

Analisis Yuridis Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe tentang Wanprestasi Surat Pengakuan Hutang pada BRI Cabang So'e

Theresiana Resti Elu¹, Helsina Fransiska Pello², Petornius Damat³

^{1,2,3} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana
e-mail: restyelu188@gmail.com, helsinafransiska@gmail.com,
damattoni@gmail.com

Abstrak

Bank menyalurkan kredit dengan harapan debitur mengembalikannya sesuai perjanjian, tetapi debitur dapat saja lalai. Hal itu terjadi antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang So'e dan seorang debitur yang menerima kredit Rp150.000.000,00 berdasarkan Surat Pengakuan Hutang Nomor B.48/4731/10/2017. Debitur menunggak hingga kewajibannya mencapai Rp157.093.507,00 dan tetap tidak membayar setelah menerima tiga surat peringatan. Bank lalu menggugat melalui acara gugatan sederhana, dan perkara itu diputus dengan Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe. Artikel ini menguji dua hal. Pertama, apakah putusan tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara tentang keadaan lalai. Kedua, bagaimana hakim mempertimbangkan pemberian hak kepada bank untuk menjual objek jaminan, baik di bawah tangan maupun melalui lelang umum, dalam kaitannya dengan Pasal 1243 KUHPerdara. Penelitian ini memakai metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Bahan hukum dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan debitur sebagai pihak yang wanprestasi sudah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara, sebab kewajiban tetap tidak dipenuhi walaupun debitur telah diperingatkan tiga kali. Kelemahannya, hakim tidak menegaskan sejak kapan debitur dianggap lalai. Pasal 1243 KUHPerdara tepat dipakai untuk menjelaskan akibat wanprestasi, tetapi pasal itu tidak mengatur tata cara penjualan objek jaminan. Penjualan tersebut perlu bertumpu pada ketentuan Hak Tanggungan. Karena itu, hakim seharusnya menguraikan status hukum objek jaminan dan prosedur penjualannya agar hak kreditur dan debitur sama-sama terlindungi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Surat Pengakuan Hutang, Keadaan Lalai, Objek Jaminan, Hak Tanggungan

Abstract

Banks extend credit on the expectation that debtors will repay it as agreed, yet debtors may default. Such a case arose between PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, So'e Branch, and a debtor who received a loan of Rp150,000,000.00 under Debt Acknowledgement Letter Number B.48/4731/10/2017. The debtor fell into arrears until the outstanding obligation

reached Rp157,093,507.00 and still did not pay after three warning letters. The bank then filed a small claims lawsuit, which was decided in Judgment Number 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe. This article examines two issues. First, whether the judgment is consistent with Article 1238 of the Indonesian Civil Code on default. Second, how the judge reasoned in granting the bank the right to sell the collateral, either privately or through a public auction, in relation to Article 1243 of the Civil Code. The study uses a normative legal method with statutory, case, and conceptual approaches. Legal materials were analysed descriptively and qualitatively. The findings show that declaring the debtor in default was consistent with Article 1238, because the obligation remained unpaid even after three warnings. Its weakness is that the judge did not state when the debtor was deemed to be in default. Article 1243 properly explains the legal consequences of default, but it does not govern how collateral is sold. That sale must rest on the law of Mortgage Rights (Hak Tanggungan). The judge should therefore have set out the legal status of the collateral and the sale procedure so that both creditor and debtor are protected.

Keywords: Default, Debt Acknowledgement Letter, Notice of Default, Collateral, Mortgage Rights

LATAR BELAKANG

Bank bekerja sebagai lembaga perantara. Bank menghimpun dana dari penyimpan, lalu menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit (Otoritas Jasa Keuangan, 2021). Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merumuskan fungsi itu sebagai upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Republik Indonesia, 1998). Karena dana yang disalurkan berasal dari masyarakat, bank wajib berhati-hati. Sebelum kredit cair, bank menilai watak, kemampuan bayar, modal, agunan, dan prospek usaha calon debitur. Penilaian itu tetap tidak menjamin kredit lancar, sebab kondisi usaha debitur dapat berubah setelah perjanjian ditandatangani (T dkk., 2025).

