

Tanggung Jawab Debitor Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Menurut Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/Pdt/2019/PT.DKI

Sodikin^{1*}, Roosdiana Harahap²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Jakarta

² Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Jakarta

^{1*}sodikin.fh@umj.ac.id, ²roosdianaharahap@umj.ac.id

Abstrak

Kasus posisi yang terjadi adalah pada putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/PDT/2019/PT DKI memutuskan untuk menerima permohonan banding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Amar putusan ini menetapkan sahnyanya perjanjian kredit, menyatakan tergugat cedera janji, dan menghukum tergugat melunasi utang atau merelakan objek jaminan dieksekusi. Permasalahannya adalah bagaimana tanggung jawab debitor yang wanprestasi terhadap perjanjian utang dan apa implikasinya putusan pengadilan tersebut terhadap para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif normatif yang merupakan pendekatan penelitian yang bertujuan untuk menganalisis fenomena tanggung jawab debitor atas hak tanggungan terhadap perjanjian kredit yang bermasalah. Hasil penelitian ini menjelaskan, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/Pdt/2019/PT.DKI, tanggung jawab debitor yang melakukan wanprestasi (cedera janji) dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan meliputi kewajiban melunasi seluruh sisa utang pokok beserta bunga, serta menghadapi konsekuensi eksekusi objek jaminan oleh kreditor demi memulihkan kredit bermasalah.

Kata Kunci: Tanggung jawab; Debitor; Hak Tanggungan; Perjanjian Kredit; Pengadilan Tinggi.

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (bersifat obligatoir) antara bank atau lembaga keuangan sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur, bahwa kreditur menyediakan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam, dan debitur wajib melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu beserta bunga, imbalan, atau bagi hasil (Kosasih, 2021). Perjanjian kredit yang demikian merupakan peristiwa konkret mengenai suatu hal yang dilakukan oleh mereka yang menjadi pihak pada perjanjian tersebut. Kalimat tersebut menegaskan sifat konkret, nyata, dan personal dari sebuah hubungan kontraktual. Hukum perikatan memang memiliki sifat yang abstrak (berupa teori dan aturan umum di dalam KUHPerdata). Akan tetapi, ketika dua orang atau lebih sepakat untuk melakukan transaksi nyata seperti pinjam-meminjam uang dengan jaminan tanah, hubungan hukum tersebut berubah menjadi sebuah peristiwa konkret (nyata) yang memiliki konsekuensi hukum jelas (Hulu, 2021).

Perjanjian kredit yang juga merupakan perjanjian utang piutang merupakan bentuk khusus dari utang-piutang di mana pemberi pinjaman (kreditur) wajib berupa bank atau lembaga keuangan resmi. Dana yang dikururkan ditujukan untuk kepentingan tertentu (seperti produktif atau konsumtif) dengan kewajiban pengembalian bunga, imbalan, atau bagi hasil, serta biasanya wajib diikat dengan agunan resmi seperti hak tanggungan. Utang dalam kehidupan sehari-hari, diartikan sebagai pinjaman atau kredit. Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat sering menyamakan arti utang, pinjaman, dan kredit karena ketiganya memiliki inti kegiatan yang sama, menerima uang atau barang sekarang dan wajib mengembalikannya di masa depan (Mulyati & Dwiputri, 2018).

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bahwa yang dimaksud utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontingen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi

memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur (Dewi, 2019). Dengan demikian, perjanjian utang secara perspektif merupakan suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam.

Pada umumnya perjanjian utang yang dilakukan oleh pihak debitur menggunakan suatu jaminan untuk menjamin utang dari debitur itu sendiri. Secara umum, jaminan diartikan sebagai penyerahan kekayaan, atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Jaminan (*zekerheid* atau *cautie*) yang mencakup secara umum merupakan cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Jadi, pada dasarnya seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban kepada semua kreditor secara bersama-sama (Rizkia & Fardiansyah, 2022). Ketentuan mengenai harta debitur sebagai jaminan bersandar pada dua pasal krusial dalam KUHPerdara yaitu Pasal 1131 KUHPerdara (Jaminan Umum) yang menyatakan bahwa segala kebendaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, serta baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan debitur. Pasal 1132 KUHPerdara (Asas Keseimbangan) yang menyatakan bahwa harta kekayaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua kreditornya. Hasil penjualan harta tersebut dibagikan secara proporsional (*pari passu prorata parte*) berdasarkan besar kecilnya piutang, kecuali ada kreditor yang memiliki alasan sah untuk didahulukan.

