



Vol.2 No.1, Maret 2023, Hal. 12 – 25

## **Akibat Hukum Terhadap Tindakan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Di Kota Makassar (Studi Kasus: Putusan PN Makassar Nomor 134/PDT.G/2019/PN Mks)**

**Ishak<sup>1</sup>, Ariadin<sup>2</sup>**

Universitas Sawerigading Makassar<sup>12</sup>

Corresponding Author : [ariadinn@yahoo.com](mailto:ariadinn@yahoo.com)

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui untuk mengetahui akibat hukum terhadap tindakan wanprestasi pada perjanjian kredit pemilikan rumah pada Putusan PN Makassar Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Mks serta untuk mengetahui Pertimbangan Hakim terhadap Putusan PN Makassar Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Mks. Penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Negeri Makassar (PN Makassar). Pengumpulan data dilakukan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menemukan bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi. Akibat hukum debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak diantaranya pihak debitur harus menerima pemutusan kontrak yang disertai dengan pembayaran ganti kerugian. Pertimbangan Hakim dalam perkara Nomor : Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Mks bahwa tergugat telah mengikatkan diri dengan Turut Tergugat Idalam Perjanjian Fasilitas Kredit KPR Perumahan, namun dalam perjalanannya pihak tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga turut tergugat I melakukan Peralihak Hak untuk mencegah terjadinya kredit macet kepada Pihak Penggugat. Pada proses persidangan terbukti secara bersesuaian apa yang didalilkan dalam persidangan antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Hakim memutuskan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik satu satunya yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal.

**Kata Kunci** : Akibat Hukum; Wanprestasi; Perjanjian Kredit.

### **Abstract**

This research aims to find out the legal consequences of acts of default in home ownership credit agreements in the Makassar District Court

Decision Number 134/Pdt.G/2019/PN Mks and to find out the Judge's considerations regarding the Makassar District Court Decision Number 134/Pdt.G/2019/ PN Mks. This research was carried out at the Makassar District Court (PN Makassar). Data collection is carried out through inventory procedures and identification of statutory regulations, as well as classification and systematization of legal materials according to research problems through literature study. The research results found that as a result of default by debtors or parties who have the obligation to carry out performance in the contract, it can cause losses for creditors or parties who have the right to receive performance. The legal consequences of the debtor or party who has the obligation to carry out performance in the contract include the debtor having to accept termination of the contract accompanied by payment of compensation. The Judge's consideration in case Number: Number 134/Pdt.G/2019/PN Mks was that the defendant had bound himself with Co-Defendant I in the Housing KPR Credit Facility Agreement, but along the way the defendant did not carry out his obligations so that Co-Defendant I carried out a Transfer of Rights to prevent this from happening. bad credit to the Plaintiff. During the trial process, it was proven to be in accordance with what was argued in the trial between the Plaintiff and Defendant I, so that the Judge decided that the Plaintiff was the sole legal owner of the plot of land and residential building.

**Keywords:** Legal consequences; Default; Credit agreement.

## PENDAHULUAN

Di Indonesia kesejahteraan masyarakat erat kaitannya dengan kebutuhan pokok atau primer. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Melihat perkembangan populasi penduduk Indonesia saat ini yang semakin bertambah, maka kebutuhan primer masyarakatpun menjadi semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan atau rumah. Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, negara (dalam hal ini adalah pemerintah) meyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat.

Program kredit perumahan ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai

dengan isi pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang yang merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman dan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara keduanya. Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani Bank dan Debitur, maka tidak ada pemberian kredit itu.

Perjanjian kredit (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut akan mengikat para pihak dan menimbulkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban para pihak. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara Bank dengan Debitur yang isinya menentukan dan mengatur tentang hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang). Namun dalam pelaksanaan perjanjian kredit (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut sering kali dijumpai bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi dengan baik, pemohon telah memenuhi segala persyaratan namun tidak ada respon dan realisasi rumah yang dimaksud, tidak sedikit developer atau pengembang setelah pembayaran uang muka (*down payment*) diserahkan malah melarikan. Demikian pula pihak bank sebagai penyedia dana untuk masyarakat memberikan segudang persyaratan untuk kredit pemilikan rumah termasuk perjanjian yang dibuat adalah perjanjian sepihak (kontrak baku) yang hanya mengakomodir kepentingan bank serta bunga yang tinggi tanpa memperhitungkan kemampuan daya beli masyarakat. Dengan demikian masyarakat sebagai debitur hanya dapat menerima keadaan dalam posisi membutuhkan pemilikan rumah yang diinginkan. Debitur yang dalam keadaan membutuhkan pemilikan rumah suka atau tidak suka tetap menerima perjanjian yang dibuat oleh bank.

