,-