Harta debitur dapat dijadikan jaminan utang, dan jaminan merupakan segala sesuatu yang diterima kreditor, sehingga debitur harus menyerahkannya untuk jaminan suatu utang (Bahsan, 2007). Jadi, jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit (Yulia, 2024). Jaminan utang dalam perjanjian kredit pada umumnya adalah tanah, sehingga pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang yang kemudian dikenal dengan hak tanggungan, karena hak atas tanah merupakan objek hukum. Hal demikian yang dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Oleh karena semua perjanjian mempunyai prinsip yang sama yang dikenal dengan nama “Asas Pacta Sunt Servanda” artinya “janji harus ditepati” (Syamsiah et al., 2023). Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, daya ikat perjanjian tersebut sama kuatnya dengan undang-undang, yang hanya mengikat bagi para pihak yang menandatangani saja. Apabila salah satu pihak tidak menepati janjinya, maka terjadilah wanprestasi atau cedera janji. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) adalah dasar hukum utama di Indonesia yang mengatur tentang wanprestasi (cedera janji) (Bandem et al., 2020). Pasal ini menetapkan kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi berupa biaya, rugi, dan bunga kepada kreditor jika ia gagal memenuhi isi perjanjian.

Makalah ini hanya meneliti dengan menekankan pada kasus yang diputuskan oleh pengadilan dalam perkara wanprestasi debitur karena ingkar janji atau wanprestasi sehingga debitur dapat dimintakan tanggung jawabnya. Kasus posisi yang terjadi adalah pada putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/PDT/2019/PT DKI memutuskan untuk menerima permohonan banding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan para tergugat melakukan wanprestasi. Amar putusan ini menetapkan sahnyanya perjanjian kredit, menyatakan tergugat cedera janji, dan menghukum tergugat melunasi utang atau merelakan objek jaminan dieksekusi. Permasalahannya adalah bagaimana tanggung jawab debitur yang wanprestasi terhadap perjanjian utang dan apa implikasinya putusan pengadilan tersebut terhadap para pihak.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif normatif yang merupakan pendekatan penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan atau menganalisis suatu fenomena secara sistematis dengan menitikberatkan pada norma hukum yang berlaku (Suyanto, 2023). Norma

hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan tentang perjanjian kredit dan jaminan utang serta putusan pengadilan tinggi DKI Jakarta. Metode ini sering disebut sebagai penelitian hukum doktrinal yang bersifat deskriptif-analitis. Fokus utamanya bukan mencari apa yang terjadi di lapangan secara empiris (*das sein*), melainkan bagaimana seharusnya fenomena yang berupa perjanjian kredit dengan tanggungjawab debitur dari perjanjian tersebut berjalan berdasarkan aturan hukum, asas, dan teori yang ada (*das sollen*). Bahan hukum yang diperoleh adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan pustaka yang bersifat autoritatif (memiliki otoritas) dan mengikat secara hukum seperti perundang-undangan dan putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder adalah bahan pustaka yang memberikan penjelasan, analisis, atau kritik terhadap bahan hukum primer. Bahan ini tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara formal, melainkan berfungsi untuk membantu peneliti memahami, menafsirkan, dan membedah makna yang terkandung di dalam aturan hukum primer yang terdapat dalam buku referensi, hasil penelitian dalam artikel jurnal. Bahan hukum tersier adalah bahan pustaka yang memberikan petunjuk, informasi, atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus. Analisis yang digunakan bersifat deskriptif kualitatif (Jailani & Saksitha, 2024) yang merupakan pendekatan penelitian yang bertujuan untuk memahami, menjelaskan fenomena atau peristiwa tentang tanggung jawab debitor dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Permasalahan Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan dalam Praktek Kehidupan Sehari-hari