Dalam realisasinya perjanjian yang telah dibuat dan disepakati tidak menutup kemungkinan pihak debitur tidak sanggup membayar atau melanjutkan iuran setiap bulan sehingga dianggap wanprestasi, hal ini dapat menimbulkan masalah bukan saja kepada debitur itu sendiri melainkan juga kepada pihak bank karena berdampak kepada terjadinya

kredit macet, bahkan berujung padang gugatan sampai ke Pengadilan dan pada akhirnya pihak bank melakukan penyegelan dan eksekusi.

### **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap tindakan wanprestasi pada perjanjian kredit pemilikan rumah pada Putusan PN Makassar Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Mks.?
2. Bagaimanakah Pertimbangan Hakim terhadap Putusan PN Makassar Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Mks.?

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan (*Library Research*) ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang diuraikan secara jelas terkait persoalan yang diteliti. Teknik Pengumpulan data ikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya judul yang diteliti. Sedangkan Analisis data penelitian ini dilakukan dengan cara data yang diperoleh di analisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi sehingga akan mendapatkan kesimpulan dalam menjawab persoalan yang diteliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **a. Akibat Hukum Terhadap Tindakan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Putusan PN MAKASSAR Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Mks**

Di dalam praktek hukum terkadang timbul kesulitan untuk menentukan suatu keadaan dinyatakan wanprestasi. Sebabnya, hak dan kewajiban atau prestasi di dalam perjanjian dituangkan dalam bahasa yang tegas dan multi tafsir, atau sama sekali dibuat tanpa merujuk kepada hukum yang berlaku sehingga perjanjian yang dibuat menyimpang dari KUH Perdata.

Ukuran wanprestasi telah terpenuhi dapat dilihat dari 4 (empat) bentuk kelompok yakni;

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
2. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
4. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Melihat ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa suatu wanprestasi baru terjadi jika debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasinya, atau dengan kata lain wanprestasi terjadi jika debitor yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan yang memaksa.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi. Adapun akibat hukum debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tetapi melakukan wanprestasi, yaitu diantaranya pihak debitor harus menerima pemutusan kontrak yang disertai dengan pembayaran ganti kerugian, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1267 BW, yang menyatakan

bahwa: “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”

Sedangkan langkah yang ditempuh oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) akibat debitur wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat

Dalam tahap ini pihak Bank menyurati kepada debitur yang wanprestasi untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat dan dengan penuh kekeluargaan. Dengan cara musyawarah ini dimungkinkan bilamana antara pihak-pihak yang berkepentingan kesemuanya hadir yaitu pihak debitur yang wanprestasi dan pihak Bank sebagai kreditur.

2. Dengan melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara)

- a. Penyerahan Pengurusan Piutang

Pada tingkat pertama pengurusan piutang negara yang telah jatuh tempo dan belum dinyatakan macet diselesaikan oleh Bank sampai piutang tersebut dinyatakan sebagai piutang macet. Bilamana piutang sudah dinyatakan macet yakni 21 bulan sejak piutang dikategorikan diragukan maka Bank wajib menyerahkan pengurusannya kepada Pihak Pengadilan.

- b. Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N)

Berdasarkan hasil penelitian Pihak Pengadilan atas penyerahan piutang bilamana telah memenuhi persyaratan, maka Ketua Pengadilan menerbitkan Surat Penerimaan Piutang Negara (SP3N) dengan demikian pengurusan piutang negara beralih kepada Pihak Pengadilan dan penyelenggaraan pelaksanaan pengurusan piutang negara dilakukan oleh BUPLN.

- c. Pernyataan Bersama

Berupa surat pengakuan barang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua Pengadilan dan penanggung hutang dengan dinyatakan jumlah hutang yang wajib dibayar kepada negara paling lama 12 (dua belas) bulan.

- d. Surat Paksa

Bilamana penanggung hutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam pernyataan bersama, maka selanjutnya diterbitkan surat paksa untuk penagihan sekaligus.

e. Penyitaan Barang Jaminan

Bilamana surat paksa tidak dipenuhi oleh penanggung hutang maka selanjutnya dilakukan penyitaan atas barang jaminan/agunan kredit. Penyitaan ini dilakukan oleh juru sita berdasarkan surat perintah penyitaan Ketua Pengadilan.

f. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan

Ketua Pengadilan penerbitan surat perintah penjualan barang sitaan dan atas dasar surat Perintah penjualan ini BUPLN melalui Kantor Lelang Negara mengumumkan rencana pelelangan dalam surat kabar harian.

g. Pelelangan Barang Sitaan

Pelelangan barang sitaan dilaksanakan apabila penanggung hutang tidak menyelesaikan sisa hutangnya.

