

**STATUS HUKUM PROSES PELELANGAN JAMINAN HAK TANGGUGAN  
TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG  
NOMOR 4 TAHUN 1966 TENTANG HAK TANGGUGAN ATAS TANAH  
BERSERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH  
(Analisis Putusan Nomor : No. 1924 K/Pdt/2019 )**

**Nur Sa'adah, Reni Suryani**

Dosen Universitas Pamulang

[nung327@yahoo.co.id](mailto:nung327@yahoo.co.id)

**ABSTRACT**

*In the event that the debtor is in default, therefore the party holding the mortgage has the right to transfer the object of the guarantee by itself with the auction process, the resulting from the auction, the creditor gets the payment, of course, with the approval of both parties. The sale of mortgage guarantees can be carried out under the hands if the results will get a very satisfactory price so that both parties can get high profits. The sale can only be carried out if the time limit has exceeded one month starting to be informed which is carried out in writing from the debtor or creditor submitted to the relevant person and informed at least has been published in the mass media or newspapers twice and circulated in the local area concerned and secondly parties do not mind. This article focuses on the legal problem of how the legal status of the process of passing Mortgage guarantees for debtors who have defaulted according to the Mortgage Law based on the verdict Number: 1924 k/pdt/2019, and the legal consequences of the auction process for the object of the debtor's mortgage which is in breach of contract according to the mortgage law. The purpose of this study is to explain the status and consequences of the auction process due to a defaulting debtor. This type of research is normative juridical which examines library materials. The legal status of the mortgage guarantee auction process for defaulting debtors is reviewed from the Mortgage Law based on verdict Number: 1924 K/Pdt/2019, no rules were violated, because the Mortgage Law had regulated it. Consequently, the legal status if the Cassation Respondent to auction the guarantee is considered valid. The verdict of the Panel of Judges of the Supreme Court Number: 1924 K/Pdt/2019 which annulled the verdict of the Central Java High Court in Semarang Number: 508/Pdt/2018/PT SMG which upheld the decision of the Wonosobo District Court Number: 9/Pdt.G/2018/PN Wsb was incorrect.*

**Keywords:** *Guarantee; Mortgage; Default.*

**ABSTRAK**

Jika yang berpiutang wanprestasi, maka pihak yang memegang hak tanggungan memiliki hak untuk mengalihkan objek jaminannya dengan sendirinya dengan proses lelang hasil dari lelang tersebut kreditur mendapatkan pembayarannya, tentunya dari persetujuan kedua belah pihak. Penjualan jaminan hak tanggungan bisa dilaksanakan di bawah tangan apabila hasilnya akan memperoleh harga yang sangat memuaskan sehingga kedua belah pihak bisa mendapat keuntungan yang tinggi. Penjualan hanya bisa dilaksanakan apabila batasnya waktunya telah melebihi satu bulan mulai diinformasikan yang dilakukan dengan tertulis

dari pihak debitur atau pihak kreditur diserahkan kepada yang berhubungan dan diinformasikan paling sedikit 2 dimuat dalam media masa atau surat kabar dan di edarkan di wilayah daerah setempat yang berkepentingan dan kedua belah pihak tidak merasa keberatan. Artikel ini mengutamakan mengenai masalah hukum bagaimana status hukum atas proses pelelangan jaminan Hak Tanggungan bagi debitur yang melakukan cidera janji menurut uu hak tanggungan berdasar atas putusan nomor : 1924 k/pdt/2019, dan akibat hukum atas proses pelelangan objek hak tanggungan debitur yang cidera janji menurut uu hak tanggungan. Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan status dan akibat dari adanya proses pelelangan akibat adanya debitur wanprestasi. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yang mengkaji bahan perpustakaan. Status hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan berdasarkan putusan No. 1924 K/Pdt/2019, tidak ada aturan yang dilanggar, karena UU Hak Tanggungan telah mengaturnya. Jadi status hukum apabila pihak Termohon Kasasi sampai melelang jaminannya dianggap sah-sah saja. Karena ada dasar hukumnya yang merupakan kewenangan pihak Termohon Kasasi untuk menjual. Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 1924 K/Pdt/2019 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 508/Pdt/2018/PT SMG yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Wsb tidak tepat.