Hubungan antara bank dan debitur lahir dari perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat sahnya, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian yang sah mengikat para pihak seperti undang-undang menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata (Subekti, 2020). Di BRI, perjanjian kredit dituangkan dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH). Isinya disusun lebih dahulu oleh bank, sehingga debitur pada praktiknya hanya menerima atau menolak klausula yang tersedia (Siata, 2023). SPH yang dibuat di bawah tangan juga tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Bila debitur lalai, bank harus menempuh gugatan perdata untuk memperoleh putusan yang dapat dieksekusi (Kuswono, 2023). Kedudukannya berbeda dengan akta perjanjian kredit notariil, yang memberi kekuatan pembuktian lebih kuat bagi bank (Wakhidianto & Wisnaeni, 2024).

Wanprestasi berarti debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan. Bentuknya dapat berupa tidak berprestasi sama sekali, berprestasi tetapi keliru, berprestasi tetapi terlambat, atau melakukan hal yang dilarang perjanjian (Miru & Pati, 2018). Pasal 1238 KUHPerdata mengatur kapan debitur dianggap lalai, yaitu setelah dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenis, atau karena lewatnya waktu yang ditentukan dalam perikatan. Pasal 1243

KUHPPerdata lalu mengatur akibatnya, yaitu kewajiban mengganti biaya, rugi, dan bunga. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/1996 menegaskan bahwa hakim perlu memeriksa dua hal: adakah perjanjian di antara para pihak, dan adakah pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian itu (Fauzan, t.t.).

Perkara yang dikaji dalam artikel ini bermula dari SPH Nomor B.48/4731/10/2017 tanggal 24 Oktober 2017. Melalui SPH itu, seorang debitur (selanjutnya disebut Tergugat) menerima kredit Rp150.000.000,00 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang So'e (selanjutnya disebut Penggugat). Tergugat kemudian menunggak hingga kewajibannya mencapai Rp157.093.507,00. Penggugat sudah menagih langsung ke tempat tinggal Tergugat dan mengirim tiga surat peringatan, tetapi tunggakan tetap tidak dibayar. Penggugat lalu mengajukan gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri So'e. Hakim mengabulkan sebagian gugatan melalui Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe (Pengadilan Negeri So'e, 2019).

Putusan ini menarik dikaji karena dua alasan. Pertama, tunggakan belum tentu sama dengan keadaan lalai. Hakim perlu menunjukkan dasar yang membuat debitur secara hukum dianggap lalai. Kedua, hakim memberi Penggugat hak menjual objek jaminan, baik di bawah tangan maupun melalui lelang umum. Hak menjual jaminan itu tidak diatur dalam Pasal 1243 KUHPPerdata, sehingga dasar hukumnya perlu dicari dalam hukum jaminan.

Beberapa penelitian terdahulu sudah membahas wanprestasi dalam perjanjian kredit. Hapsari dkk. (2022) mengkaji cara bank menyelesaikan debitur yang wanprestasi dan faktor penyebabnya. Aulia dkk. (2023) menelaah akibat wanprestasi debitur dan pelaksanaan lelang jaminan secara umum. Chirunnisa dkk. (2024) dan Essa (2025) menganalisis putusan wanprestasi kredit di Medan dan Jakarta Barat. Igastiarutami dan Wangian (2025) bahkan meneliti perkara gugatan sederhana lain di Pengadilan Negeri So'e. Namun, penelitian tersebut belum menguji secara bersamaan ketepatan penentuan saat lalai menurut Pasal 1238 KUHPPerdata dan hubungan Pasal 1243 KUHPPerdata dengan dasar penjualan objek jaminan. Di situlah posisi artikel ini.

Artikel ini menjawab dua pertanyaan. Pertama, apakah Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe sesuai dengan Pasal 1238 KUHPPerdata? Kedua, bagaimana pertimbangan hakim dalam memberi Penggugat hak menjual objek jaminan berupa tanah dan/atau bangunan milik Tergugat, baik di bawah tangan maupun melalui lelang umum, dalam kaitannya dengan Pasal 1243 KUHPPerdata? Hasilnya diharapkan memperkaya kajian hukum perikatan. Hasilnya juga dapat menjadi bahan evaluasi bagi hakim, bank, dan debitur dalam sengketa kredit.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini menempatkan hukum sebagai sistem norma yang mencakup asas, kaidah, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan doktrin (Efendi & Rijadi, 2022; Marzuki, 2025). Tiga pendekatan dipakai. Pendekatan perundang-undangan menelaah Pasal 1131, 1132, 1238, 1243, 1267, 1320, dan 1338 KUHPPerdata, Pasal 261 ayat (1) RBg, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pendekatan kasus menelaah fakta dan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe. Pendekatan konseptual

menelaah doktrin tentang perjanjian, wanprestasi, dan jaminan (Badruzaman, 2021; Subekti, 2020).