3. Melalui pengadilan

Bagi mereka yang merasa dirugikan oleh pihak lain dapat menuntut ganti kerugian yang ditujukan melalui pengadilan, disini apabila terjadi kasus tersebut maka pihak Bank dapat mengajukan kepengadilan dan harus melampirkan akta hipotik dan sita jaminan di dalam berkas perkara, tentu saja proses penyelesaian akan memakan waktu yang panjang dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

**b. Pertimbangan Hakim terhadap Putusan PN MAKASSAR Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Mks**

Dalam kasus perkara di Pengadilan Negeri Makassar Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Mks hakim telah memeriksa dan memutuskan perkara terkait wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur atas Nama: Herman Razak Andi Mappa sebagai tergugat.

Adapun duduk perkara adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat (Herman Razak Andi Mappa) dan Turut Tergugat I (PT. Bank Tabungan Negara Persero Cabang Makassar), melakukan perjanjian (akad) kredit atas 1 (satu) buah unit rumah di Perumahan Solthana Residence Blok B No. 29,

Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, type 58 luas tanah 126 M2, Sertifikat Hak Milik No. 20956, oleh Badan pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar an: Herman Razak Andi Mappa.

2. Tergugat dan Turut Tergugat I sepakat untuk mengikatkan diri pada perjanjian kredit No. 00004-01-01- 025272-0 tertanggal 21 April 2010, Tergugat bersedia membayar setiap bulan kepada Turut Tergugat I sebesar Rp. 2,734,400,- (dua juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu empat ratus rupiah) hingga tanggal 21 April 2025;
3. Seiring berjalannya waktu, Tergugat telah melakukan wanprestasi dan sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa pembayaran kepada Turut Tergugat I yang terdiri atas Utang pokok dan utang Bunga, total sebesar Rp. 537.538.124,- (lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh delapan ribu seratus dua puluh empat rupiah);
4. Turut Tergugat I telah memperingatkan melalui Surat Peringatan (SP1) hingga SP3 dan memanggil Tergugat melalui media surat kabar harian Tribun Timur Makassar karena Tergugat sudah tidak diketahui alamat dan keberadaannya, akan tetapi pihak Tergugat, tidak pernah memenuhi panggilan Turut Tergugat I;
5. Dengan dasar hal tersebut di atas, maka Fasilitas Kredit pemilikan Rumah (KPR) tersebut di atas telah berstatus Macet, maka Pihak Turut Tergugat I melakukan penjualan piutang yang tercatat atas nama Tergugat, sebagaimana yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut serta kewenangan Turut Tergugat I untuk mengalihkan hak tagihan atas piutang yang tercatat atas nama Tergugat, beserta jaminannya kepada pihak Penggugat (Rachmat) sehingga berdasarkan hukum pihak Penggugat dilindungi oleh Undang-undang atas adanya pengalihan tersebut (vide pasal 613 Jo 584 KUH perdata), maka hak tagih milik Turut Tergugat I terhadap hutang Tergugat telah beralih kepada penggugat, sehingga secara yuridis pihak Penggugat berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari Tergugat dalam mengajukan

permohonan pengalihan hak dan atau balik nama terhadap sertifikat Hak Milik No. 20956, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, seluas 126 M2 (seratus dua puluh enam meter persegi).

Jadi menurut penulis, jika di perhatikan secara runtut duduk perkara tersebut sebagaimana yang telah dijekaskan di atas maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah lalai dalam Fasilitas Kredit pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana telah diperjanjikan antara Tergugat (Herman Razak Andi Mappa) dengan Tergugat I (PT. Bank Tabungan Negara Persero Cabang Makassar), dimana Tergugat bersedia membayar setiap bulan kepada Turut Tergugat I sebesar Rp. 2,734,400,- (dua juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu empat ratus rupiah) hingga tanggal 21 April 2025, Namun pada kenyataannya Tergugat tidak sanggup memenuhi kewajibannya sehingga Tergugat I mengambil langkah untuk menghindari Kredit Macet. Langkah yang ditempuh oleh Pihak Tergugat I adalah mengalihkan Fasilitas Kredit pemilikan Rumah (KPR) ke Pihak Penggugat (Rahmat) telah bersesuaian dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 613 KUHPdata dan Pasal 20 Perjanjian Kredit, sehingga menurut penulis bahwa langkah yang ditempuh oleh Pihak Tergugat I adalah benar dan sesuai prosedur apa yang telah diperjanjikan (vide klausula perjanjian). Penulis yakin bahwa Tergugat sudah lalai atau wanprestasi dalam perjanjian tersebut.