Hukum Jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang-piutang (pinjaman utang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian hukum jaminan tersebut menunjukkan adanya perjanjian utang piutang dan yang dimaksud perjanjian utang piutang adalah perjanjian utang atau yang lebih dikenal dengan perjanjian pemberian kredit yang disertai dengan jaminan (Prayitno & Syafriana, 2024). Jaminan diartikan sebagai penyerahan kekayaan, atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Fungsi Jaminan salah satunya adalah dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak peminjam untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan berhati-hati. Hal ini berarti terdapat cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping adanya pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Jadi, pada dasarnya seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban kepada semua kreditor secara bersama-sama (Nst et al., 2024).

Ketentuan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan utang-utangnya terdapat dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang jaminan umum, yaitu prinsip hukum yang menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur otomatis menjadi jaminan atas utang-utangnya (Harfiati, 2019a). Pasal ini merupakan fondasi utama dari hukum jaminan dan hukum kepailitan, bahwa kreditor tetap memiliki hak atas harta debitur sebagai jaminan meskipun tidak diperjanjikan secara khusus dalam kontrak tertulis. Jaminan ini mengikat benda bergerak (seperti kendaraan, uang, atau saham) maupun benda tidak bergerak (seperti tanah dan bangunan). Begitu juga tidak hanya harta yang dimiliki saat perjanjian dibuat, tetapi juga harta yang baru akan diperoleh debitur di kemudian hari. Di sini, jaminan utang atau dalam hal lain yakni menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggungjawabannya atau sebagai barang jaminan. Menjamin atau menanggung untuk membayar hutang, menggadaikan barang atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan.

Jaminan utang dalam perjanjian kredit dapat saja bersifat kebendaan, sehingga jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan yang hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri yakni mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suit*), dan dapat diperalihkan (Sukmawati & Nevi,

2019). Pada jaminan kebendaan tersebut, maka kreditor mempunyai hak untuk tidak melakukan pemenuhan piutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi dari benda-benda tertentu dari debitur. Dapat juga dikatakan bahwa, kreditor tidak mempunyai hak pemenuhan atas bendanya melainkan hanya atas hasil eksekusi dari bendanya yang diperhitungkan dari hasil penjualan atas benda tersebut. Selain itu, juga pihak pemberi pinjaman dilarang memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji (wanprestasi). Larangan bagi pemberi pinjaman untuk memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang dalam rangka untuk melindungi kepentingan peminjam dan pihak lain pemberi pinjaman lainnya, terutama bila nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin.

Harta yang dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit salah satunya adalah tanah yang merupakan benda yang tidak bergerak. Keuntungan utama tanah dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit karena nilainya yang cenderung terus naik (apresiasi nilai), dan menjadikannya aset paling aman bagi bank sekaligus memberikan daya tawar tinggi bagi debitur (Istighfarin, 2024). Oleh karena tanah dijadikan objek jaminan, maka ada lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan "Hak Tanggungan". Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa yang dimaksud 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 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Memahami kembali tanah sebagai jaminan utang dalam kajian ini mengenai hak tanggungan, bahwa penjelasan umum angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Irmayanti et al., 2024). Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Permasalahan hukum jaminan dan hak tanggungan dalam praktik sehari-hari sering kali muncul akibat ketidakpahaman masyarakat, benturan kepentingan antar-kreditor, serta adanya iktikad tidak baik dari debitur. Hal ini meskipun Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum, pelaksanaannya di lapangan kerap menghadapi berbagai sengketa materiil dan prosedural. Apabila debitur wanprestasi (cedera janji) sendiri dalam perjanjian kredit yang menggunakan jaminan tanah, maka penyelesaiannya tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Hukum memberikan perlindungan ekstra kepada kreditor (bank) melalui hak eksekusi yang kuat, namun tetap wajib menghormati hak konstitusional debitur (Adhi et al., 2026).