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan yurisprudensi. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku dan artikel jurnal. Bahan hukum tersier berupa kamus dan bahan penunjang lain (Muhaimin, 2020). Semua bahan dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Bahan itu lalu diinventarisasi, diklasifikasi, dan diverifikasi. Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif. Penulis menafsirkan norma, membandingkannya dengan fakta dan pertimbangan hakim, lalu menarik kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesesuaian Putusan dengan Pasal 1238 KUHPerdota

Langkah pertama adalah memastikan adanya hubungan hukum yang sah. Dalam perkara ini, hubungan itu lahir dari SPH Nomor B.48/4731/10/2017. Hakim menilai SPH tersebut sah menurut Pasal 1320 KUHPerdota karena diakui, disepakati, dan ditandatangani Tergugat. Dengan dasar itu, Tergugat terikat untuk membayar angsuran sesuai isi SPH, sedangkan Penggugat berhak menerima pembayaran kembali. Kewajiban ini bukan kehendak sepihak bank. Kewajiban itu lahir dari kesepakatan kedua pihak dan mengikat menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Fakta hukum yang dipakai hakim dirangkum dalam Tabel 1.

Tabel 1. Fakta Hukum dalam Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe

No	Fakta	Keterangan
1	Dasar perjanjian	SPH Nomor B.48/4731/10/2017 tanggal 24 Oktober 2017
2	Jumlah kredit	Rp150.000.000,00
3	Jangka waktu	60 bulan, sampai 24 Oktober 2022
4	Angsuran	Rp4.000.000,00 per bulan
5	Surat peringatan	Peringatan I (26 September 2018), Peringatan II (18 Oktober 2018), Peringatan III (1 November 2018)
6	Kewajiban tertunggak	Rp157.093.507,00 per 22 Maret 2019
7	Objek jaminan	Tanah dan/atau bangunan SHM Nomor 00523, Kelurahan Nunumeu, Kecamatan Kota Soe, Kabupaten Timor Tengah Selatan

Sumber: Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe, diolah penulis, 2026.

Tabel 1 menunjukkan rangkaian yang lengkap: ada perjanjian, ada kewajiban, ada tunggakan, ada peringatan, dan kewajiban tetap tidak dipenuhi. Hakim memakai rangkaian itu untuk menyatakan Tergugat lalai. Dalam pertimbangannya, hakim mengutip Pasal 1238 KUHPerdota dan menyebut empat bentuk wanprestasi. Hakim juga merujuk Pasal 3 angka 2 SPH. Klausula itu memberi Penggugat hak menuntut pelunasan sekaligus bila Tergugat tidak

membayar angsuran pokok dan bunga tepat waktu, meskipun jangka waktu kredit belum berakhir.

Penulis menilai kesimpulan hakim berdasar. Pasal 1238 KUHPerdara membuka dua jalan menuju keadaan lalai, yaitu teguran tertulis atau lewatnya waktu yang ditentukan dalam perikatan. Perkara ini memenuhi jalan pertama. Penggugat tidak hanya menunjukkan tunggakan, tetapi juga membuktikan tiga teguran tertulis yang dicocokkan dengan aslinya di persidangan. Tergugat tidak membayar setelah teguran itu dan tidak membantah jumlah tunggakan. Pola pembuktian seperti ini sejalan dengan perkara kredit lain, yang menjadikan bukti surat tentang angsuran yang terhenti sebagai dasar utama hakim (Santika & Pratama, 2022). Fathiyasa dkk. (2025) menjelaskan bahwa teguran atau somasi terutama diperlukan bila perjanjian tidak menetapkan tenggang waktu pemenuhan prestasi.