**Kata Kunci:** Jaminan; Hak Tanggungan; Wanprestasi

## PENDAHULUAN

Apapun bentuknya, suatu kegiatan dalam hilir mudik perdagangan sudah pasti dibutuhkan suatu aturan sebagai payung hukum. Dengan demikian keseriusan dari prinsip adalah Negara Republik Indonesia sebagai negara yang berdasar pada hukum, yang merupakan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi dari dasar hukum .

Perlindungan jaminan adalah sarana kepentingan untuk pihak kreditur, adanya keyakinan akan dilunasinya hutang yang ada pada debitur, dalam hal ini debitur akan melakukan prestasi atau yang menjamin pihak debitur Jaminan dalam perspektif yuridis dimaknai sebagai salah satu upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur (pihak yang berhak) bahwa debitur (pihak yang memiliki kewajiban) akan melaksanakan kewajibannya (Mulyati, E., & Aprilianti Dwiputri, F. 2018 )

“Hukum secara Hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan

dan adil karena pedoman kelakuan itu menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif” (Dominikus, 2010 : 59)

Pemberian kredit diperlukan dasar hukum yang benar-benar jelas sehingga dikemudia hari tidak menimbulkan suatu permasalahan hukum. Adapun sumber hukum dari pemberian kredit adalah :

- a. Pasal 1338 yang berhubungan dengan akibat dari adanya suatu perjanjian.
- b. UU Perbankan No. 10 Tahun 1992
1. Perjanian diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

2. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Dalam setiap jaminan utang yang didahului adanya perjanjian, ditujukan terhadap barang-barang atau subjek hukum sudah disetujui di perikatan utang. Kata anggungan adalah penafsiran *zekerheid* atau *cautie* menggolongkan secara luas gaya kreditur menjamin dipenuhi tagihannya disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Dalam penelitian ini penulis khusus meneliti mengenai jaminan terhadap benda yang berupa tanah. Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk kepada UU No.4 Tahun 1966 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.

Di dalam suatu perikatan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan bahwa debitur itu wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur (Adrian Sutedi, 2021:V)

Sebelum pihak kreditur melakukan pelelangan, pihak kreditur harus memberikan Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur.

Contoh kasus yang terdapat dalam putusan Kasasi Nomor.1924 K/Pdt/2019, di mana dalam kasus tersebut telah terjadi perbuatan hukum antara Lailatin Afifah (Pemohon Kasasi) dengan Direktur PT. Bank Surya Yudha (Termohon Kasasi) yaitu melakukan perjanjian kredit dengan Nomor perjanjian kredit No. 2019.04.001241/MK/MJT/X/2015 tertanggal 27 Oktober 2015 dengan jaminan berupa Sertifikat tanah hak milik dan sertifikat tanah hak guna bangunan, pihak Pemohon Kasasi meminjam uang kepada pihak Termohon Kasasi sebesar RP. 335.000.000 selama 60 bulan terhitung sejak 27 Oktober 2015 sampai dengan 27 Oktober 2020, di mana Pemohon Kasasi menyetujui akan mengansur setiap bulannya sebesar Rp.8.782.550, Pemohon Kasasi baru melunasi utangnya sebesar Rp. 60.155.000.

Termohon Kasasi telah berulang kali memberi peringatan baik secara lisan maupun secara tertulis sampai adanya gugatan diajukan, karena pihak Termohon Kasasi berencana melakukan lelang terhadap jaminannya, berdasarkan pernyataan pemilik jaminan tertanggal 27 Oktober 2015 Pemohon Kasasi menyatakan tidak keberatan apabila mengalami tunggakan kredit selama 3 bulan atau lebih atau mengalami kemacetan, maka Termohon Kasasi bisa menjual atau melelang agunan kredit untuk menyelesaikan kreditnya.