Masalah hukum jaminan tanah dengan hak tanggungan dalam praktik kehidupan sehari-hari berpusat pada sengketa kepemilikan, cacat prosedur pendaftaran, dan perlawanan eksekusi saat debitur macet. Hal ini, meskipun Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 sudah mengatur mekanisme agunan tanah secara ketat, penyimpangan di lapangan tetap sering memicu konflik antara debitur, bank (kreditor), pemenang lelang, hingga pihak ketiga. Banyak sengketa muncul bukan karena debitur sengaja tidak bayar, melainkan karena kelalaian administrasi pada tahap awal penjaminan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam kehidupan sehari-hari, sangat lumrah terjadi praktik meminjam sertifikat tanah milik orang lain (orang tua, saudara, atau mitra bisnis) untuk dijadikan agunan kredit modal usaha. Begitu juga terjadinya perlawanan dan penghambatan eksekusi lelang, ini adalah muara dari masalah wanprestasi, di mana bank kesulitan mencairkan haknya karena debitur melakukan berbagai manuver hukum untuk menunda lelang KPKNL.

Kasus Posisi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/PDT/2019/PT DKI

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/PDT/2019/PT DKI berkaitan dengan perkara wanprestasi kredit perbankan, di mana debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan di Gandaria Utara. Sengketa ini melibatkan perlawanan dari para pemilik bersama tanah jaminan, namun pengikatan hak tanggungan dinyatakan sah secara hukum berdasarkan akta perjanjian yang ditandatangani para pihak. Kasus ini bermula ketika perjanjian utang-piutang berupa pemberian fasilitas kredit bank (perkara jaminan utang). Pengikatan ini didasarkan pada Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 45 dan Surat Pernyataan tertanggal 12 November 2014, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5402/Gandaria Utara tersebut diletakkan sebagai jaminan utama atas utang Tergugat VII dan Tergugat I kepada Penggugat. Prosesnya agar tertib pembayaran kembali fasilitas kredit yang diterima Tergugat VII dan Tergugat I, Penggugat telah menerima jaminan-jaminan hutang yang salah satunya berupa jaminan pribadi (*personal guarantee*) Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI. Akta tersebut dibuat di hadapan Notaris di Jakarta, yaitu Notaris Fulgensius Jimmy Hardjo Lukito. Dihadapan Notaris tersebut juga dihadirkan Tergugat VII dan Tergugat I pada saat penandatanganan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan atas objek jaminan Gandaria.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/PDT/2019/PT DKI tersebut, bahwa hal yang terjadi adalah sengketa perdata mengenai wanprestasi (cedera janji) atas kredit perbankan bermasalah yang diikat dengan jaminan hak tanggungan. Jaminan yang digunakan dalam fasilitas kredit bermasalah ini berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terletak di kawasan Gandaria Utara, Jakarta Selatan, beserta bangunan di atasnya. Tanah ini merupakan kepemilikan bersama di antara para Tergugat. Selain hak tanggungan tanah, Penggugat (Kreditor) juga menerima jaminan pribadi (*personal guarantee*) dari Tergugat II hingga Tergugat VI untuk menjamin penyelesaian utang dari Tergugat I dan Tergugat VII.

Inti sengketa dan permasalahan hukum dari kredit bermasalah ini, ketika debitur (para Tergugat) dinilai lalai atau gagal memenuhi kewajiban pembayaran kembalinya (cedera janji atau wanprestasi) atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo. Di sini Tergugat I dan Tergugat VII tidak memenuhi prestasinya sebagai debitur. Dalam kasus ini, objek jaminan lain yang diserahkan Tergugat I dan Tergugat VII dalam penguasaan pihak lain, Penggugat meminta Para Tergugat menyerahkan objek jaminan tanah Sertipikat Hak Milik No.5402/Gandaria Utara, tetapi kemudian ditolak oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dengan alasan tidak mengetahui Sertipikat Hak Milik No.5402/Gandaria Utara adalah objek jaminan utang Tergugat I dan Tergugat VII.

