

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAJELIS HAKIM MAHKAMAH AGUNG TINGKAT KASASI NOMOR 2093/K/PDT/2016 MENGENAI WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT

Ilma Janata Sifa Jalala¹ dan Indri Fogar Susilowati²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia
ilmajanata22063@mhs.unesa.ac.id,

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya Indonesia
indrifogar@unesa.ac.id.

Abstrak

Force majeure is a situation that prevents a debtor from fulfilling their obligations, which in a banking credit agreement involve paying loan installments. Force majeure is a defense a debtor can use to escape liability for damages resulting from a default. Based on this, the issue discussed is when an event occurs that prevents the debtor from paying credit installments but is not declared by the panel of judges as a force majeure event, as in the Supreme Court's decision at the Cassation Level No. 2093/K/PDT/2016 and the legal consequences of the a quo panel of judges' decision. Using normative legal research methods, the Statute Approach, the Case Approach, and the Conceptual Approach, this research considers a force majeure event when the debtor is not responsible for the risk. In this research, the debtor assumes responsibility for the risk by rejecting the creditor's insurance offer. This research concludes that accepting an insurance facility is necessary to transfer responsibility for credit risk, and that all aspects of the credit agreement should be considered before deciding to become a debtor/customer.

Kata kunci: Keywords: Agreement, Credit, Force Majeure, Risk, Judge's Legal Considerations

A. PENDAHULUAN

Cidera janji yang dalam KUHPdata disebut dengan Wanprestasi. Suatu keadaan dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak yang mengadakan perjanjian tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Wanprestasi sendiri diatur pada Pasal 1238 KUHPdata. Terdapat 2 (dua) alasan yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi, yakni:(Muhammad, 2010)

- a. kesalahan debitor, dengan kesengajaan maupun karena kelalaian, dan

- b. keadaan memaksa (*Force Majeure*) terjadi di luar kemampuan debitor.

Sehingga, Debitor tidak dapat dikatakan bersalah.

Keadaan memaksa/*Force Majeure/Overmacht* diartikan sebagai suatu peristiwa yang menimpa pada para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak yang berkewajiban memenuhi perjanjian terhalang dalam pemenuhannya sehingga peristiwa tersebut dapat membebaskan debitor dari tuntutan ganti rugi sebagai akibat dari wanprestasi.(Muhammad, 2010). Keadaan memaksa diatur pada pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPdata hal tersebut diperjelas oleh Simanjuntak bahwa keadaan memaksa dapat dijadikan debitor sebagai dasar pembelaan agar tuntutan ganti rugi dan bunga tidak dijatuhkan pada debitor jika debitor tidak memenuhi prestasi disebabkan alasan keadaan memaksa.(Simanjuntak, 2024). Klausula keadaan memaksa akan termuat dalam suatu perjanjian dan berisi mengenai bagaimana mekanisme klaim peristiwa sebagai peristiwa keadaan memaksa. Namun masalah terjadi ketika suatu perjanjian tidak memuat klausula tersebut. Sebab, akan menimbulkan perbedaan persepsi antara para pihak dalam perjanjian mengenai bagaimana suatu keadaan dikatakan sebagai keadaan memaksa.

Perbedaan persepsi ini ditimbulkan oleh adanya kabur norma pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPdata. Keterangan pada Pasal 1244 yakni “ganti biaya, rugi, dan bunga tetap harus dibayar jika debitor tidak dapat membuktikan hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya”. Menurut Subekti pasal ini memerlukan penafsiran unsur pasal yang komprehensif untuk membuktikan suatu keadaan dikatakan sebagai keadaan yang memaksa, salah satu unsur yang krusial untuk diytafsirkan ialah unsur “tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya”. Sehingga dalam hal ini majelis hakim yang menangani perkara dengan dalil keadaan memaksa haruslah menafsirkan secara runtut suatu peristiwa berdasarkan unsur-unsur pasal untuk membuktikan

peristiwa tersebut sebagai peristiwa *force majeure*. Hal demikian didukung dengan pernyataan Subekti mengenai pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata sebagai (*open norm*).

Suatu permasalahan akan timbul saat alasan keadaan memaksa tersebut tidak dipertimbangkan majelis hakim yang menyatakan adanya wanprestasi pada debitur disamping terdapat suatu musibah yang terjadi pada debitur pada muka persidangan untuk itu perlu analisis komprehensif untuk penafsiran norma 1244 dan 1245 KUHPerdata ini. Permasalahan ini terjadi pada perkara putusan kasasi nomor 2093/K/Pdt/2016 yang menguatkan putusan banding nomor 190/PDT/2015/PT PBR yang mana putusan banding tersebut menguatkan putusan tingkat pertama pada putusan nomor 15/Pdt.G/2014/PN. Tbh dimana para pihak dari perkara tersebut penggugat konvensi/tergugat rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi berkedudukan sebagai debitur yang menggugat tergugat konvensi/penggugat rekonvensi/terbanding/termohon yang berkedudukan sebagai kreditur. Sebelumnya, hubungan antara kreditur dengan debitur termasuk pada hubungan kontraktual sebab berangkat dari perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut terjadi antara Hasan Basri dan Syamsini (suami istri) dengan PT Bank Rakyat Indonesia KC Tembilahan dengan jumlah kredit pada sppk 1 berjumlah Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu pembayaran 12 (dua belas) bulan dimulai pada tanggal 06 November 2008 dan setelah adanya musibah berupa kebakaran pada debitur terbit sppk 2 dengan jumlah kredit Rp 150.000.00,- beserta asuransinya yang berhasil diklaim oleh debitur sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) yang kesemua spok tersebut diikatkan pada akta notarril. Terdapat jaminan perjanjian kredit antara keduanya yakni:

- a. Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 84/Tembilahan Hulu a/n Syamsini, telah diikat Hak Tanggungan 1 Nomor 661/2008 tanggal

- 25 Desember 2008 dengan nilai sebesar Rp128.500.000,00 (seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Tanah untuk perumahan berdasarkan SHM Nomor 1138/Tembilahan Hulu a/n Syamsini, telah diikat Hak Tanggungan 1 Nomor 662/2008 tanggal 25 Desember 2008 dengan nilai sebesar Rp51.750.000,00 (lima puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- c. SHM No. 747 / Tembilahan Kota a/n Syamsini, telah diikat Hak Tanggungan 1 No. 644/2009 tanggal 28 Desember 2009 dengan nilai sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).

Perkara diawali dengan gugatan debitur (penggugat) yang mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan pada diberikannya surat pemberitahuan lelang oleh kreditur kepada debitur. Hal tersebut dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebab debitur beranggapan adanya surat pemberitahuan lelang termasuk perbuatan yang memutus perjanjian sepihak dan diberikan saat debitur mengalami musibah, yang dalam dalil gugatannya penggugat konvensi memohonkan musibah yang terjadi pada penggugat/debitur sebagai keadaan memaksa. Namun dalam putusan tingkat pertama majelis justru mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh penggugat rekonvensi/kreditur dengan dasar gugatan wanprestasi. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam menyatakan debitur wanprestasi disamping adanya dalil musibah yang terjadi pada debitur yang menghalangi debitur dalam melakukan pemenuhan pembayaran angsuran.

Hal demikian akan menjadi pertanyaan pula apabila si debitur sendiri tidak menerima mitigasi risiko yang diberikan oleh kreditur sebagai upaya preventif dalam mengurangi kerugian baik kerugian yang akan menimpa debitur maupun kreditur. Dalam

kegiatan perbankan, mitigasi risiko tersebut berbentuk asuransi kredit, dimana saat kasus posisi yang diangkat penulis terjadi pada tahun 2008 pengaturan mitigasi risiko pada perkreditan tunduk pada Peraturan Bank Indonesia 5-8-2003 tentang Penerapan Management Risiko pada Bank Umum. Penolakan mitigasi risiko tersebut akan berimbas pada diakui atau tidaknya unsur “suatu hal yang tak terduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan padanya” pada Pasal 1244 KUHPdata yang dialami debitur sebagai peristiwa yang didalilkan keadaan memaksa. Artinya, keadaan memaksa memiliki keterkaitan dengan mitigasi risiko.(Muhammad, 2010) Atas pernyataan ini, menjadi alasan penulis untuk mengkaji norma terkait *force majeure* yang tertuang pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPdata. Sebab, akan menjadi pertanyaan apabila suatu dalil *force majeure* yang didalilkan debitur dalam alasan kasasinya tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam menyatakan debitur wanprestasi.