Meski begitu, pertimbangan hakim belum sepenuhnya rapi. Tunggakan hanya membuktikan ada kewajiban yang belum dibayar. Keadaan lalai adalah status hukum yang harus ditentukan menurut Pasal 1238 KUHPerdara. SPH dalam perkara ini memuat jadwal angsuran bulanan sebesar Rp4.000.000,00. Artinya, keadaan lalai dapat timbul melalui dua jalan sekaligus: lewatnya tanggal jatuh tempo angsuran atau teguran tertulis. Hakim menyebut ketiga surat peringatan, tetapi tidak menjelaskan jalan mana yang dipakai dan surat mana yang menjadi titik awal keadaan lalai. Hakim juga tidak menghubungkan tanggal jatuh tempo setiap angsuran dengan tanggal teguran. Padahal, saat mulai lalai menentukan sejak kapan bunga dan biaya akibat wanprestasi dapat dihitung. Saat itu juga menentukan sejak kapan Pasal 3 angka 2 SPH dapat dipakai untuk menagih seluruh sisa utang. Ketidajelasan ini tidak membuat putusan keliru, tetapi melemahkan kepastian hukum bagi kedua pihak.

Persoalan serupa juga terlihat dalam perkara kredit lain. Belista dan Pratama (2025) menemukan bahwa penilaian wanprestasi dapat berbeda di tiga tingkat peradilan karena hakim menafsirkan isi perjanjian dan fakta secara berbeda. Pertimbangan yang rinci tentang saat lalai dapat mengurangi perbedaan tafsir seperti itu. Dengan demikian, Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara dalam hal menyatakan Tergugat wanprestasi. Kekurangannya terletak pada uraian tentang kapan keadaan lalai dimulai.

Pertimbangan Hakim tentang Penjualan Objek Jaminan dan Pasal 1243 KUHPerdara

Setelah menyatakan Tergugat wanprestasi, hakim menilai akibatnya. Hakim merujuk Pasal 1243 KUHPerdara, yang mewajibkan debitur yang tetap lalai untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Atas dasar itu, hakim menghukum Tergugat membayar Rp157.093.507,00. Hakim menilai jumlah itu rasional, sesuai klausula yang dibuat para pihak, dan tidak dibantah Tergugat. Pada titik ini, penggunaan Pasal 1243 KUHPerdara sudah tepat, karena pasal itu memang mengatur akibat hukum wanprestasi.

Pasal 1243 KUHPerdara perlu dibaca bersama Pasal 1267 KUHPerdara. Pasal 1267 memberi pihak yang dirugikan pilihan untuk menuntut pemenuhan perikatan, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Dalam perkara ini, Penggugat memilih menuntut pemenuhan, yaitu pembayaran seluruh sisa utang. Pilihan itu wajar, karena tujuan bank adalah mengembalikan dana yang telah disalurkan. Dengan demikian, Pasal 1238 KUHPerdara menentukan kapan debitur lalai, Pasal 1243 KUHPerdara menentukan apa yang harus ditanggungnya, dan Pasal 1267 KUHPerdara menentukan tuntutan apa yang dapat dipilih kreditur.

Hakim kemudian menghadapi dua permintaan lain dari Penggugat. Permintaan pertama adalah sita jaminan atas tanah dan/atau bangunan bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 00523 di Kelurahan Nunumeu, Kecamatan Kota Soe, Kabupaten Timor Tengah Selatan. Hakim menolaknya. Menurut hakim, Penggugat tidak membuktikan bahwa Tergugat akan memindahtangankan objek itu sebagaimana disyaratkan Pasal 261 ayat (1) RBg. Hakim juga mempertimbangkan bahwa gugatan sederhana memiliki batas waktu pemeriksaan yang singkat. Penolakan ini sejalan dengan praktik bahwa sita jaminan hanya dikabulkan bila ada dugaan kuat harta debitur akan dialihkan (Kultsum & Erlina, 2021). Pertimbangan itu juga sesuai dengan sifat gugatan sederhana yang menuntut pemeriksaan cepat (Samura dkk., 2024; Setyaji dkk., 2024).

Permintaan kedua adalah hak untuk menjual objek jaminan. Hakim mengabulkannya. Penggugat diberi hak menjual objek SHM Nomor 00523, baik di bawah tangan maupun melalui lelang umum, dan memakai hasilnya untuk melunasi utang Tergugat. Penolakan sita jaminan tidak menghapus kedudukan objek itu sebagai jaminan utang. Sita jaminan hanya berfungsi mengamankan objek selama perkara berjalan, sedangkan hak menjual jaminan berkaitan dengan pelunasan piutang. Hakim telah membedakan keduanya dengan benar.