Secara rinci, poin utama yang terjadi dalam kasus posisi tersebut, bahwa debitur (Tergugat I dan Tergugat VII) mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 45 pada tanggal 12 November 2014 dengan pihak Bank (Kreditor). Objek jaminan adalah untuk menjamin pelunasan utang tersebut, diletakkan jaminan utama berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5402/Gandaria Utara seluas 208 M². Lokasi tanah ini berada di Gang Sawo, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Dalam perjalanannya, pihak debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran (angsuran atau pelunasan utang) sesuai dengan tenggat waktu dan kesepakatan di dalam akta kredit. Ketidakmampuan bayar ini membuat kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah, sehingga pihak debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Muncul persoalan hukum karena objek jaminan berupa SHM No. 5402 Gandaria Utara tersebut ternyata berstatus milik bersama beberapa orang (para tergugat lainnya). Para pemilik bersama ini mempersoalkan atau melakukan perlawanan hukum terkait keabsahan pengikatan Hak Tanggungan atas tanah tersebut, mengingat adanya hak mereka di dalam objek jaminan yang diagunkan oleh debitur utama.

Hakim menganalisis pelaksanaan kewajiban debitur yang tidak hanya berhenti pada wanprestasi murni kontraktual, melainkan juga dinilai memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum (PMH) karena merugikan kreditor. Oleh karena terjadi perbuatan melawan hukum memenuhi unsur

perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga secara materiil berakibat eksekusi hak tanggungan yang terhambat. Akan tetapi, para Tergugat sempat mengajukan keberatan mengenai keabsahan penandatanganan akta serta kehadiran para pihak saat pembuatan surat pernyataan jaminan di hadapan notaris. Berdasarkan hal tersebut, maka dalil-dalil pembelaan tersebut dinilai tidak logis oleh pengadilan karena bertentangan dengan bukti otentik yang ada.

Kasus ini sebelum diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai pengadilan banding, sudah diputuskan lebih dahulu oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor perkara 94/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang menjatuhkan putusan menolak tuntutan Penggugat. Pengadilan menyatakan bahwa penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas fasilitas kredit tersebut adalah sah dan mengikat demi hukum, sehingga tindakan bank (kreditur) melakukan eksekusi/sita terhadap jaminan akibat debitur utama wanprestasi dinilai sah dan bukan perbuatan melawan hukum. Penandatanganan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit serta pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani di hadapan Notaris adalah sah dan mengikat demi hukum. Tindakan bank melakukan tindakan sita/eksekusi atas jaminan tanah tersebut akibat debitur utama wanprestasi adalah tindakan yang sah secara hukum.

Esensi putusan hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusan ini memperkuat atau mengevaluasi pertimbangan pengadilan tingkat pertama dengan menyatakan, bahwa para tergugat secara sah demi hukum telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang disepakati. Menghukum debitur untuk melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya beserta bunga/denda yang timbul sesuai dengan klausul perjanjian kredit yang diikat hak tanggungan tersebut. Kasus ini dianalisis menggunakan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (Perbuatan Melanggar Hukum) (Cevitra & Djajaputra, 2023) serta undang-undang mengenai Hak Tanggungan. Pengadilan menguji legalitas penandatanganan akta dan proses pembebanan jaminan. Hakim pada akhirnya menilai kepatutan tanggung jawab hukum debitur atas utangnya dan menentukan keabsahan eksekusi atau hak kreditor terhadap jaminan yang telah dijaminkan secara formal tersebut.