Terjadi adanya kontradiksi antara fakta peristiwa dan pertimbangan hakim yakni tidak dipertimbangkannya alasan *force majeure* oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung padahal telah terjadi suatu keadaan yang tak terduga yang dialami oleh debitur yakni kebakaran pada bentuk usaha debitur yang merupakan pemohon kasasi yang menyebabkan pemohon kasasi tidak dapat melaksanakan kewajibannya sehingga Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan debitur telah wanprestasi, menjadi suatu hal yang menarik dari penulisan ini. Untuk itu, penulis tertarik meneliti dasar pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam menyatakan pemohon kasasi telah wanprestasi sementara terdapat alasan *force majeure* yang tidak dipertimbangkan pada putusan 2093/K/Pdt/2016 dan akibat hukumnya dengan judul Analisis Yuridis Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung Tingkat Kasasi Nomor 2093/K/Pdt/2016 mengenai Wanprestasi atas Perjanjian Kredit. Atas latar belakang tersebut penulis menarik

rumusan masalah pada apa dasar pertimbangan majelis hakim tingkat kasasi pada putusan nomor 2093/K/PDT/2016 dan akibat hukumnya.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normative dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan kasus (*Case Approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 5/8/PBI/2003 tentang Management Risiko dilengkapi dengan Surat Edaran. Bank Indonesia No. 6/43/DPNP tanggal 7 Oktober 2004 tentang Penerapan Management Risiko, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 Tahun 2018 Tentang Penerapan Management Risiko.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1.1 Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim (*Ratio Decidendi*) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2093/ K/Pdt/2016

Untuk mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) majelis hakim Mahkamah Agung yang amarnya menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi/debitur akan dipaparkan dan dianalisis pertimbangan majelis hakim Putusan Mahkamah Agung Nomor 2093/K/PDT/2016, yang menguatkan putusan tingkat banding pada putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 190/Pdt.G/2015/PN Pbr yang mana amar putusan tingkat banding tersebut menguatkan putusan tingkat pertama yakni Putusan Pengadilan Negeri Tembilahan Nomor 15/Pdt.G/2014/PN. Tbh dengan lebih rinci. Dimana jika

merujuk pada putusan tingkat pertama, majelis hakim menolak gugatan konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi (Hasan Basri dan Syamsini) dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan mengabulkan gugatan rekonvensi yakni gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tembilahan). Dimana analisisnya akan disajikan berikut ini:

1.1.1 Dasar Pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi Tergugat terkait Pencampur-adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi

Dalam eksepsinya, tergugat mendalilkan adanya pencampuradukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan wanprestasi. Hal tersebut didalilkan oleh tergugat didasarkan pada gugatan penggugat yang mengatakan bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun disamping itu penggugat juga menyetujui adanya hubungan kontraktual antara penggugat dengan tergugat. Sehingga menurut tergugat tindakan demikian mencerminkan adanya gugatan yang tidak mendasar apakah didasarkan pada perbuatan melawan hukum atau didasarkan pada gugatan wanprestasi yang berangkat dari perjanjian.

Menurut majelis hakim dasar gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah telah jelas perbuatan melawan hukum. Didasarkan pada tindakan tergugat memberikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang I dan II dengan nomor tersebut diatas yang menurut penggugat hal demikian dikualifikasi sebagai pemutusan perjanjian sepihak dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu, gugatan perbuatan melawan hukum yang

didalilkan oleh penggugat didasarkan pada tindakan pembiaran yang dilakukan oleh tergugat dengan tidak mengasuransikan lokasi usaha milik penggugat, yang mana tindakan demikian menurut penggugat menimbulkan kerugian sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya. Atas alasan tersebut penggugat mendalilkan bahwa tindakan tergugat diklasifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Penggabungan gugatan (*samenvoeging van vordering*) sendiri tidak diatur secara eksplisit dalam HIR (*Herzier Inlandsch Reglement*) maupun RBg (*Rechtsteglement Voor de Buitengewesten*). (Soepomo, 2005) Pada prinsipnya setiap gugatan harus berdiri sendiri. (SUBEKTI, 1982) Masing-masing gugatan diajukan dalam surat gugatan yang terpisah secara tersendiri, dan diperiksa serta diputus dalam proses pemeriksaan dan putusan yang terpisah dan berdiri sendiri. (Harahap, Yahya, 2017) Akan tetapi dalam hal dan batas-batas tertentu, dibolehkan melakukan penggabungan dalam satu surat gugatan, apabila antara satu gugatan dengan gugatan yang lain memiliki hubungan erat atau koneksitas. (Harahap, Yahya, 2017). Penggabungan gugatan dapat berbentuk penggabungan kumulasi subjektif, artinya terdapat beberapa orang penggugat atau beberapa orang tergugat. Dapat juga penggabungan secara objektif yakni penggabungan beberapa gugatan dalam satu surat gugatan. Namun penggabungan ini memiliki syarat antara gugatan satu dengan yang lain memiliki keterkaitan hukum yang erat. (Harahap, Yahya, 2017) Hubungan erat gugatan satu dengan yang lain menjadi syarat materiil dalam penggabungan objektif, hal ini dipertegas dalam Putusan MA No.652 K/Sip/1975.

Dalam pertimbangannya menolak eksepsi majelis hanya menyatakan bahwa gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi/debitur telah jelas mendasarkan pada perbuatan melawan hukum. Dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat konvensi, tidak ada posita dan petitum yang mendasarkan pada gugatan wanprestasi. Seluruh petitum memintakan majelis hakim untuk menyatakan tegugat konvensi/penggugat rekonvensi/kreditur telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum.

Dalam hal penggabungan gugatan yang tidak dibenarkan salah satunya ialah gugatan rekonvensi tidak ada hubungan dengan gugatan konvensi. Sesuai pasal 132a ayat (1) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) tergugat berhak mengajukan gugatan rekonvensi, sehingga terjadi penggabungan antara konvensi dan rekonvensi.(Harahap, Yahya, 2017) gugatan konvensi dan rekonvensi yang diperbolehkan ialah gugatan yang saling memiliki keterkaitan. Hal tersebut ditegaskan dalam putusan MA No. 677 K/Sip/1972 (13-12-1972) yang menyatakan bahwa tidak layak menggabungkan perkara (gugatan) dengan cara perkara yang diajukan, gugatan rekonvensi kepada gugatan konvensi, jika keduanya tidak terdapat hubungan sama sekali.(Harahap, Yahya, 2017).

Pada perkara pada putusan Pengadilan Negeri Tembilahan Nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh. Terjadi adanya gugatan rekonvensi yang diajukan oleh tergugat yang dalam hal ini PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Persero Tbk. dengan dasar gugatan wanprestasi yang telah dilakukan penggugat atas perjanjian kredit pada Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 06 November 2008 dibuat dihadapan Notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 September 2009 dibuat

dihadapan Notaris RitaPermanasari, S.H., Kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 40 tanggal 22 September 2010 yang di buat dihadapan notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 23 tanggal 14 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Rita Permanasari, S.H.