Hubungan antara SPH dan objek jaminan juga perlu dipahami. SPH adalah perjanjian pokok yang melahirkan kewajiban membayar. Pengikatan jaminan adalah perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian pokok tersebut (Badruzaman, 2021). Karena itu, objek jaminan hanya berfungsi sebagai sarana pelunasan. Objek itu tidak berpindah menjadi milik kreditur hanya karena debitur wanprestasi.

Persoalannya terletak pada dasar hukum hak menjual itu. Pasal 1243 KUHPerdota menjelaskan bahwa Tergugat wajib menanggung akibat wanprestasi. Pasal itu tidak mengatur siapa yang boleh menjual jaminan, dengan cara apa, dan dengan syarat apa. Bila objek tidak dibebani Hak Tanggungan, Penggugat hanya memegang jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota. Dalam keadaan itu, seluruh harta debitur menjadi jaminan bagi semua kreditur, dan pelunasan ditempuh melalui eksekusi putusan oleh pengadilan. Bila objek sudah dibebani Hak Tanggungan, Penggugat menjadi kreditur yang diutamakan atas hasil penjualan objek itu (Adhi dkk., 2026). Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Ramadhanti dkk., 2022; Republik Indonesia, 1996). Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan bila pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sepakat dan cara itu menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, sesuai Pasal 20 ayat (2) undang-undang yang sama (Situmorang dkk., 2025). Perbedaan ketiga dasar hukum ini dirangkum dalam Tabel 2.

Tabel 2. Perbandingan Dasar Hukum yang Berkaitan dengan Objek Jaminan

Aspek	Pasal 1243 KUHPerdota	Sita Jaminan (Pasal 261 ayat (1) RBg)	Hak Tanggungan (UU Nomor 4 Tahun 1996)
Fungsi	Menetapkan kewajiban mengganti biaya, rugi, dan bunga	Mengamankan objek selama perkara berjalan	Memberi kreditur hak didahulukan atas hasil penjualan objek

Aspek	Pasal 1243 KUHPERdata	Sita Jaminan (Pasal 261 ayat (1) RBg)	Hak Tanggungan (UU Nomor 4 Tahun 1996)
Syarat	Debitur tetap lalai setelah dinyatakan lalai	Ada dugaan kuat objek akan dialihkan	Objek telah dibebani Hak Tanggungan dan didaftarkan
Cara pelaksanaan	Putusan hakim dan eksekusi oleh pengadilan	Penetapan sita oleh hakim	Lelang umum (Pasal 6) atau penjualan di bawah tangan atas kesepakatan para pihak (Pasal 20 ayat (2))
Dalam putusan	Dipakai; tuntutan Rp157.093.507,00 dikabulkan	Ditolak karena tidak terbukti	Tidak disebut dalam pertimbangan

Sumber: KUHPERdata, RBg, UU Nomor 4 Tahun 1996, dan Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe, diolah penulis, 2026.

Tabel 2 memperlihatkan bahwa setiap ketentuan memiliki fungsi sendiri. Pasal 1243 KUHPERdata menjawab pertanyaan apa yang harus ditanggung debitur. Pasal 261 ayat (1) RBg menjawab pertanyaan bagaimana objek diamankan selama perkara. Undang-Undang Hak Tanggungan menjawab pertanyaan bagaimana kreditur memperoleh pelunasan dari objek jaminan. Putusan ini menggabungkan ketiganya dalam satu amar, tetapi pertimbangannya hanya menyebut Pasal 1243 KUHPERdata dan Pasal 261 ayat (1) RBg. Hakim tidak menyebut apakah objek telah dibebani Hak Tanggungan. Hakim juga memberi hak menjual di bawah tangan tanpa menyebut syarat kesepakatan dan harga tertinggi.