Untuk lebih jelasnya dapat kita ketahui dari hasil pertimbangan Hakim dalam perkara Nomor : Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Mks sebagai berikut :

1. Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah disampaikan dalam pokok perkara dan dalam jawaban Turut Tergugat I menyatakan pada prinsipnya, Turut Tergugat I sepakat dengan seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dan tidak terdapat bantahan di dalamnya dengan demikian seluruh dalil-dalil Penggugat dibenarkan seluruhnya oleh Turut Tergugat I;

2. Menimbang bahwa Penggugat mengajukan surat bukti berupa :
  - a. bukti P-1 yaitu Foto copy Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Herman Razak Andi Mappa, Nomor : 00004-01-01-025272-0, tertanggal 21 April 2010, sesuai aslinya;
  - b. juga bukti P-2 yaitu foto copy Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 83, tertanggal 26 September 2018, sesuai aslinya.Turut Tergugat I mengajukan surat bukti berupa:
  - a. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 20946 Desa/Kelurahan Barombong, Kecamatan : Tamalate, Kabupaten / Kota : Makassar, tetanggal 23 Oktober 2019, sesuai dengan aslinya;
  - b. Foto copy Surat Peringatan I dari Bank BTN Nomor : 946/AMDArea4/IX/2014 lamp : Rekening Koran, ditujukan kepada Bapak/Ibu Herman Razak Andi Mappa Nomor Rekening : 00000401010252720 Solthana Residence B No. 29 Tamalate, tertanggal 16 September 2014, diberi tanda (T.T.I-4) bukti tersebut sesuai dengan aslinya;
  - c. Foto copy Pengumuman dan Panggilan Terhadap Debitur KPR BTN yang dimuat oleh koran Tribun Finance, tertanggal 30 Agustus 2018, diberi tanda (T.T.I-5) bukti tersebut sesuai dengan aslinya;
  - d. Foto copy Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dari Bank BTN Nomor : 737/Makassar/AMD5/2018, ditujukan kepada Bapak/Ibu Herman Razak Andi Mappa No. Debitur : 401010252720 Perum. Solthana Residence Blok B No. 29 Makassar, tertanggal 01 Oktober 2018, diberi tanda (T.T.I – 8) bukti tersebut sesuai dengan aslinya.
3. Menimbang bahwa baik dari bukti P-1 dan P-2 yang diajukan oleh Penggugat maupun bukti TT1-1 sampai dengan TT1-6 yang diajukan Turut Tergugat I telah bersesuaian dengan dalil-dalil gugatan Penggugat maka petitum angka 2,3,4,5,7 dapatlah dikabulkan ;

4. Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi
3. Menyatakan Akta pengakuan hutang Nomor 105 yang dibuat tanggal 21 April 2010 oleh Notaris Hustam Husain adalah mengikat dan sah menurut hukum.
4. Menyatakan Akta perjanjian Jual Beli Piutang No. 83 tertanggal 26 September 2018 dan Akta pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cassie*) No. 84 tertanggal 26 September 2018 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Mustahar, S.H., M.Kn di Kota Makassar, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik satu satunya yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Solthana Residence Blok B. No. 29 Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar seluas 126 M2 (seratus dua puluh enam meter persegi), dengan alas hak berupa sertifikat Hak Milik No. 20946, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar.
6. Menyatakan Akta perjanjian Jual Beli piutang No. 83 tertanggal 26 September 2018 dan Akta pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) No. 84 tertanggal 26 September 2018, antara penggugat dan Turut Tergugat I, berlaku juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan yang tercatat atas nama Herman Razak Andi Mappa yang terletak di Perumahan Solthana Residence Blok B. No. 29 Kelurahan Barombng, Kecamatan Tamalate Kota Makassar seluas 126 M2 (seratus dua puluh enam meter persegi), dengan alas hak berupa sertifikat Hak Milik No. 20956, Kelurahan Barombong,

Kecamatan Tamalate Kota Makassar dan akta-akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut Hukum.