Dalam membuktikan dalilnya, penggugat rekonvensi/kreditur memberikan bukti berupa Surat Peringatan antara lain, Surat Peringatan I No. B. 4521/KC-XVII/ADK/10/2012 tanggal 17 Oktober 2012; Surat Peringatan II No. B. 4772/KC-XVII/ADK/11/2012 tanggal 6 November 2012; Surat Peringatan III No. B. 2714/KC-XVII/ADK/06/2013 tanggal 26 Juni 2013. Sehingga berdasarkan fakta tersebut diperoleh bahwa dasar gugatan oleh penggugat konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum akibat adanya pemberitahuan pelaksanaan lelang, dan gugatan penggugat rekonvensi didasarkan pada gugatan wanprestasi yang disebabkan adanya ketidak mampuan pembayaran oleh tergugat rekonvensi/debitur. sehibgga kedua gugatan tersebut memiliki keterikatan. Untuk melihat keterkaitan antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi maka dalam perkara ini perlu ditinjau hal yang mendasari suatu gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi. Dalam gugatan konvensi hal yang mendasari gugatan tersebut ialah adanya Surat Nomor B.1251a-KC.XVII/ADK/03/2014 perihal; Pemberitahuan Lelalng I pada tanggal 26 Maret 2014 serta Surat Nomor B.1478-KC.XVII/ADK04/2014 perihal; Pemberitahuan Lelang II pada tanggal 10 April 2014 yang menurut penggugat konvensi/tergugat rekonvensi/debitur hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Namun, pada dasar hukumnya suatu surat pemberitahuan lelang terbit ketika

adanya suatu cedera janji yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian kreditnya. Hal ini ditegaskan dalam pasal 6 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beswta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Kedudukan gugatan rekonvensi disini sebagai *counter claim* untuk melemahkan dalil Perbuatan Melawan Hukum atas adanya Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dengan mengajukan bukti-bukti adanya cedera janji yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Debitur.

Berdasarkan analisis tersebut bahwa telah tepat pertimbangan majelis hakim yang menyatakan tidak terdapat penggabungan gugatan yang tidak diperbolehkan. Gugatan konvensi dan rekonvensi yang diajukan para pihak telah memenuhi syarat gugatan yang boleh digabung. Sehingga penulis menyetujui pertimbangan majelis terhadap eksepsi yang diajukan oleh tergugat konvensi/penggugat rekonvensi bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat konvensi/tergugat rekonvensi sudah jelas gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu gugatan yang dimaksudkan terdapat pencampuradukan gugatan tidak memenuhi klasifikasi penggabungan gugatan yang tidak dibenarkan menurut doktrin.

1.1.2 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim terkait Gugatan Konvensi dengan Dalil Perbuatan Melawan Hukum

1. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim terhadap Gugatan Konvensi dengan Dalil Perbuatan Melawan Hukum

Pada analisis pertimbangan Hukum Majelis Hakim atas gugatan konvensi yang diajukan oleh penggugat konvensi/tergugat rekonvensi/pembanding/pemohon kasasi/debitur akan dianalisis dasar

pertimbangan majelis hakim terhadap gugatan konvensi tersebut, selain itu penulis akan menganalisis dasar pertimbangan majelis hakim atas jawaban tergugat konvensi/penggugat rekonvensi/pterbanding/termohon kasasi/kreditur yang mana mendalilkan adanya pencampuran gugatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum pada gugatan yang diajukan oleh penggugat konvensi/tergugat rekonvensi/pembanding/pemohon kasasi/debitur. Berikut adalah analisis dasar pertimbangannya.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Tembilahan nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan pada tindakan tergugat yang mengeluarkan surat pemberitahuan lelang berdasarkan Surat Nomor: B.1251a-KC.XVII/ADK/03/2014 mengenai surat pemberitahuan Lelang I (pertama) tertanggal 26 Maret 2014 dilanjutkan Surat Nomor: B.1478-KC.XVII/ADK04/2014 perihal Pemberitahuan Lelang (kedua) tertanggal 10 April 2014. Namun dalam pertimbangannya majelis hakim menolak petitum dalam gugatan tersebut dengan alasan bahwa mengenai pelelangan telah diatur dalam pasal 13 14 15 16 dalam akta yang sudah disebut diatas.

Sebelum mempertimbangkan adanya klausula terkait pelelangan yang akan dilakukan oleh perbankan terhadap objek jaminan milik tergugat jika terjadi cidera janji (wanprestasi) yang ternyata telah tertuang dalam akta perjanjian antara penggugat dengan tergugat, majelis hakim menyatakan sah terlebih dahulu akta perjanjian kredit sebagaimana telah tersebut diatas.

Jika ditinjau dari definisi perjanjian yang diatur pada pasal 1313 KUHPdata yang bunyinya:

”perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Menurut dasar tersebut terdapat pengikatan hubungan hukum antara Penggugat selaku debitor dengan tergugat sebagai kreditor dari SPPK diubah menjadi suatu akta perjanjian adalah telah tepat dikatakan suatu perjanjian. Selanjutnya dalam hal majelis hakim memberikan pernyataan sahnya akta perjanjian kredit tersebut diatas dapat ditinjau dari syarat sah perjanjian yang telah tertuang dalam pasal 1320 KUHPdata yang mana antara lain(KUHPdata, n.d.):

1. Adanya kesepakatan
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Terdapat suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Meninjau dari akta perjanjian kredit tersebut diatas, timbulnya kesepakatan antara penggugat dengan tergugat ditandai dengan penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut diatas oleh masing-masing pihak yakni debitor yang dalam perkara ini sebagai penggugat dengan kreditor yang dalam perkara ini sebagai penggugat, selanjutnya dalam hal cakap keduanya memenuhi syarat subjektif cakap sebab telah mencukupi usia saat pembuatan perikatan serta tidak dalam pengampuan, terkait syarat objektif, dalam hal akta perjanjian kredit tersebut diatas yang menjadi objek perjanjian ialah kredit itu sendiri, terkait mekanisme, pembayaran termasuk pada pelelangan yang akan dilakukan jika terjadi cidera janji oleh debitor. Syarat terakhir yakni suatu sebab yang halal bahwa pemberian kredit oleh perbankan sendiri ialah sebagai pemenuhan fungsi perbankan sebagai penyalur keuangan

kepada masyarakat yang kewenangannya telah diatur dalam pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Bahwa jika ditinjau dari unsur pasal syarat sah perjanjian maka penulis menyetujui bahwa menurut majelis hakim Pengadilan Negeri Tembilahan menyatakan sah Akta perjanjian Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 06 November 2008 dibuat dihadapan Notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 September 2009 dibuat dihadapan Notaris RitaPermanasari, S.H., Kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 40 tanggal 22 September 2010 yang di buat dihadapan notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 23 tanggal 14 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Rita Permanasari, S.H. sebab telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana telah diatur dalam pasal 1320 KUHPdata. Pernyataan sah terhadap akta tersebut diatas memiliki korelasi dengan pertimbangan majelis hakim dalam hal menyatakan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang bukanlah perbuatan melawan hukum. Sebab menurut majelis hakim pada pertimbangan ini menyatakan bahwa surat pemberitahuan lelang telah diatur dalam akta perjanjian kredit tersebut diatas, yang mana artinya para pihak dalam akta perjanjian kredit tersebut dalam hal ini debitur dengan kreditur mematuhi isi daripada akta perjanjian kredit yang telah dinyatakan sah oleh majelis hakim tersbeut diatas pada khususnya patuh atas klausula pelaksanaan pelelangan apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban dengan telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tersebut diatas. Hal ini dapat dirujuk pada pasal 1338 ayat (1) dimana

mengandung makna bahwa perjanjian yang dibuat secara sah wajib dipatuhi selayaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam hal menyatakan tidak dipenuhinya surat pemberitahuan pelaksanaan lelang sebagai perbuatan melawan hukum akan lebih memberikan kepastian hukum apabila memiliki pertimbangan dengan penjabaran dasar hukum serta doktrin para ahli terkait perbuatan melawan hukum itu sendiri. Oleh karena itu, untuk menentukan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang tersebut diatas memnuhi unsur perbuatan melawan hukum atau tidak, diperlukan analisis lebih lanjut menggunakan unsur-unsur dalam pasal yang mengatur perbuatan melawan hukum itu sendiri, disamping memang surat pemberitahuan pelaksanaan lelang tersebut diatas telah diatur dalam akta perjanjian yang telah penggugat dan tergugat sepakati.