Implikasinya Putusan Pengadilan Bagi Para Pihak

Implikasi dari Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/Pdt/2019/PT.DKI mengikat kedua belah pihak yang bersengketa dengan konsekuensi hukum yang bersifat memaksa (*executable*). Dengan demikian, *pertama*: bagi pihak debitur (yaitu para Tergugat): a) akan kehilangan hak milik, sehingga debitur harus merelakan tanah jaminan (SHM No. 5402/Gandaria Utara) untuk disita dan dilelang demi melunasi utang; b) status hukum wanprestasi, di sini debitur secara resmi dinyatakan bersalah karena melakukan cedera janji atas perjanjian kredit tahun 2014; c) terdapat beban finansial membengkak, sehingga debitur wajib membayar seluruh sisa utang pokok, bunga berjalan, denda keterlambatan, hingga biaya perkara di pengadilan; dan d) gugurnya alasan pembelaan, maka debitur tidak bisa lagi menyangkal keterlibatan mereka karena hakim menyatakan tanda tangan pada akta Notaris adalah sah. *Kedua*, bagi pihak kreditor (Penggugat) bahwa: a) adanya legalitas eksekusi jaminan, di sini kreditor memperoleh kepastian hukum dan lampu hijau dari pengadilan untuk segera mengosongkan dan melelang objek hak tanggungan; b) adanya pemulihan hak finansial, bahwa kreditor mendapatkan kembali hak tagihnya atas modal/kredit macet yang sebelumnya tertahan oleh tindakan debitur; c) terdapat pemberlakuan kedudukan preferen, yang berarti kreditor terbukti sah menjadi "kreditor separatis" yang memiliki hak paling pertama untuk mengambil pelunasan dari hasil lelang tanah tersebut (Asril, 2020).

Implikasi hukum dari penguatan putusan ini menunjukkan bahwa dalil penggugat yang terbukti, bahwa fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat di PN Jakarta Selatan mengenai adanya wanprestasi (cedera janji) atas fasilitas kredit dan hak tanggungan dinilai sudah tepat dan benar oleh Pengadilan Tinggi. Adanya keberatan banding ditolak menunjukkan alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh para Tergugat (Pembanding) dinilai tidak cukup kuat untuk membatalkan putusan tingkat pertama. Hal ini berarti kewajiban hukum tetap berlaku, sehingga para Tergugat tetap dihukum untuk memenuhi amar putusan PN Jakarta Selatan, baik dalam hal pembayaran sisa utang, bunga/denda, maupun pemenuhan eksekusi jaminan jika diperintahkan.

Tanggung jawab debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan tanah adalah wajib menanggung seluruh konsekuensi finansial dan hukum atas kelalaiannya, yang puncaknya berupa pelepasan hak atas tanah jaminan tersebut untuk pelunasan utang (Lubis & Harahap, 2023). Dalam hukum perdata dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), tanggung jawab debitur tidak otomatis gugur begitu saja, melainkan diwujudkan dalam bentuk-bentuk tindakan hukum seperti membayar denda dan ganti rugi, karena berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata, debitur wajib membayar ganti rugi atas keterlambatan atau kelalaiannya. Tanggung jawab ini meliputi: (a) melunasi kewajiban bulanan yang berjalan; (b) membayar denda harian atau bulanan sesuai persentase yang disepakati dalam perjanjian kredit; (c) apabila sampai ke ranah hukum, debitur wajib menanggung biaya administrasi lelang KPKNL atau biaya perkara pengadilan. Selain membayar denda dan ganti rugi, juga mempunyai tanggung jawab menyerahkan objek jaminan (tanah), karena tanah tersebut telah diikat secara sah menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), debitur bertanggung jawab secara hukum untuk: (a) mengosongkan tanah/bangunan, yaitu apabila bank melakukan eksekusi lelang, debitur berkewajiban sukarela mengosongkan properti tersebut agar bisa diserahkan kepada pemenang lelang; (b) tidak memindahtangankan aset, di sini debitur dilarang keras menjual, menyewakan dalam jangka panjang, atau menjaminkan kembali tanah tersebut kepada pihak lain tanpa izin tertulis dari bank (Talia & Susilowati, 2024). Tindakan ini bisa dikategorikan sebagai tindak pidana penggelapan.