Dalam kasus ini di tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dimenangkan oleh pihak Termohon Kasasi, tetapi di tingkat Kasasi dimenangkan oleh pihak Pemohon Kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan dengan pertimbangan bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum. Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa Termohon Kasasi telah melakukan

Perbuatan Melawan Hukum, karena hendak menjual objek hak tanggungan sebagai akibat dari perbuatan Pemohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya membayarkan angsuran kredit sesuai perjanjian kredit, yang menurut Pemohon Kasasi merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Kemudian Majelis Hakim Mahkamah Agung mengiyakan bahwa gugatan Pemohon Kasasi adalah gugatan yang jelas.

Berdasarkan berbagai irisan pemikiran tersebut, peneliti akan mengupas secara mendalam tema yang terkait bagaimana status hukum proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang wanprestasi berdasarkan putusan nomor 1924 K/Pdt/2019 dan bagaimana akibat hukum terhadap proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang wanprestasi. Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti melakukan penelitian dengan Judul: **“Status Hukum Proses Pelelangan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”**. ((Analisis Putusan : No. 1924 K/Pdt/2019 )

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis penelitian**

Dalam mengkaji penelitian ini dengan menggunakan secara normatif, di mana memfokuskan pada suatu aturan-aturan yang ada dengan melalui studi pustaka, baik aturan-aturan hukum, asas-asas hukum, Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian normatif, artinya penelitian yang difokuskan pada suatu aturan hukum atau

peraturan-peraturan (Amirudin dan Zainal Asikin, 2004:118).

Dapat diistilahkan dengan penelitian secara pustaka yang akan membahas mengenai materi-materi yang ada di kepustakaan dengan menghubungkan permasalahan yang ada, referensi-referensi tersebut bisa berupa, peraturan perundang-undangan, maupun dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang ada dalam penelitian ini (Sri Mamudji, 2005:4). Penelitian hukum normatif yaitu ”penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.” (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006:13)

### **2. Pendekatan Masalah**

Metode Pendekatan dalam penelitian ini lebih ditujukan kepada pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan.

### **3. Spesifikasi Penelitian**

Ciri dari penelitian mendeskriptifkan yaitu sifatnya memaparkan suatu kegunaan agar bisa didapat suatu gambaran yang jelas tentang permasalahan hukum yang sedang dihadapi masyarakat, sehingga dapat menginformasikan dengan terang dan teratur tentang masalah dalam hal Status Hukum Proses Pelelangan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang

Berkaitan Dengan Tanah, yang diputus oleh MA dengan nomor putusan 1924 K/Pdt/2019

4. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang mana data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan terhadap berbagai literatur yang disebut sebagai bahan hukum.

Bahan hukum yang digunakan adalah :

a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sesuai dengan kasus yang akan diteliti yaitu :

1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3). Undang-Undang hak tanggungan No 4 Tahun 1996

4). Putusan Nomo : 1924 K/Pdt/2019

b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yaitu buku-buku, hasil penelitian/jurnal.

5. Teknik Pengumpulan Data, yaitu dengan pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi untuk pengumpulan data sekunder.

6. Menganalisis data, berkenaan dengan analisis data maka semua data yang bersifat sekunder disimpulkan untuk sebagai argumen dalam menjawab permasalahan-permasalahan yang ada, agar dapat diperoleh suatu gambaran yang jelas dan pasti.

## PERMASALAHAN

a. Bagaimana status hukum atas proses pelelangan jaminan hak

tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan berdasar putusan No. 1924 K/Pdt/2019 ?

b. Bagaimana akibat hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan?

## PEMBAHASAN

### **Status hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan berdasarkan putusan No. 1924 K/Pdt/2019.**

Wanprestasi atau “wanprestatie” yang berasal dari bahasa Belanda mempunyai arti buruknya suatu prestasi atau ingkar janji. Sedangkan istilah Bahasa Inggrisnya disebut dengan istilah *breach of contract* yang berarti perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana yang sudah diperjanjikan.<sup>1</sup> Wanprestasi merupakan prestasi yang dilakukan tidak sesuai dengan isi yang sudah disepakati di dalam perjanjian oleh pihak debitur, di sini debitur bisa karena sengaja, lalai serta adanya keadaan yang tidak dituga oleh pihak debitur yang disebut dengan istilah *overmacht*, misal karena bencana alam, kebakaran dan lain sebagainya (P.N.H. Simanjuntak, 2007:340)