Jika ditinjau berdasarkan pengertian Perbuatan Melawan Hukum pada pasal 1365 KUHPerdara (KUHPerdara, n.d.). Tindakan tergugat dalam memberikan surat pemberitahuan pelelangan tidak memenuhi unsur ”tiap perbuatan melanggar hukum” sebab selain memang sudah diatur dalam perjanjian yang telah disepakati oleh penggugat yakni dalam akta dalam pasal 6 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga telah diatur mengenai kewenangan pemegang hak tanggungan pertama dalam melakukan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri apabila telah terjadi cidera janji (wanprestasi). Selanjutnya pada unsur pasal “yang membawa kerugian kepada seoralng lain” surat pemberitahuan pelelangan tersebut tidak menimbulkan kerugian, karena kerugian justru akan dialami oleh perbankan yang dalam hal ini tergugat jika tidak dilaksanakan

pelelangan sementara penggugat selaku debitor tidak dapat memenuhi pembayaran angsuran kreditnya. Kemudian berdasarkan unsur “mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Tidak terbukti adanya suatu tindakan yang melanggar hukum yang menyebabkan kerugian kepada seseorang maka hapuslah kewajiban mengganti kerugian tersebut.

Perluasan analisis dapat ditinjau dari unsur perbuatan melawan hukum menurut para ahli yang pada unsurnya menurut prof. Subekti antara lain(Subekti, 2005):

1. Perbuatan tersebut harus perbuatan yang melawan hukum
2. Harus ada kesalahan
3. Harus terdapat kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkan

Prof Subekti mengatakan bahwa unsur-nsur dalam Perbuatan Melawan Hukum yang dikemukakan diatas bersifat kumulatif, artinya suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi ke-4 (empat) unsur diatas.

Pemberitahuan pelaksanaan lelang akan menjadi perbuatan yang melawan hukum apabila pelelangan yang akan dilakukan pihak perbankan dilakukan terhadap objek jaminan yang tidak diikatkan pada hak tanggungan pertama sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Pengelolaan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Palam fakta hukumnya

pemberitahuan pelaksanaan lelang ini diberikan kepada penggugat yang mana objek jaminannya telah didaftarkan hak tanggungan.

Selanjutnya, mengenai unsur kesalahan, menurut prof subekti, kesalahan dalam perbuatan melawan hukum adalah kesalahan yang timbul akibat tindakan sewenang-wenang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif oramh lain dan melanggar tata susila, serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki si pelaku.(Subekti, 2005). Selanjutnya, Prof Subekti memberikan dua unsur kesalahan adalah kesengajaan atau kelalaian.

Kesengajaan dan kelalaian sendiri didefinisikan berbeda oleh R Setiawan. Menurutnya, kesengajaan diartikan sebagai perbuatan yang dilakukan oleh si pembuat dimana saat melakukan perbuatan tersebut, pembuat memang mengetahui dan menghendaki, hematnya unsur kesengajaan terpenuhi apabila pembuat tetap melakukan sesuatu, meskipun pembuat mengetahui akibat dari perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian didefinisikan sebagai perbuatan yang dilakukan pembuat mana kala si pembuat mengetahui akan kemungkinan terjadi kerugian yang diakibatkan atas perbuatan tersebut.(Setiawan, 1979)

Pada putusan nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh menyatakan bahwa tindakan tergugat dalam memberikan surat pemberitahuan lelang dengan nomor tersebut diatas telah memperhatikan seluruh unsur yang berkaitan dengan kewajiban hukumnya termasuk pada kehati-hatian dikarenakan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang tersebut diatas diberikan setelah adanya surat peringatan I-III yang dengan nomor B.2714.KC.XVII/ADK/06/2013 yang mana melalui surat peringatan tersebut penggugat dinyatakan telah cidera

janji dikarenakan setelah surat peringatan III itu terbit fakta hukumnya penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya. Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang akan mengandung unsur kesalahan apabila diberikan sebelum adanya pernyataan cidera janji.

Lebih lanjut mengenai unsur Perbuatan Melawan Hukum tentang kesalahan, bahwa dalam hal kesengajaan dilakukan ketika seorang pembuat mengetahui akibat dari perbuatannya yang merugikan orang lain namun pembuat tetap melakukan perbuatan tersebut. Pihak kreditur sendiri dalam hal ini telah mengetahui akibat dari adanya pemberitahuan pelaksanaan lelang. Namun akibat tersebut bukanlah suatu hal yang merugikan debitur. Sehingga dalam hal ini surat pemberitahuan pelaksanaan lelang yang diberikan tergugat kepada penggugat tidak memenuhi unsur kesalahan.

Kerugian yang timbul akibat kesalahan dalam perbuatan melawan hukum tersebut dapat berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil yakni kerugian yang bersifat menimpa pada harta kekayaan yang mana kerugian tersebut nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh, sedangkan kerugian immateriil atau dalam hal ini diistilahkan dengan kerugian idiil dimisalkan dengan kerugian berupa rasa takut, sakit atau kehilangan kesenangan hidup.(Setiawan, 1979) Pada posita point 25 gugatannya, penggugat menyebutkan bahwa akibat tindakan tergugat yakni penyampaian surat pemberitahuan lelang I dengan nomor tersebut diatas dan surat pemberitahuan lelang II dengan nomor tersebut diatas, penggugat mengalami kerugian mencapai Rp 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian materiil berjumlah Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan kerugian immateril mencakup harga diri,

pengorbanan (waktu tenaga pikiran), dampak psikologis dan perasaan serta nama baik penggugat yang jika ditaksir dengan nilai materiil mencapai 1.000.000.000 (satu milyar rupiah). Atas dalil tersebut majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dalil yang diajukan tidak memiliki bukti yang mendukung. Atas pertimbangan tersebut, kerugian yang timbul dan dialami oleh penggugat tidak berarti kerugian yang timbul akibat adanya surat pemberitahuan pelaksanaan lelang. Sebab pemberitahuan pelaksanaan lelang baik I maupun II sifatnya hanya pemberitahuan bukan pelaksanaan lelang yang semerta-merta. Sehingga kerugian yang diajukan oleh penggugat tidak memenuhi unsur kerugian yang timbul akibat kesalahan.

Hubungan kausalitas juga menjadi unsur Perbuatan Melawan Hukum yakni “perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian” jadi kerugian tersebut harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu, jika tidak ada perbuatan, maka tidak ada akibat.(Setiawan, 1979). Atas doktrin tersebut jika dikaitkan dengan dalil penggugat perbuatan yang dilakukan tergugat/kreditur perbuatan yang dilakukan kreditur/tergugat tidak menimbulkan kerugian langsung pada debitur. Maka tidak akan terjadi hubungan kausalitas jika tidak terdapat perbuatan yang dimaksudkan dalam perbuatan melawan hukum pada pasal 1365 KUHPerdara. Sebab surat pemberitahuan lelang yang diberikan tergugat kepada penggugat terhadap objek jaminan yang telah diikatkan hak tanggungan sesuai dengan pasal 6 Undang-undnag nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Artinya kerugian tidak akan timbul dan hubungan sebab-akibat/kausalitas tidak terpenuhi.