Selain itu, juga terdapat tanggung jawab atas sisa utang yang belum lunas (*deficiency judgment*), hal ini adalah poin yang sering disalahpahami masyarakat. Apabila nilai penjualan lelang tanah tidak cukup untuk menutup sisa utang, debitur tetap bertanggung jawab melunasi sisanya. Hal ini karena berdasarkan Pasal 1131 KUHPdata (Jaminan Umum) (Harfiati, 2019b), sisa utang yang tidak tercover oleh lelang tanah (jaminan khusus) akan dikejar melalui harta kekayaan debitur lainnya yang tidak dijamin (seperti rekening bank, kendaraan lain, atau gaji). Begitu juga adanya tanggung jawab kooperatif dalam proses penyelesaian, sebelum aset dilelang, debitur bertanggung jawab untuk menanggapi somasi bank dan menghadiri proses pemulihan kredit, seperti: (a) mengikuti proses restrukturisasi yaitu apabila masih memiliki kemampuan bayar, debitur wajib mengajukan permohonan keringanan (seperti memperpanjang tenor/penurunan bunga) dan mematuhi syarat barunya; (b) bekerja sama dalam penjualan di bawah tangan yaitu apabila memilih jalur damai, debitur bertanggung jawab membantu bank mencari pembeli umum agar tanah dapat dijual dengan harga pasar yang lebih tinggi dibandingkan harga lelang.

KESIMPULAN

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/Pdt/2019/PT.DKI, tanggung jawab debitur yang melakukan wanprestasi (cedera janji) dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan meliputi kewajiban melunasi seluruh sisa utang pokok beserta bunga, serta menghadapi konsekuensi eksekusi objek jaminan oleh kreditor demi memulihkan kredit bermasalah. Maksudnya bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/Pdt/2019/PT.DKI menegaskan bahwa debitur yang wanprestasi wajib bertanggung jawab penuh atas pelunasan utang melalui eksekusi objek hak tanggungan yang telah diperjanjikan. Pengadilan menetapkan bahwa akta perjanjian kredit sah mengikat pemilik jaminan, sehingga eksekusi atas objek jaminan dapat dilakukan untuk melunasi utang. Perkara sengketa yang bermula dari adanya Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 45 tanggal 12 November 2014, di mana sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5402/Gandaria Utara diletakkan sebagai jaminan utama atas utang para debitur kepada pihak kreditor (Penggugat). Adanya kewajiban pemenuhan prestasi utama, sehingga perlunya pelunasan utang dengan debitur bertanggung jawab penuh untuk mengembalikan pinjaman sesuai tata cara pembayaran yang disepakati. Apabila jaminan merupakan milik bersama (para Tergugat), penandatanganan akta kredit mengikat para pemilik jaminan tersebut atas utang yang timbul. Dampak wanprestasi, ketika debitur lalai membayar, kedudukan hukumnya berubah menjadi pihak yang cedera janji, memicu hak kreditor untuk menuntut pemenuhan kewajiban secara paksa. Tanggung jawab hukum atas jaminan hak tanggungan, bahwa debitur yang menjaminkan asetnya