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1238 diatur mengenai wanprestasi yang menyebutkan bahwa : “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Adapun jenis dari wanprestasi ada 3 macam yaitu :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
2. Melaksanakan prestasi tetapi terlambat
3. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan

Dengan adanya wanprestasi tentu akan menimbulkan akibat hukumnya bagi pihak yang melakukan wanprestasi. Di dalam KUHPerdara diatur mengenai akibat hukum dari wanprestasi yaitu Pasal 1243 dan Pasal 1244. Pasal 1243 menyebutkan bahwa : “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah djika itikad buruk ilampaukannya”. Dan Pasal 1244 menyebutkan bahwa : “Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Berdasar Pasal 30 UU MA Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan UU No.14 Tahun 1 985 Tentang MA mengatakan adanya upaya hukum kasasi untuk mengetahui putusan Judex Factie sudah benar atau salah, misalnya :

- a. Bukan kewenangan mengadili
- b. Keliru dalam menggunakan aturan hukum
- c. Kurang hati-hati sehingga melupakan terpenuhinya persyaratan yang ditentukan peraturan Undang-Undang sehingga bisa mengakibatkan putusan dibatalkan.

Pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa putusan Judex Facti adalah salah dalam menerapkan hukum dengan alasan bahwa pokok dari sengketa adalah mengenai keabsahan dari perbuatan Termohon Kasasi yang hendak menjual objek hak tanggungan sebagai akibat dari perbuatan Pemohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit sesuai perjanjian kredit, perbuatan mana menurut Pemohon kasasi adalah perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini gugatan yang jelas.

Pertimbangan Mahkamah Agung seperti itu menurut penulis adalah keliru, kenapa keliru, di sini yang namanya perbuatan melawan hukum dalam hal ini dalam perkara perdata, harusnya sudah ada suatu peristiwa hukum yang telah dilakukan, di sini Majelis Hakim Mahkamah Agung seolah-olah mengiyakan bahwa Penggugat Rekonvensi hendak menjual hak tanggungan yang dijaminan oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga menyalahkan putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Kalimat hendak menjual berarti peristiwa hukum belum terjadi. Dari mana dasar hukum bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum yang kita kenal dengan istilah PMH sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 adalah “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Kalau dipahami dalam pasal terbut dalam hal ini perbuatan apa yang telah merugikan pihak tergugat rekonvensi yang telah dilakukan oleh penggugat rekonvensi.

Menurut penulis, belum ada perbuatan penggugat rekonvensi yang merugikan pihak tergugat rekonvensi, yang ada justru tergugat rekonvensi telah

merugikan pihak penggugat rekonsvansi akibat wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang dibuat pada tanggal 27 Oktober 2015 dengan nominal pinjaman sebesar Rp. 335.000.000 yang akan diangsur selama 60 bulan atau jangka waktu 5 tahun yaitu berakhir pada tanggal 27 Oktober 2015.

Pasal 1365 KUHPerdara merupakan satu-satunya ketentuan yang mengatur bahwa pelaku perbuatan melawan hukum berkewajiban memberi ganti kerugian pada penderita kerugian, karena perbuatan melawan hukum tersebut. Pasal ini merupakan satu-satunya pasal dalam KUHPerdara yang terpenting dan memuat ketentuan tentang syarat-syarat yang harus di penuhi untuk dapat mengganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut: (Munir Fuady, 2002 : 60)

- 1) Adanya suatu perbuatan.
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- 4) Adanya kerugian bagi korban.
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut:  
Tindakan

Tindakan ini adalah tindakan yang menimbulkan hukum oleh pihak yang melakukan. Tindakan ini bisa berbuat sesuatu atau tindakan tidak berbuat sesuatu, yang seharusnya pihak yang bersangkutan melakukannya. Tindakan dalam hal ini adalah tindakan bukan dalam tindakan karena adanya perjanjian tetapi karena hukum yang berlaku.