Sehingga dalam hal ini penulis menyetujui bahwa majelis hakim menolak petitum gugatan penggugat yang mengkualifisir pemberian Surat Nomor: B.1251a-KC.XVII/ADK/03/2014 mengenai surat pemberitahuan Lelang I (pertama) tertanggal 26 Maret 2014 dilanjutkan Surat Nomor: B.1478-KC.XVII/ADK04/2014 perihal Pemberitahuan Lelang (kedua) tertanggal 10 April 2014 sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dikarenakan disamping sudah diatur mengenai pelelangan dalam Akta Perjanjian Kredit tanggal 6 November 2008 Nomor 04 pada pasal 14 dibuat dihadapan Notaris Hj Isra Samianty SH yang dihadapan majelis hakim akta ini adalah akta perjanjian kredit yang sah, pemberian Surat Nomor: B.1251a-KC.XVII/ADK/03/2014 mengenai surat pemberitahuan Lelang I (pertama) tertanggal 26 Maret 2014 dilanjutkan Surat Nomor: B.1478-KC.XVII/ADK04/2014 perihal Pemberitahuan Lelang (kedua) tertanggal 10 April 2014 sebagai Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti dan tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUHPdata dan unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut doktrin para ahli.

1.1.3 Pertimbangan Majelis Hakim Terhadap Gugatan Rekonvensi dengan Dalil Wanprestasi

Dalam gugatan rekonvensinya, penggugat rekonvensi/kreditur mendasarkan gugatan pada gugatan wanprestasi. Wanprestasi yang didalilkan oleh penggugat rekonvensi/tergugat konvensi/kreditur terhadap tergugat rekonvensi/penggugat konvensi/debitur adalah tindakan cidera janji atas perjanjian kredit dengan Akta Perjanjian Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 06 November 2008 dibuat dihadapan Notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2

September 2009 dibuat dihadapan Notaris RitaPermanasari, S.H., Kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 40 tanggal 22 September 2010 yang di buat dihadapan notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 23 tanggal 14 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Rita Permanasari, S.H.

Dasar gugatan wanprestasi yang diajukan oleh kreditur/penggugat rekonvensi dibuktikan dengan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi telah memberikan surat peringatan untuk segera menyelesaikan kewajiban tunggakannya dengan rincian surat peringatan berikut ini:

1. Surat Peringatan I No. B.4521/KC-XVII/ADK/10/2012 tanggal 17 Oktober 2012;
2. Surat Peringatan II No. B.4772/KC-XVII/ADK/11/2012 tanggal 6 November 2012;
3. Surat Peringatan III No. B.2714/KC-XVII/ADK/06/2013 tanggal 26 Juni 2013.

Tabel 1. 1 Rincian Sisa Hutang; Sumber : Putusan Pengadilan Negeri Tembilahan Nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh.

Sisa Pokok	Rp. 294.883.000,-
Bunga Bejalan	Rp. 125.882.008,-
Denda	Rp. 56.430.242,-
Denda Berjalan	Rp. 883.578,-
Biaya Percetakan	Rp. 150.000,-
Total	Rp. 478.228.828,-

Namun hingga pada tanggal 17 Desember 2014, Tergugat rekonvensi/debitur tidak memenuhi kewajibannya dengan jumlah total seluruh kredit yang belum terbayar adalah dengan berikut:

Berdasarkan kategori kredit pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan POJK Nomor 40/POJK.03/2019 kredit yang dialami oleh debitur termasuk kredit dengan kategori macet dikarenakan jangka waktu kredit melebihi 180 (seratus delapan puluh) hari sejak perjanjian ditanda tangani. Namun dalam hal ini restrukturisasi telah diberikan oleh kreditur kepada debitur setelah terjadinya kebakaran yang menimpa debitur yang mana menyebabkan debitur kesulitan dalam melakukan pembayaran dengan cara restrukturisasi penambahan kredit. Sehingga adanya kredit macet ini tidak mengakibatkan adanya restrukturisasi yang dilakukan kreditur, sebab kreditur akan dianggap tidak memenuhi prinsip kehati-hatian dalam menilai kemampuan pembayaran pada debitur jika terus memberikan restrukturisasi. Hal tersebut disebabkan karena adanya restrukturisasi tidak menjamin debitur dapat memenuhi kreditnya dan hal tersebut akan mempengaruhi kesehatan bank. Sehingga pada perkara ini kreditur telah tepat jika mengambil tindakan pemberitahuan lelang sebagai langkah agar proses kredit antara debitur dengan kreditur segera terselesaikan. (B, Hariasih, and Susilowati n.d.)

Dalam pertimbangannya pada putusan Nomor 15/Pdt.G/PN Tbh. majelis hakim Pengadilan Negeri Tembilahan memberikan pertimbangan bahwa menurut majelis hakim berdasarkan Akta Perjanjian Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 06 November 2008 dibuat dihadapan Notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 September 2009 dibuat dihadapan Notaris

RitaPermanasari, S.H., Kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 40 tanggal 22 September 2010 yang di buat dihadapan notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang kemudian dirubah dengan akta perjanjian perpanjangan kredit nomor 23 tanggal 14 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Rita Permanasari, S.H. tergugat rekonvensi/debitur tidak menyelesaikan kewajiban sesuai dengan apa yang disepakati dalam akta tersebut.

Wanprestasi sendiri diatur dalam pasal 1238 KUHPdata yang berbunyi:

“Debitor adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Pertimbangan majelis hakim dalam menentukan tergugat rekonvensi/debitur telah wanprestasi adalah dengan adanya surat peringatan sesuai dengan T-11. T-12 dan T-13 sebagai unsur yang memenuhi pernyataan lalai yang diberikan oleh kreditur kepada tergugat rekonvensi/debitur tidak juga memenuhi kewajibannya. Selain itu penentuan debitor wanprestasi dapat dilihat dari jenis-jenis wanprestasi yang tertera pada buku subekti Hukum Perjanjian:(Subekti, 2005)

1. Apa yang dijanjikan atau yang disanggupi tidak dilakukan;
2. Apa yang dijanjikan dilakukan tetapi tidak seperti apa yang dijanjikan;
3. Apa yang dijanjikan dilakukan tetapi terlambat;

4. Melaksanakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian.

Unsur yang ke dua dipenuhi dengan ketika tergugat rekonvensi tetap melakukan pembayaran namun hingga sampai desember 2012 saja, sementara masih terdapat sisa kewajiban yang belum terbayar. unsur yang ketiga yakni "Apa yang dijanjikan dilakukan tetapi terlambat" dipenuhi dengan adanya persetujuan tergugat rekonvensi/debitur dalam menerima fasilitas kredit dengan SPPK tanggal 06 November 2008 dengan jangka waktu 12 bulan terhitung sejak pencairan kredit pertama (06 November 2008). Namun hingga surat peringatan III sesuai dengan T-13 diberikan yang mana tertanggal 26 Juni 2013 seluruh kewajiban belum terpenuhi oleh tergugat rekonvensi/debitur. Dalam hal ini tergugat rekonvensi menyetujui melakukan pelunasan dengan jangka waktu 12 bulan namun ternyata tidak dilakukan sesuai dengan yang telah ia sepakati. Artinya berdasarkan fakta tersebut wanprestasi terpenuhi.

Wanprestasi sendiri dapat disebabkan dengan berbagai alasan dalam penulisan ini penulis mengangkat pendapat P.N.H Simanjuntak, yang mana menurutnya wanprestasi dapat timbul karena:(Simanjuntak, 2024)

1. Debitur memang melakukan kesengajaan atau kelalaian;
2. Serta terjadinya keadaan memaksa (*overmacht*).

Dalam hal wanprestasi terjadi karena keadaan memaksa, debitur dapat melakukan pembelaan dari gugatan wanprestasi, yakni menggunakan pasal 1244 serta pasal 1245 KUHPdata mengenai keadaan memaksa.(Simanjuntak, 2024) Pada perkara putusan nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh. Pada gugatan konvensinya, tergugat

rekonvensi/penggugat konvensi/debitur mendalilkan kebakaran pada lokasi usahanya merupakan peristiwa *force majeure*. Dikarenakan dalam dalil gugatan konvensinya atas peristiwa kebakaran tersebut, tergugat rekonvensi/penggugat konvensi mengalami kesulitan dalam pembayaran kredit. Untuk itu perlu dianalisis keterkaitan kebakaran dengan peristiwa *force majeure* dalam KUHPerdara serta doktrin-doktrin para ahli, untuk dapat mengetahui apakah tergugat rekonvensi/penggugat konvensi/debitur memang benar-benar memenuhi untuk dinyatakan wanprestasi.