bersedia hak atas tanahnya dibebankan jaminan guna pelunasan utang tertentu. Melalui hak tanggungan, debitor memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditor pemegang hak tanggungan dibanding kreditor lainnya. Debitor tidak dapat menghindari tanggung jawab dengan alasan tidak logis jika terbukti secara nyata menghadiri dan menandatangani akta pemberian kredit dan surat pernyataan dihadapan Notaris. Kreditor memiliki hak penuh untuk mengeksekusi benda jaminan hak tanggungan guna menutup sisa utang debitor. Dalam perkara ini, selain dinyatakan wanprestasi atas perjanjian utang, tindakan debitor yang menghambat atau melalaikan kewajiban pembayaran juga dapat dinilai memenuhi unsur melanggar hukum yang merugikan kreditor.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih disampaikan kepada pihak-pihak yang telah mendukung terlaksananya penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhi, A. A., Putranto, T. D., & Pujiastuti, E. (2026). Kedudukan dan Pemenuhan Hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Debitur. *Jurnal USM Law Review*, 9(2), 1214–1233. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/14079>
- Asril, J. (2020). Beberapa permasalahan terkait hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah. *Jurnal Manajemen, Ekonomi Dan Akuntansi*, 4(2), 492–510. <https://www.neliti.com/publications/479543/beberapa-permasalahan-terkait-hak-tanggungan-sebagai-lembaga-jaminan-atas-tanah>
- Bahsan, M. (2007). Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Cet. 1. *Raja Grafindo Persada*.
- Bandem, I. W., SH, M., Wisadnya, I. W., SH, M., & Timoteus Mordan, S. H. (2020). AKIBAT HUKUM PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIANHUTANG-PIUTANG. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, 3(1), 60–81. <https://ejournal.universitasmahendradatta.ac.id/index.php/raadkertha/article/view/488>
- Cevitra, M., & Djajaputra, G. (2023). Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya. *UNES Law Review*, 6(1), 2722–2731. <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/1074>
- Dewi, P. E. T. (2019). Implementasi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Dalam Kepailitan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Jurnal Hukum Saraswati (JHS)*, 1(2). <https://ejournal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/662>
- Harfiati, H. (2019a). Pasal 1131 BW Sebagai Norma Pengaturan Jaminan Umum. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 16(1), 168–178. <https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/3467>
- Harfiati, H. (2019b). Pasal 1131 BW Sebagai Norma Pengaturan Jaminan Umum. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 16(1), 168–178. <https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/3467>
- Hulu, K. I. (2021). *Problematika Perjanjian Kredit*. Penerbit Lutfi Gilang.
- Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S. (2024). Perlindungan hukum bagi kreditor akibat berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan. *Judge: Jurnal Hukum*, 5(02), 120–132. <https://journal.cattleyadf.org/index.php/Judge/article/view/669>
- Istighfarin, M. A. (2024). Perlindungan Hukum Kreditor Dan Pemilik Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain. *Acten Journal Law Review*, 1(1), 64–84. <https://journal.matracendikia.id/ajlr/article/view/3>
- Jailani, M. S., & Saksitha, D. A. (2024). Tehnik analisis data kuantitatif dan kualitatif dalam penelitian ilmiah. *Jurnal Genta Mulia*, 15(2), 79–91. <https://ejournal.uncm.ac.id/index.php/gm/article/download/1147/722>

- Kosasih, J. I., & SH, M. (2021). *Akses perkreditan dan ragam fasilitas kredit dalam perjanjian kredit bank*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Lubis, M. A., & Harahap, M. Y. (2023). Perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak jaminan dalam perkara debitur wanprestasi. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(2), 337–343. <https://ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/7834>
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip kehati-hatian dalam menganalisis jaminan kebendaan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134–148. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/164>
- Nst, A. R. C., Kamello, T., & Suprayitno, S. (2024). Kedudukan Personal Guarantee Dalam Memberikan Jaminan Kepada Kreditur Atas Fasilitas Kredit Yang Diperoleh Oleh Debitur Terkait Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Journal of Law and Nation*, 3(4), 1103–1111. <https://jolin.my.id/index.php/jolin/article/view/186>
- Prayitno, E. N., & Syafriana, R. (2024). Pengaturan Sistem Hukum Jaminan di Indonesia. *EduYustisia*, 3(2), 21–25. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/ey/article/view/22580>
- Rizkia, N. D., & Fardiansyah, H. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Penerbit Widina.
- Sukmawati, S. H., & Nevi, M. (2019). Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Airlangga Development Journal*, 3(1), 62–79. <https://www.neliti.com/publications/322145/personal-guarante-terhadap-perjanjian-kredit-dengan-jaminan-hak-tanggungan>
- Suyanto, S. H. (2023). *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press.
- Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). Dasar Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian. *Jurnal Hukum Das Sollen*, 9(2), 841–848. <https://ejournal.unisi.ac.id/index.php/das-sollen/article/view/2988>
- Talia, F. O. D., & Susilowati, I. F. (2024). Transfer of Property Rights Over KPR House by Debtor to a Third Party Before the Installment is Paid Off. *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 11(02), 29–44. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/60907>
- Yulia, R. (2024). Tinjauan Yuridis Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. *JUDAKUM: Jurnal Dedikasi Hukum*, 3(3), 119–128. <http://jurnal.unidha.ac.id/index.php/JDH/article/view/1691>