Karena dalam perbuatan melawan hukum tidak ada unsur kesepakatan yang diawali dengan perjanjian.

- 1) Tindakan melawan hukum  
Tindakan yang dibuat harus melawan hukum. Sebelum tahun 1919 tindakan hukum diartikan belum luas masih sempit, tetapi mulai tahun 1919 Tindakan melawan hukum diartikan dengan
  - a. Tindakan tersebut melanggar UU
  - b. Hak orang lain yang dijamin UU dilanggar
  - c. Melanggar kewajiban yang menurut hukum harus dilakukan
  - d. Tindakan tersebut melanggar kesusilaan
  - e. Tidak memperhatikan kepentingan orang lain dalam masyarakat.
- 2) Pihak pelaku bersalah  
Pihak pelaku baru bisa masuk dalam pasal 1365 apabila sudah memenuhi syarat-syarat diantaranya unsur kesalahan tanpa adanya kesalahan maka pelaku tersebut tidak bisa dikatakan melakukan tindakan melawan hukum. Syarat-syarat adanya kesalahan supaya pelaku bisa dikatakan telah melakukan tindakan melawan hukum yaitu :
  - a. Kesengajaan
  - b. Kelupaan
  - c. Alasan Overmacht, membela diri, tidak cakap hukum tidak dibenarkan.

Unsur kesalahan dan melanggar hukum ada perdebatan antara keduanya, mana yang harus ada dalam tindakan melawan hukum,

sebagaimana dalam tiga aliran sebagai berikut :

- a. Cukup tindakan melawan hukum.  
Aliran ini beranggapan bahwa untuk dikatakan perbuatan melawan hukum cukup hanya tindakan melawan hukum. Karena di sini sudah mengandung unsur adanya kesalahan.
- b. Cukup kesalahan  
Aliran ini beranggapan bahwa perbuatan melawan hukum maka sudah tentu mengandung adanya unsur dari kesalahan
- c. Tindakan melawan hukum dan kesalahan.  
Aliran ini beranggapan bahwa untuk dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum maka harus memenuhi baik unsur tindakan melawan hukum maupu unsur kesalahan. Arti kesalahan hukum kesalahan yang dilakukan tidak sesuai kebiasaan yang hidup dalam masyarakat, yang sudah mengkristal, dalam istilah hukum yang disebut standar manusia yang normal dan wajar.
- d. Kerugian  
Untuk dikatakan Pelalu melakukan tindakan melawan hukum yaitu adanya pihak korban yang merasa dirugikan, dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan bukan dalam arti wanprestasi, karena kerugian dalam wanprestasi hanya kerugian materil, tetapi dalam perbuatan melawan hukum selain kerugian materil juga

kerugian immateril yang akan dinilai dengan uang.

- e. Sebab Akibat.  
Maksud dari m sebab akibat adalah tindakan yang telah dilakukan ada kaitannya dengan kerugian yang dialami pihak korban.

Dalam kenyataannya konsep hubungan kausal ini merupakan bagian yang sangat penting yang banyak menimbulkan banyak persoalan. “Untuk menyelesaikan persoalan tersebut, disarankan beberapa metode berikut :

- a. Jika perbuatannya yang melawan hukum tersebut mempunyai hubungan sebab akibat dengan kerugian yang terjadi
- b. Jika perbuatan yang melawan hukum tersebut tidak perlu mempunyai hubungan sebab akibat dengan kerugian yang terjadi
- c. Jika perbuatan tergugat tidak perlu ada kesalahan, tetapi mesti mempunyai hubungan sebab akibat dengan kerugian yang terjadi”.

Dari penjelasan di atas jelas dalam hal ini pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung belum tepat, karena tindakan pihak Termohon Kasasi tidak ada satu unsur yang memenuhi perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365. Seharusnya Majelis Hakim memperhatikan peristiwa hukumnya diawali dari perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Bukan seolah-olah mengiyakan alasan dari pihak Pemohon Kasasi.