1. Keadaan Kahar/Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

Keadaan memaksa sendiri diatur dalam pasal 1245 KUHPerdara serta pasal 1245 Kuhperdata. Berdasarkan pasal tersebut, debitor akan bebas dari tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi, jika dirinya dapat membuktikan adanya keadaan yang tak terduga yang menghalangi pemenuhan kewajibannya. (Abyan and Susilowati n.d.)

a. Keadaan Kahar Ditinjau dari Pembuktian

Pada perkara dengan putusan Pengadilan Negeri Tembilahan Nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh. Tergugat rekonvensi/penggugat konvensi/debitur menghadirkan saksi ZUL AKHIAR dan Saksi ELSAAS untuk menguatkan dalil kebakaran pada lokasi usahanya. Bahwa dalam keterangannya saksi ZUL AKHIAR menyaksikan secara langsung terjadinya kebakaran pada Pasar Rakyat Tembilahan Blok E pada tanggal 28 JULI 2009 pukul 21.00 WIB. Bahwa saksi ZUL AKHIAR menyaksikan saat api sudah membesar dan tidak mengetahui sebab asal mula api yang menimbulkan kebakaran besar. Selanjutnya, saksi ZUL

AKHIAR menyaksikan bahwa kios Dewi Collection milik tergugat rekonvensi/penggugat konvensi terbakar dan saksi membantu mengeluarkan barang dagangan berupa pakaian/kain namun sebahagian telah terbakar. Sementara keterangan saksi Elsaas dalam kedudukannya menguatkan dalil adanya kebakaran sebagai alasan pembelaan debitur wanprestasi adalah, bahwa saksi ELSAAS mengetahui kebakaran I pada tanggal 28 Juli 2009 dan kebakaran ke II terjadi pada tanggal 22 September 2009. Lokasi terbakarnya ialah di Pasar Rakyat Blok E, dengan keterangan pada kebakaran I kebakaran terjadi pada beberapa lokasi kios pedagang lain, sedangkan kebakaran ke- II terjadi hanya pada kios milik tergugat rekonvensi/penggugat konvensi/debitur. Dalam keterangan saksi tidak cukup membuktikan adanya keadaan yang tak terduga.

Sementara itu perbankna dalam mengakui adanya keadaan memaksa pada debiturnya membutuhkan bukti secara tertulis untuk menerapkan prinsip kehati-hatian.(Etty & Fajrina Aprilianti, 2018) Bukti terebut dijadikan penilaian untuk memastikan peristiwa yang terjadi dapat dikategorikan peristiwa *force majeure* yang mempengaruhi kemampuan debitur dalam melakukan pembayaran kredit. Tidak diajukannya permohonan peristiwa kebakaran sebagai peristiwa *force majeure* juga berakibat melemahkan pembuktian penggugat atas dalil yang diajukannya. Dimana menurut prof subekti, peristiwa *force majeure* haruslah dibuktikan dengan pembuktian yang kuat untuk mengungkap hal

tersebut sebagai suatu hal yang tak terduga karena kelalaian atau apakah diluar kendali debitur.(Subekti, 2005) Dalam hal ini peristiwa kebakaran yang terjadi pada debitur tidak cukup memenuhi sebagai keadaan memaksa karena lemahnya bukti atas posita yang telah didalilkan.

Pembuktian keadaan memaksa dapat ditinjau dari 2 (dua) teori yakni teori objektif dan subjektif. Teori Objektif memiliki makna bahwa seorang debitur sama sekali tidak dapat melakukan pemabayaran dikarenakan peristiwa tersebut amat sangat merubah situasi dari debitur. Dikaitkan dengan peristiwa kebakaran yang menimpa tergugat rekonvensi/penggugat konvensi/debitur sedangkan debitur masih dapat melaksanakan oembayaran walaupun hingga sampai bulan Desember 2012 saja, maka dalil ini lebih mendekati dengan teori subjektif. Namun pada teori ini Prof Subekti menegaskan bahwa teori ini dapat digunakan dengan ajaran resiko.(Subekti, 2005)

Unsur “tak dapat dipertanggung jawabkan padanya”. R Setiawan menyatakan bahwa *force majeure* berkaitan erat dengan risiko.(Setiawan, 1979) Artinya suatu keadaan dianggap sebagai keadaan mekasa apabila risiko tidak sedang ditanggung olehnya. Untuk itu sebelum menganalisis kepada siapa risiko ditanggung maka perlu diketahui bahwa dalam perbankan sendiri, terdapat penerapan unsur kehati-hatian dengan menilai *default risk* daripada calon nasabah.(Mokalu et al., 2018) Risiko dapat timbul ketika terdapat akibat dari musibah yang ditanggung oleh

debitur.(Bankir Indonesia, 2016) Baik disebabkan karena kematian debitur ataupun musibah yang menimpa debitur yang menyebabkan debitur tidak dapat membayar angsuran kreditnya. Untuk melakukan mitigasi tersebut perbankan melalui Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 05/08/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum lalu diterapkan berdasar pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 6/43/DPNP tanggal 7 Oktober Perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kerjasama Pemasaran dengan Perusahaan Asuransi (*Bancassurance*) pada BAB II angka 5 huruf b tentang Penerapan Management Risiko menjelaskan bahwa:

“Perbankan wajib memberikan transparansi kepada nasabah antara lain: Menjelaskan secara lisan dan tulisan kepada nasabah”

Artinya terdapat kewajiban perbankan dalam memberikan transparansi berupa penawaran produk asuransi kepada calon nasabah untuk melaksanakan mitigasi risiko. Pada fakta hukumnya, yang diharapkan penggugat pada posita gugatan point 19 huruf b adalah asuransi untuk kondisi kebakaran yang terjadi pada

	Penggugat	konvensi/tergugat
--	-----------	-------------------

rekonvensi/pembanding/pemohon kasasi berupa toko tekstil dan barang-barang kebutuhan rumah tangga dengan nama kios Toko Dewi Collection yang dahulunya terletak di kios No. 3 B Blok B Pasar Rakyat Kecamatan Tembilahan. Menurut Abdulkadir

Muhammad dalam bukunya Hukum Asuransi Indonesia, terdapat 2 (dua) jenis asuransi kepada calon nasabahnya yakni asuransi jiwa kredit dan asuransi kerugian.

Asuransi jiwa kredit adalah produk Asuransi jiwa yang memberikan paling sedikit pertanggungan atas risiko meninggal dunia dan dikaitkan dengan pemenuhan kewajiban finansial Debitur kepada Kreditur sesuai dengan perjanjian kredit. Sedangkan asuransi kerugian adalah asuransi yang memberikan pertanggungan atas risiko yang terjadi pada suatu bangunan meliputi rumah, bangunan, pabrik, dan benda bergerak seperti kapal, kendaraan bermotor serta benda bergerak yang terdapat di dalam atau sebagai bagian dari benda tetap yang bersangkutan. Misalnya gedung perkantoran dan benda bergerak perlengkapan kantor, kendaraan bermotor dan barang muatan dalam kendaraan bermotor tersebut, atau rumah dan benda bergerak yang berada didalam rumah tersebut maka hal tersebut merupakan objek asuransi kerugian berupa asuransi kebakaran. (Muhammad, 2015)

Secara regulasi, Asuransi Jiwa Kredit dalam Kredit Modal Kerja (KMK) bukanlah kewajiban yang harus disediakan atau dibayar oleh bank, melainkan jaminan pelengkap (*additional collateral*) yang wajib dipenuhi oleh debitur atas biaya premi sendiri. (Masita et al., 2024) Berdasarkan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking*) dalam pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank wajib memastikan adanya kepastian pelunasan kredit. Dalam hal ini perbankan wajib

memastikan pelunasan jika debitur sebagai motor penggerak usaha meninggal dunia. Oleh karena itu, kewajiban bank di sini bukanlah "memberikan" asuransi jiwa secara gratis, melainkan kewajiban untuk memastikan bahwa instrumen perlindungan jiwa tersebut telah terpasang sebelum dana kredit dicairkan kepada debitur. Hal demikian diatur pada pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 dimana berisi bahwa

“bank konvensional wajib menerapkan manajemen risiko secara efektif, baik Bank secara individual maupun untuk bank secara konsolidasi dengan perusahaan anak.”