Menurut penulis jika diperhatikan dari duduk perkara dan apa yang dilakukan oleh hakim dalam pertimbangannya adalah sudah benar menurut hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Dasar gugatan adalah pengalihan hak fasilitas kredit KPR atas kesepakatan antara pihak Bank BTN dan Penggugat yang dianggap oleh pihak Bank sudah memenuhi syarat untuk mendapatkan Fasilitas Kredit KPR yang dituangkan dalam sebuah perjanjian Kredit Perumahan.
2. Pihak Bank BTN menilai Debitur (Tergugat) an: atas nama Herman Razak Andi Mappa sudah tidak mampu membayar sisa kredit oleh Tergugat, karena telah dilakukan upaya-upaya untuk mencegah terjadinya kredit macet, seperti dilakukan pemanggilan, mengumumkan di media cetak dan elektronik namun pihak Tergugat tidak pernah menanggapi usaha yang dilakukan oleh pihak Bank BTN sehingga pihak Bank mengalihkan kepemilikan Kredit Perumahan yang sedang berjalan dan dianggap sudah memenuhi unsur wanprestasi yaitu Debitur tidak melaksanakan kewajibannya, hal ini merupakan salah satu unsur yang tidak dipenuhi oleh seorang debitur sehingga dianggap Wanprestasi;
3. Pihak Bank BTN membenarkan semua dalil yang dimohonkan oleh Penggugat (Rahmat) dihadapan majelis Hakim dengan dasar bukti-bukti yang diajukan baik Penggugat maupun oleh Turut Tergugat I (Bank BTN) bersesuaian dan pihak Bank BTN membenarkan hal tersebut.
4. Pihak Majelis Hakim menilai bahwa dari pokok gugatan, bukti-bukti yang diajukan baik penggugat (Rahmat) maupun Turut Tergugat I (Bank BTN) bersesuaian dan tidak ada bantahan sehingga Hakim Berkeyakinan bahwa Tergugat telah Wanprestasi;
5. Hak kepemilikan rumah yang menjadi obyek sengketa menjadi hak sepenuhnya oleh Penggugat secara sah dan berkekuatan hukum tetap.

## KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini sebagai berikut adalah sebagai berikut : Akibat wanprestasi yang dilakukan debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi. Adapun akibat hukum debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak yaitu diantaranya pihak debitor harus menerima pemutusan kontrak yang disertai dengan pembayaran ganti kerugian. Pertimbangan Hakim dalam perkara Nomor : Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Mks bahwa Tergugat (Herman Razak Andi Mappa) telah mengikatkan diri dengan Turut Tergugat I (PT. Bank BTN) dalam Perjanjian Fasilitas Kredit KPR Perumahan, Namun dalam perjalanannya pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Turut Tergugat I melakukan Peralihak Hak untuk mencegah terjadinya kredit macet kepada Pihak Penggugat (Rahmat). Pada proses persidangan terbukti secara bersesuaian apa yang didalilkan dalam persidangan antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Hakim memutuskan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik satu satunya yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Solthana Residence Blok B. No. 29 Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar seluas 126 M2 (seratus dua puluh enam meter persegi).

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad.(2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/48030>
- <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/439/437>
- [https://www.researchgate.net/publication/346171073\\_akibat\\_hukum\\_perjanjian\\_jual\\_beli\\_rumah\\_melalui\\_kredit\\_pemilikan\\_rumah\\_secara\\_over\\_credit\\_di\\_bawah\\_tangan/fulltext/5fbd5920458515b797699a3e/akibat-hukum-perjanjian-jual-beli-rumah-melalui-kredit-pemilikan-rumah-secara-over-credit-di-bawah-tangan.pdf](https://www.researchgate.net/publication/346171073_akibat_hukum_perjanjian_jual_beli_rumah_melalui_kredit_pemilikan_rumah_secara_over_credit_di_bawah_tangan/fulltext/5fbd5920458515b797699a3e/akibat-hukum-perjanjian-jual-beli-rumah-melalui-kredit-pemilikan-rumah-secara-over-credit-di-bawah-tangan.pdf)
- <https://onsearch.id/Record/IOS188.article-23295/TOC>
- <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46959>
- <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/18624>
- <https://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/article/view/254>

<https://jurnal.una.ac.id/index.php/jt/article/view/971>

<https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/8052>

Khudzaifah Dimiyati. (2004). *Teorisasi Hukum : Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*. Surakarta : Universitas Muhammadiyah Surakarta.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo, (1983). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradya Paramita

Salim .( 2003). *Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.