Dari adanya putusan seperti ini, dikhawatirkan akan menyebabkan penafsiran dalam perbuatan melawan hukum. Bahwa perbuatan melawan hukum

bisa dilakukan sebelum melakukan peristiwa hukum. Seperti kasus pihak Termohon Kasasi yang baru hendak melakukan lelang terhadap jaminan hak tanggungan terhadap hutangnya yang terlambat membayar.

Dalam hal ini menurut kami, Status hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan berdasarkan putusan No. 1924 K/Pdt/2019, tidak ada aturan yang dilanggar, karena UU Hak Tanggungan telah mengaturnya. Jadi status hukum apabila pihak Termohon Kasasi sampai melelang jaminannya dianggap sah-sah saja. Karena ada dasar hukumnya yang merupakan kewenangan pihak Termohon Kasasi untuk menjual.

#### **Akibat hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan, berdasarkan putusan No. 1924 K/Pdt/2019.**

Sebelum berbicara mengenai jaminan, harus mengenal atau mengetahui tentang istilah kredit, karena jaminan itu bersifat assesor atau tambahan dari adanya pengkreditan atau utang piutang dan pada umumnya melalui sebuah lembaga keuangan yang biasa disebut dengan bank. Berdasarkan UU No 10 Tahun 1998 Tentang perbankan pasal 1 ayat (11), mengatakan bahwa : “ Dasar pemberian kredit adalah perjanjian di mana kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban dengan disertai adanya bunga bagi pihak yang menerima pinjaman. Ngadenan menjelaskan bahwa : “Secara etimologis, istilah kredit berasal dari bahasa latin credere, yang artinya percaya. Makna percaya bagi si pemberi adalah ia percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian begitupun sebaliknya bagi si penerima kredit percaya,

penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kreditnya sesuai dengan jangka waktu” (Ngadenan, hal 3).

Sedangkan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya (Catur Budi Dianawati)

Menurut Boedi Harsono bahwa : “Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, juga berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya” (Boedi Harsono, 2008 : 24)

Menurut Ridwa Syahrani mengartikan eksekusi adalah : “eksekusi/ pelaksanaan putusan Pengadilan tidak lain adalah realisasi dari pada apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan”( Ridwa Syahrani, 1988 : 106). Sedangkan Sudikno Mertokusumo mengatakan eksekusi adalah : “pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut” (Sudikno Mertokusumo, 1988 :201). Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, bahwa : “Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi tidak lain daripada tindakan yang berkesinambungan dan keseluruhan proses hukum antara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang

tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib berita acara yang terkandung dalam HIR atau RBg” (M. Yahya Harahap, 2005 : 1)

Di dalam Pasal 6 undang-undang hak tanggungan menyatakan bahwa: “Apabila debitor cidera 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 tersebut”. Bersarkan pasal 20 UU Hak Tanggungan bahwa :

- 1) Yang berutang wanprestasi, maka pihak yang berpiutang memiliki hak untuk menjual barang jaminannya dalam hal ini hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 6 dan bisa juga menjual melalui lelang umum sebagaimana titek eksekutorial yang ada di sertifikat hak tanggungan tentunya dengan cara yang sudah diatur dalam aturan yang ada, untuk melunasi utangnya kepada pihak yang berpiutang selaku pihak pemegang hak tanggungan yang didahulukan dari pitang-piutang yang lainnya.
- 2) Penjualan hak tanggungan dapat dilakukan secara di bawah tanah, tentunya dengan kesepakatan kedua belah pihak.
- 3) Jangka waktu penjualan hak tanggungan yang dilakukan di bawah tangan hanya satu bulan sejak ada informasi dari pihak piutang kemudian dimuat dalam surat kabar dan kedua belah pihak tidak berkeberatan.
- 4) Dalam melaksanakan eksekusi harus sesuai dengan ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 pasal 20 UU Hak Tanggungan. Apabila melanggar maka eksekusi tersebut batal demi hukum.

- 5) Pada saat pelelangan mau diumumkan, tiba-tiba ada pembayaran dengan ditambah biaya-biaya eksekusi yang sudah dikeluarkan maka pelelangan dapat dihindarkan.