Kekosongan itu berisiko bagi kedua pihak. Bagi debitur, penjualan di bawah tangan tanpa syarat dapat menghasilkan harga yang rendah dan merugikan haknya atas sisa hasil penjualan. Penelitian lain menunjukkan bahwa penjualan objek jaminan yang tidak mengikuti prosedur dapat digugat sebagai perbuatan melawan hukum (Yunanda & Nefi, 2023). Pengadilan juga menolak peralihan objek jaminan kepada kreditur secara otomatis meskipun objek itu tercantum dalam SPH (Permadany & Yuniarlin, 2025). Bagi kreditur, dasar hukum yang tidak tegas dapat menghambat pelaksanaan lelang. Kantor lelang biasanya memeriksa dasar kewenangan pemohon sebelum melelang objek Hak Tanggungan (Siregar & Putra, 2022). Praktik bank juga menunjukkan bahwa penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan berjalan dalam tahapan tertentu, bukan langsung melalui penjualan bebas (Sanusi, 2023).

Penulis berpendapat bahwa pemberian hak menjual objek jaminan dapat dibenarkan sepanjang empat syarat terpenuhi. Syarat itu adalah wanprestasi terbukti, objek memang diikat sebagai jaminan, perjanjian memuat klausula yang relevan, dan penjualannya mengikuti hukum jaminan. Syarat pertama telah terbukti dalam perkara ini. Ketiga syarat lain belum diuraikan dalam pertimbangan hakim. Uraian itu penting, karena perlindungan hukum bagi kreditur tidak boleh mengabaikan hak debitur sebagai pemilik objek (Bungalia dkk., 2025).

Jadi, Pasal 1243 KUHPPerdata tetap relevan sebagai dasar akibat wanprestasi. Namun, pasal itu tidak dapat berdiri sendiri sebagai dasar penjualan objek jaminan.

SIMPULAN

Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe sesuai dengan Pasal 1238 KUHPPerdata. Tergugat terbukti wanprestasi karena tetap menunggak setelah tiga kali diperingatkan, walaupun hakim tidak menegaskan saat mulai lalai. Pasal 1243 KUHPPerdata tepat dipakai untuk menetapkan akibat wanprestasi, tetapi tidak cukup sebagai dasar penjualan objek jaminan. Hakim perlu menguraikan status Hak Tanggungan dan prosedur penjualan objek jaminan. Bank perlu mencantumkan dasar pengikatan jaminan dalam gugatan. Debitur perlu memahami akibat SPH sebelum menandatangani.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis berterima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana, Ketua Tim Peminatan Hukum Perdata, dan dosen penguji atas arahan selama penelitian. Penulis juga berterima kasih kepada Perpustakaan Daerah Nusa Tenggara Timur atas akses bahan pustaka yang diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhi, A. A., Pujiastuti, E., & Putranto, T. D. (2026). Kedudukan Dan Pemenuhan Hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Debitur. *Jurnal USM Law Review*, 9(2), 1214–1233. <https://doi.org/10.26623/Julr.V9i2.14079>
- Aulia, D. F., Mofea, S., & Herlani, A. F. (2023). Analisis Yuridis Mengenai Akibat Debitur Wanprestasi Terhadap PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional, Tbk. *Lex Veritatis*, 2(1).
- Badruzaman, M. D. (2021). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Belista, S., & Pratama, R. A. (2025). Analisis Pertimbangan Hakim Mengenai Wanprestasi Dalam Perkara Perjanjian Kredit Di Tiga Tingkatan Peradilan. *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara*, 15(2), 289–298.
- Bungalia, A., Kamsilaniah, & Almusawwir. (2025). Perlindungan Hak Kreditur Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang. *Clavia: Journal Of Law*, 23(2), 237–245. <https://doi.org/10.56326/Clavia.V23i2.8766>
- Chirunnisa, S., Isnaini, & Hidayani, S. (2024). Analisis Hukum Mengenai Wanprestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Bank (Studi Putusan Nomor 290/Pdt.G/2021/PN Mdn). *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, 6(1), 12–24. <https://doi.org/10.31289/Juncto.V6i1.1794>
- Efendi, J., & Rijadi, P. (2022). *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Ed. Ke-2). Prenada Media.
- Essa, B. R. (2025). Analisis Yuridis Wanprestasi Perjanjian Kredit: Studi Kasus Putusan Nomor 221/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br. *Jurnal Hukum Staatrechts*, 8(1), 91–95. <https://doi.org/10.52447/Sr.V8i1.8620>
- Fathiyasa, S., Lubis, M. F. R., & Harahap, N. (2025). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit Bank. *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 6(4), 896–913.

- Fauzan, H. M. (T.T.). *Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi*. Kencana.
- Hapsari, R. A., Hesti, Y., & Mahari, I. S. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Debitur Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Studi Putusan Nomor 60/Pdt.G/2021/PN Tjk). *Case Law: Journal Of Law*, 3(1).
- Igastiarutami, I., & Wangian, D. (2025). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Study Putusan Pengadilan Negeri So'e Nomor 14/Pdt.G.S/2021/PN.Soe). *Jurnal Rekomendasi Hukum*, 1(2), 289–297.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Kultsum, U., & Erlina. (2021). Tinjauan Hukum Sita Jaminan Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Makassar Kelas 1A Khusus. *Alauddin Law Development Journal*, 3(3), 461–468. <https://doi.org/10.24252/aldev.V3i3.16305>
- Kuswono, A. S. (2023). Kedudukan Surat Pengakuan Utang Yang Dibuat Di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Kasus Wanprestasi. *Badamai Law Journal*, 8(2), 453–466.
- Marzuki, P. M. (2025). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Miru, A., & Pati, S. (2022). *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 KUH Perdata*. Rajawali Pers.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2021). *Buku 2: Perbankan (Seri Literasi Keuangan)*. Otoritas Jasa Keuangan.
- Pengadilan Negeri So'e. (2019). *Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2019/PN.Soe*.
- Permadany, I., & Yuniarlin, P. (2025). Analisis Yuridis Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan Tanah Dalam Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi). *Pagaruyuang Law Journal*, 9(1), 33–48.
- Ramadhanti, R. F. R., Rahmadayanti, A., Yusa, I. G. A. M., & Rafli, M. A. (2022). Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif Di Indonesia. *Notaire*, 5(3), 435–454. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i3.38288>
- Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (Rbg), Staatsblad 1927 Nomor 227.
- Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- Republik Indonesia. (1998). *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*.
- Samura, M. S. B., Kaban, M., & Barus, U. M. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Melalui Gugatan Sederhana (Studi Putusan PN No. 1/Pdt.G.S/2022/PN Bau). *Jurnal Hukum Al-Hikmah*, 5(2), 74–85. <https://doi.org/10.30743/Jhah.V5i2.9434>
- Santika, I., & Pratama, B. P. (2022). Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Wanprestasi Antara Debitur Dan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor Roda Empat. *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, 1(3), 98–104. <https://doi.org/10.31933/H9vj0z39>
- Sanusi, A. (2023). Analisis Penyelesaian Kredit Macet Atas Jaminan Hak Tanggungan Oleh Debitur Yang Wanprestasi (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia Semarang). *Jurnal Juristic*, 4(2), 103–118. <https://doi.org/10.56444/Jrs.V4i02.3905>

- Setyaji, H. G., Aziz, H., & Rahmaddani, I. (2024). Penerapan Penyelesaian Wanprestasi Melalui Gugatan Sederhana Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 (Studi Kasus Putusan Nomor 3/Pdt.G.S./2021/PN Srl). *Jurnal Pemandhu*, 5(2), 1–16.
- Siata, M. E. (2023). Penerapan Klausul Baku Terhadap Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Kasus Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sehat Sejahtera, Pondok Aren, Tangerang). *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 161–175.
- Siregar, N. R., & Putra, M. F. M. (2022). Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, 5(1). <https://doi.org/10.26623/Julr.V5i1.4872>
- Situmorang, L. V. U., Sitompul, R., & Isnainul, O. K. (2025). Kekuatan Hukum Titel Eksekutorial Dalam Akta Notaris Tentang Pengakuan Hutang Dalam Praktek Perbankan. *Unes Journal Of Swara Justisia*, 9(3), 559–571. <https://doi.org/10.31933/Gkpzz317>
- Subekti. (2020). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- T, J., Harahap, I., & Winstar, Y. N. (2025). Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. *Yustisi: Jurnal Hukum Dan Hukum Islam*, 12(2), 397–406. <https://doi.org/10.32832/Yustisi.V12i2.18819>
- Wakhidianto, T., & Wisnaeni, F. (2024). Urgensi Akta Perjanjian Kredit Notariil Di Dunia Perbankan. *Notarius*, 17(2), 1199–1214.
- Yunanda, V. E., & Nefi, A. (2023). Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan (Putusan Nomor 23/PDT.G/2020/PN.KLA). *Jurnal Supremasi*, 13(1), 63–75.