Dilanjutkan pada pasal 2 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Penerapan Management Risiko yakni:

“Penerapan Manajemen Risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang mencakup: a. pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi; b. kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit manajemen risiko; c. kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian Risiko, serta sistem informasi Manajemen Risiko; dan d. sistem pengendalian intern yang menyeluruh;”

Pada fakta hukum perkara putusan nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh. Pada saat pemberian SPPK pertama yakni tertanggal 06 November 2008 dengan kredit sebesar Rp 150.000.000,- Bank

telah menawarkan bahwa terdapat produk asuransi yang dapat diambil oleh debitur sebagai mitigasi risiko. Namun majelis hakim mengungkapkan terdapat penolakan adanya asuransi oleh debitur sebab debitur enggan membayar premi. Disamping demikian, kredit tetap diluncurkan bank dengan tanpa adanya asuransi sebagai manajemen risiko. Atas hal tersebut bank dinilai tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam hal manajemen risiko kredit berdasarkan pasal diatas. Kedudukan asuransi jiwa kredit dalam pemberian kredit secara tidak langsung menjadi wajib sebagai bentuk manajemen risiko oleh bank. Sehingga ketika perbankan tetap meluncurkan kredit dengan tanpa asuransi perbankan dinilai tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam manajemen risiko pemberian fasilitas kredit.

Namun yang menjadi dasar gugatan debitur atas tidak adanya asuransi pada SPPK pertama adalah asuransi atas terjadinya kebakaran yang menimpa debitur dimana menyebabkan debitur mengalami kesulitan ekonomi dan menjadi alasan debitur untuk kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran. Namun sebelum menjatuhkan kepada siapa risiko tersebut ditanggung perlu diketahui bahwa lokasi usaha merupakan tanggung jawab penuh oleh debitur, artinya segala risiko yang timbul atas peristiwa yang terjadi pada lokasi tersebut adalah sepenuhnya tanggung jawab debitur. Hal tersebut menjawab bahwa diasuransikan atau tidak lokasi usaha tersebut merupakan sepenuhnya tanggung jawab debitur. Sehingga kebakaran yang terjadi pada lokasi usaha

debitur bukan merupakan tanggung jawab bank dan tidak dapat menjadi alasan debitur untuk tidak melunasi sisa hutangnya.

Disamping itu pada faktanya, setelah terjadi kebakaran pertama, pihak kreditur langsung melakukan upaya restrukturisasi dengan menambahkan fasilitas kredit baru yang tertuang dalam SPPK kedua disertai dengan asuransi terhadap barang dagangan debitur yang berada di lokasi usaha debitur beralamat di Jalan Sultan Syarif Qasim. Pemberian fasilitas kredit baru setelah terjadinya kebakaran yang terjadi pada debitur artinya kreditur telah melakukan restrukturisasi kredit sebagai penerapan manajemen risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia nomor 05/08 tentang penerapan manajemen risiko yang diperbarui dengan POJK.18/2016 tentang penerapan manajemen risiko. Penambahan klausula asuransi pada sppk ke dua artinya pihak kreditur dalam SPPK kedua ini memberikan mitigasi risiko sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dengan mengatur secara mutlak adanya asuransi terhadap "barang dagangan" dalam perjanjian kredit barunya. Walaupun sesungguhnya ada atau tidaknya asuransi terhadap barang dagangan tersebut bukan tanggung jawab kreditur. Namun kreditur mencantumkan secara mutlak adanya asuransi kerugian berupa asuransi kebakaran terhadap barang dagangan pada perjanjian sebagai bentuk penilaian terhadap kemampuan ekonomi dalam hal pembayaran kredit oleh debitur untuk mencegah *Non Performing Loan* (kredit macet). Karena pada dasarnya yang akan menjadi risiko bank

adalah ketika terjadinya pengurangan nilai terhadap benda yang menjadi agunan, sehingga kewajiban bank adalah mengasuransikan agunan.

Untuk itu pada hal ini menitik beratkan kepada siapa risiko tersebut ditanggung harus melihat dari berbagai sisi. Jika ditinjau pada SPPK pertama yang menjadi masalah adalah peluncuran kredit tanpa adanya asuransi baik asuransi jiwa kredit atau asuransi kerugian terhadap agunan maka bank tidak semata-merta dapat dinilai tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penerapan mitigasi risiko. Sebab bukan berarti kebakaran yang terjadi pada lokasi usaha debitur merupakan tanggung jawab bank yang mengakibatkan bank menanggung risiko, karena pada dasarnya lokasi usaha tersebut merupakan sepenuhnya tanggung jawab debitur, kebakaran yang akan risikonya ditanggung bank adalah kebakaran terhadap agunan yang berupa SHM atau lokasi agunan tersebut. Sehingga pada hal ini risiko kebakaran tetap ditanggung oleh debitur yang mana seluruh akibat dari kebakaran lokasi usaha tersebut sepenuhnya ditanggung oleh debitur.

Selanjutnya, ditinjau dari pemberian SPPK kedua yakni penambahan fasilitas kredit yang diluncurkan bank untuk memulihkan kondisi perekonomian debitur guna melancarkan kembali pembayaran, maka klausula adanya asuransi terhadap barang dagangan yang terletak di jalan yang tercantum sesuai dalil gugatan penggugat/debitur point 19 b yang kemudian dapat di klaim sebesar Rp 200.000.000,- oleh penggugat/debitur setelah

dnaya kebakaran kedua adalah bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dalam hal mitigasi risiko kredit macet yang dilakukan oleh bank. Namun faktanya, klaim asuransi tersebut dipergunakan debitur untuk membiayai usaha debitur. Artinya debitur tidak dapat menjadikan kebakaran kedua ini sebagai alasan untuk tidak melakukan pembayaran kredit karena telah terdapat klaim asuransi setelah terjadinya kebakaran kedua ini. sehingga seharusnya tidak terdapat risiko kredit macet karena asuransi telah diklaim.

Atas analisis tersebut bahwa kebakaran yang terjadi pada lokasi usaha debitur menitik beratkan tanggung jawab kepada debitur, sebab tidak adanya asuransi baik asuransi jiwa kredit maupun asuransi kerugian pada SPPK 1 bukan berarti perbankan dinilai tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Karena prinsip kehati-hatian yang sejatinya diterapkan adalah pengasuransian asuransi kerugian terhadap Sertifikat Hak Tanggungan atas agunan yang diberikan oleh debitur, sebab Sertifikat Hak Tanggungan tersebut merupakan tanggung jawab kreditur. Sehingga tanggung jawab akan dipikul oleh bank ketika terjadi peristiwa yang menyebabkan kerugian yang terjadi pada benda yang dikuasai oleh bank yakni Hak Tanggungan tersebut.

Atas keseluruhan analisis yang telah dilakukan baik ditinjau dari segi pembuktian maupun tanggung jawab risiko, peristiwa kebakaran yang terjadi pada debitur tidak memenuhi keseluruhan unsur pasal 1244 KUHPdata, sehingga debitur tetap wajib membayar sisa hutang serta ganti rugi akibat adanya wanprestasi.