Jadi dalam kasus ini Akibat hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitor wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan berdasarkan putusan No. 1924 K/Pdt/2019, menurut kami tidak ada akibat hukumnya. Karena belum adanya peristiwa hukum yang dilakukan oleh pihak Termohon Kasasi. Apabila Termohon Kasasi melakukan pelelangan itupun sudah benar, karena sudah ada dan dijelaskan dalam UU Hak Tanggungan dan tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak saat membuat perjanjian.

Maka dari itu kami menilai bahwa putusan Majelis Hakim MA nomor 1924 K/Pdt/2019 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 508/Pdt/2018/PT SMG yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Wsb tidak tepat. Karena putusan *Judec Facti* tidak melanggar apa yang ada di Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 yaitu

- 1) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- 2) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- 3) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang penulis uraikan maka penulis mempunyai kesimpulan sebagai berikut :

1. Status hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan berdasarkan putusan No. 1924 K/Pdt/2019, tidak ada aturan yang dilanggar, karena UU Hak Tanggungan telah mengaturnya. Jadi status hukum apabila pihak Termohon Kasasi sampai melelang jaminannya dianggap sah-sah saja. Karena ada dasar hukumnya yang merupakan kewenangan pihak Termohon Kasasi untuk menjual. Putusan Majelis Hakim MA nomor 1924 K/Pdt/2019 menolak hasil dari PT jawa tengah di Semarang dengan nomor perkara 508/Pdt/2018/PT SMG yang mengiyakan hasil yang diputus oleh PN Wonosobo dengan perkara 9/Pdt.G/2018/PN Wsb tidak tepat.
2. Tidak ada Akibat hukum atas proses pelelangan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi ditinjau dari UU Hak Tanggungan berdasarkan putusan No. 1924 K/Pdt/2019. Karena belum adanya peristiwa hukum yang dilakukan oleh pihak Termohon Kasasi. Apabila Termohon Kasasi melakukan pelelangan itupun sudah benar, karena sudah ada dan dijelaskan dalam UU Hak Tanggungan dan tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak saat membuat perjanjian. Putusan Majelis Hakim MA no.1924 K/Pdt/2019 menolak dari hasil PT jawa tengah di Semarang no. 508/Pdt/2018/PT SMG yang mengiyakan hasil Yang diputus oleh PN Wonosobo No. 9/Pdt.G/2018/PN Wsb tidak tepat.

### **Saran**

1. Kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung sebaiknya dalam memutus

harus memperhatikan mana yang termasuk perbuatan melawan hukum dan perbuatan cidera janji dengan memperhatikan kewenangan yang dimiliki oleh pihak pemegang hak tanggungan, apabila debitur cidera janji.

2. Kepada pihak debitur jangan mudah menafsirkan perbuatan melawan hukum terhadap peristiwa hukum yang diawali dengan perjanjian, dan harus memperhatikan apa-apa yang sudah disepakati dalam perjanjian.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008
- Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Presindo, 2010
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2002
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2007
- Syahrani, Ridwan, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988
- Salim. HS, *Hukum Kontrak : Teori dan Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1988

- Dianawati, Catur Budi, Amin Purnawan, Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi K e Ketua Pengadilan Negeri  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/1755/1315>, diakses pada tanggal 31 Agustus 2021
- Mulyati, E., & Aprilianti Dwiputri, F. (2018). PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM MENGANALISIS JAMINAN KEBENDAAN SEBAGAI PENGAMAN PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134-148. Retrieved from <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/akta/article/view/164>
- Ngadenan, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid  
<https://media.neliti.com/media/publications/108028-ID-eksekusi-hak-tanggungan-sebagai-konsekue.pdf>, hal. 3, diakses pada tanggal 2 September 2021.
- Sa'adah, Nur, *Akibat Hukum Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis*, Jurnal Pamulang Law Review, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, No.2 Vol 1, November 2018
- Offi Jayanti, Agung Darmawan, Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan, <http://jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/11830/9695> , diakses pada tanggal 29-08-2021
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang nomor 7 tahun 1972 tentang perbankan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggunga Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
- Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Wsb
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 508/Pdt/2018/PT SMG
- Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 1924 K/Pdt/2019