Atas pengenaan pasal tersebut terdapat ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh debitur apabila telah dinyatakan wanprestasi. Hal ini diatur pada pasal 1243 KUHPdata, berdasarkan pasal ini debitur yang telah dinyatakan wanprestasi haruslah membayar biaya rugi dan bunga. Namun, dilanjutkan dengan pasal 1244 KUHPdata bahwa ganti biaya, rugi dan bunga tersebut tidak berlaku pada debitur apabila terjadi peristiwa yang tak terduga, dapat dibuktikan dan tak dapat dipertanggungjawabkan padanya terjadi pada debitur hal demikian disebutlah dengan keadaan memaksa atau *force majeure*.

1.2 Akibat Hukum atas Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 2093/k/Pdt/2016

Pada penulisan ini akibat hukum dapat dikategorikan dengan 2 (dua) kategori, akibat hukum langsung dan tidak langsung. Akibat hukum langsung atas putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung tingkat kasasi Nomor 2093//PDT/2016 berakibat hukum langsung pada para pihak yakni debitur dan kreditur. Dengan dikuatkannya putusan banding dan tingkat pertama artinya majelis hakim tingkat kasasi sepakat bahwa debitur dinyatakan wanprestasi sehingga ganti rugi akibat wanprestasi harus dilaksanakan. Terlebih pada putusan tingkat pertama majelis hakim tingkat pertama memberikan amar bahwa menyatakan sah akta notariil tersebut diatas sehingga segala klausula yang telah diatur didalamnya wajib dilaksanakan oleh para pihak termasuk pemberitahuan pelaksanaan lelang. Akibat tidak langsung akan melibatkan pejabat lelang. Artinya dengan adanya putusan ini pelaksanaan lelang yang akan dilakukan pihak kreditur tidak memerlukan putusan pengadilan tersendiri dan telah sah dilakukan bilamana dengan adanya putusan ini debitur tetap tidak memenuhi sisa hutangnya.

D. PENUTUP

Kesimpulan

Atas analisis diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Ditolaknya permohonan kasasi Pemohon Kasasi oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2093/K/Pdt/2016 dengan pertimbangan bawa Surat Pemberitahuan Lelang bukanlah Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan ternyata pemohon kasasi telah dinyatakan wanprestasi mendasar pada pertimbangan Pengadilan Negeri Tembilahan pada putusan nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh yang mana telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada putusan nomor 190/PDT/2015/PT bahwa pemberian surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang bukanlah Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tembilahan bahwa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang telah diatur dalam perjanjian yang telah disepalati kreditur dengan debitur dalam akta tersebut diatas. Mengenai pernyataan wanprestasi yang dinyatakan majelis hakim dalam gugatan rekonvensi disamping terdapat alasan pembelaan *force majeure* berupa kebakaran yang terjadi pada lokasi usaha penggugat konvensi/tergugat rekonvensi/pembanding/pemohon kasasi/debitur ialah bahwa tawaran asuransi yang berfungsi mengalihkan risiko kredit dari debitur kepada perusahaan asuransi. Penawaran asuransi oleh pihak kreditur menunjukkan bahwa pihak kreditur telah memenuhi imbauan PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 5/8/PBI/2003 tentang Management Risiko dilengkapi dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 6/43/DPNP tanggal 7 Oktober 2004 tentang Penerapan Management Risiko. Penolakan tersebut mengakibatkan unsur “tidak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya” pada pasal 1244 KUHPdata tidak dipenuhi sehingga kebakaran

yang terjadi pada lokasi usaha debitur tidak dapat dianggap *force majeure*. Hal tersebut mengakibatkan ganti kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tetap harus dibayarkan sesuai dengan amar yang tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Tembilahan nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada putusan nomor 190/PDT/2015/PT Pbr yang juga dikuatkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung pada putusan nomor 2093/K/Pdt/2016.

2. Akibat hukum

Ditolaknya permohonan kasasi pada putusan 2093/K/Pdt/2016 mengakibatkan pemohon kasasi hendaknya mematuhi amar putusan pada putusan yang dikuatkan dalam hal ini adalah putusan tingkat tinggi yakni putusan nomor 190/PDT/2015/PT PBR yang mana putusan ini menguatkan putusan tingkat pertama yakni putusan nomor 15/Pdt.G/2014/PN Tbh. dimana amar daripada putusan tingkat pertama adalah pernyataan sah atas Akta Perjanjian Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 06 November 2008 dibuat dihadapan Notaris Hj. Isra Samianty, S.H., yang dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 September 2009 dibuat dihadapan Notaris RitaPermanasari, S.H., dan pernyataan bahwa tergugat rekonvensi/penggugat konvensi/debitur dinyatakan wanprestasi serta menghukum tergugat rekonvensi/penggugat konvensi untuk membayar tunggakan fasilitas kredit sebesar Rp 478.228.828,00 (empat tujuh puluh delapan juta dua ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh delapan rupiah) secara tunai dan seketika. Atas hal tersebut debitur harus melaksanakan isi putusan tanpa harus menunggu putusan *inkracht*. Selain itu segala hal

mengenai proses pembayaran, akibat cidera janji akan berlaku sesuai akta yang telah disahkan majelis hakim pada putusan ini.

Saran

Berdasarkan analisis yang telah dijabarkan dalam skripsi ini. Dalam hal ini terdapat beberapa saran yang dapat penulis berikan yakni bagi masyarakat yang menjadi calon nasabah dalam hal memutuskan mengambil fasilitas kredit untuk membaca dengan cermat klausula-klausula dalam perjanjian kredit yang akan disepakati termasuk dalam hal klausula penawaran asuransi yang diberikan oleh perbankan. Selain itu untuk kreditur yang akan memberikan fasilitas kredit kepada calon nasabah untuk lebih memperhatikan prinsip kehati-hatian berupa manajemen risiko sesuai peraturan yang berlaku.

REFERENSI

- Bankir Indonesia, I. (2016). *Tata Kelola Management Risiko Perbankan*. Gramedia Pustaka Utama.
- Etty, M., & Fajrina Aprilianti, D. (2018). *Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. 1*.
- Harahap, Yahya, M. (2017). *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Tarmizi (Ed.); Kedua). Sinar Grafika.
- Masita, N. Z., Silviana, A., Notaris, K., Tengah, J., Hukum, F., Diponegoro, U., Semarang, K., & Tengah, J. (2024). *Tinjauan Hukum Penerapan Asuransi Jiwa Pada Kredit Pemilikan Rumah Di Bca. 17*, 1784–1800.
- Mokalu, O. Y., Montolalu, J., & Keles, D. (2018). Pemanfaatan Fasilitas Kredit Usaha Rakyat (Kur) Terhadap Peningkatan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (Ukm) (Studi Kasus Bank Mandiri Kantor Kas Manado Paal Dua). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 6(2), 34–40.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*.
- Muhammad, A. (2015). *Hukum Asuransi Indonesia* (Cetakan Vi). Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1979). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung Cipta Bina.
- Simanjuntak, P. N. . (2024). *Hukum Perdata Indonesia* (10th Ed.). K E N C A N A.
- Soepomo, R. (2005). *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri* (Cet 17). Pradnya Paramita.
- Abyan, Naufal, And Indri Fogar Susilowati. N.D. “Analisis Yuridis Penyelesaian Force Majeure Pada Kpr Btn Terdampak Covid-19.” 1–12.
- B, Sri Budi Purwaningsih, Misti Hariasih, And Indri Fogar Susilowati. N.D. *Credit Rescue : Ensuring Business Continuity*. Vol. 1. Atlantis Press Sarl.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian* (Ed. 1). Intermasa.
- Subekti, R. (1982). *Hukum Acara Perdata* (Cet. 2). Binacipta.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/8/Pbi/2003 Tentang Management Risiko Dilengkapi Dengan Surat Edaran. Bank Indonesia No. 6/43/Dpnp Tanggal 7 Oktober 2004 Tentang Penerapan

Management Risiko

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 Tahun 2018 Tentang Penerapan Management Risiko

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (1998).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah