

# PENYALAHGUNAAN SERTIFIKAT MILIK PIHAK KETIGA SEBAGAI JAMINAN PADA PERJANJIAN KREDIT BANK

Farrastya Galuh Pratiwi, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail: [fayasgaluh2003@gmail.com](mailto:fayasgaluh2003@gmail.com)

I Gusti Ngurah Nyoman Krisnadi Yudiantara, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail: [krisnadiyudiantara@unud.ac.id](mailto:krisnadiyudiantara@unud.ac.id)

## ABSTRAK

*Penyusunan studi ini memiliki tujuan agar dapat mengkaji lebih lanjut terkait perlindungan hukum bagi pihak ketiga atas penyalahgunaan sertifikat sebagai jaminan pada kasus wanprestasi perjanjian kredit bank dan akibat hukum yang timbul dari adanya kasus tersebut. Penyalahgunaan pada kasus ini berupa pemalsuan tanda tangan dan pemberian jaminan berupa sertifikat milik pihak ketiga yang diajukan tanpa persetujuan. Penulisan jurnal ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif disertai pendekatan perundang - undangan dan komparatif. Studi ini membeberikan hasil bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga hanya diatur secara general di dalam hukum pidana dan perdata, akan tetapi belum terdapat adanya pengaturan yang lebih spesifik di dalam peraturan perundang - undangan perbankan. Perjanjian kredit ini dapat dikatakan cacat namun tetap mengikat bagi pihak-pihak terkait sehingga perlindungan hukum untuk pihak ketiga memiliki urgensi yang cukup untuk diatur segera di dalam perundang - undangan secara lebih spesifik. Dengan ini sebagai bentuk penanganan secara represif bank harus menegakan prinsip kehati-hatian sesuai dengan yang tercantum pada Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, ketentuan ini dilakukan agar dapat mencegah adanya penyalahgunaan sertifikat hak milik orang lain tanpa persetujuan pemilik dengan cara yang menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga. Kredit ini dapat dianggap tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian dan debitur serta bank wajib untuk mengembalikan barang jaminan yang bukan miliknya.*

*Kata Kunci: Jaminan, Pihak Ketiga, Perjanjian Kredit Tidak Sah*

## ABSTRACT

*The aim of preparing this study is to examine further the legal protection for third parties for misuse of certificates as collateral in cases of default on bank credit agreements and the legal consequences arising from these cases. The abuse in this case took the form of forging signatures and providing guarantees in the form of third party voting certificates submitted without approval. The writing of this journal uses normative juridical legal research methods accompanied by statutory and comparative approaches. This study provides results that legal protection for third parties is only generally regulated in criminal and civil law, but there is no more specific regulation in banking legislation. This credit agreement can be said to be flawed but remains binding for the parties concerned so that legal protection for third parties has sufficient urgency to be regulated immediately in more specific legislation. With this, as a form of repressive handling, banks must uphold the principle of prudence in accordance with what is stated in Law Number 10 of 1998 concerning Banking, this provision is carried out in order to prevent misuse of other people's certificates of ownership without the owner's consent in a way that causes losses. for third parties. This credit can be considered invalid because the legal conditions of an agreement are not fulfilled and the debtor and bank are obliged to return collateral that is not theirs.*

*Keywords: Guarantee, Third Party, Invalid Credit Agreement*

## I. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Teknologi yang kian bereformasi memberikan tuntutan perkembangan di segala aspek kehidupan, salah satunya dalam aspek ekonomi. Hasil perkembangan dalam aspek ekonomi tersebut ditandai dengan adanya kemudahan dalam mengoperasionalkan keuangan. Tentunya dalam hal ini pemerintah turut andil dalam membentuk system Lembaga keuangan yang sah yaitu dengan cara mengeluarkan aturan dalam bentuk perUndang - Undangan. Peraturan terkait operasional kelembagaan bank komersil kemudian dituangkan dalam Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Apabila dibandingkan dengan badan usaha lainnya, bank memiliki karakteristik cukup berbeda, salah satunya dikarenakan produk yang dipasarkan bukanlah barang, melainkan uang. Kehadiran bank di tengah kehidupan masyarakat saat ini memberikan peranan yang cukup mendalam bagi kemudahan akses perekonomian masyarakat yakni sebagai sarana transaksi ataupun dalam menghimpun investasi. Sebagai institusi finansial, keberadaan bank juga dapat dimanfaatkan untuk menjadi jembatan bagi masyarakat dengan dana lebih (*surplus of funds*) dengan masyarakat yang membutuhkan dana (*lack of funds*), oleh karenanya tercipta suatu jasa berupa kredit yang dikeluarkan oleh bank.<sup>1</sup>

Pengertian kredit dapat dipahami berdasarkan klausa yang dicantumkan pada Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menegaskan bahwasannya kredit merupakan pengadaan dana bagi masyarakat yang mengajukan pinjaman dengan landasan kesepakatan pinjam meminjam antara para pihak yakni debitur dan kreditur dengan suku bunga dan tenggang waktu pengembalian yang sudah ditentukan bersama pada saat akad perjanjian. Pengadaan kredit pada bank memiliki tujuan untuk menghimpun keuntungan yang diperoleh dari biaya administrasi dan suku bunga kredit yang dibebankan kepada nasabah. Penyaluran kredit menjadi sumber keuntungan yang lebih besar bagi bank yang belum memiliki status devisa dibandingkan sumber keuntungan dari penjualan produk perbankan lainnya. Penyaluran kredit juga dilakukan agar tercipta keseimbangan di dalam pengoperasionalan bank, dalam artian dana yang masuk harus seimbang dengan dana yang disalurkan.<sup>2</sup>

Dalam proses penyaluran kredit diperlukan adanya pengajuan dan perjanjian antara kedua belah pihak, sehingga dalam penyalurannya tidak serta merta diberikan kepada masyarakat yang kekurangan dana saja, melainkan disalurkan bagi yang memerlukan *supply* dana dan memiliki kemampuan untuk mengembalikan pinjaman beserta suku bunga dalam tenggang waktu yang sudah disepakati bersama. Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Bab II pada Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPER) merupakan aktivitas antara dua orang atau lebih daripada itu sehingga menciptakan perikatan diantaranya. Apabila perjanjian sudah disepakati, maka pihak yang terikat harus patuh dengan apa yang sudah disepakati di dalam perjanjian tersebut. Namun, perjanjian juga memiliki syarat dan ketentuan agar dapat dianggap sah. Syarat dan ketentuan perjanjian diatur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni terdapat hal tertentu yang diperjanjikan, kecakapan, kesepakatan, kecakapan, dan tidak ada sebab yang terlarang. Perjanjian akan menjadi tidak sah apabila tidak terpenuhinya syarat tersebut barang satu saja.

Perjanjian dalam proses pengajuan kredit diadakan sebagai bentuk perikatan bagi

---

<sup>1</sup> Fure, Joey Allen. "Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan." *Lex Crimen* 5, no. 4 (2016).

<sup>2</sup> Istighfarin, M. A. "Pelaksana Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain". Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta. (2018)

kedua belah pihak agar saling melaksanakan kewajiban dan juga haknya. Dengan ini, kreditur memiliki kewajiban untuk menyalurkan dana kepada debitur dan memiliki hak untuk mendapatkan dana nya Kembali beserta bunga sesuai tenggat waktu yang sudah disepakati. Sedangkan debitur memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana kepada kreditur serta memiliki hak untuk mendapatkan saluran dana. Jenis-jenis perjanjian kredit terbagi menjadi dua yakni perjanjian utama dan perjanjian tambahan. Perjanjian utama mengatur mengenai hutang piutang, disamping itu perjanjian tambahan mengatur objek jaminan yang diberikan kepada kreditur.<sup>3</sup>

Oleh karena penyaluran kredit dianggap sebagai aktivitas yang sangat beresiko, maka diperlukan adanya perjanjian tambahan sebagai bentuk pengaturan terkait pengamanan dalam bentuk jaminan kredit oleh debitur. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23 /69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 mengatur terkait pengertian jaminan dimana jaminann dijelaskan sebagai bentuk kepercayaan dari bank kepada debitur atas kemampuannya dalam melaksanakan kewajibannya sebagai seorang debitur. Selain itu, negara juga merumuskan aturan terkait pengertian jaminan yang terdapat pada Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 dimana agunan diserahkan oleh debitur sebagai suatu penyerahan fasilitas dari kredit dan pembiayaan atas dasar prinsip syariah dengan tujuan untuk memberikan perlindungan bagi kreditur atas dana yang sudah disalurkan kepada debitur.

Meskipun jaminan digunakan sebagai bentuk pengamanan dan perlindungan bagi kreditur, akan tetapi di dalam pelaksanaannya diperlukan adanya penegakan dari prinsip kehati-hatian oleh bank sebagai bentuk upaya dalam meminimalisir adanya pemalsuan data dan mencari tahu kemampuan debitur untuk melaksanakan kredit. Prinsip tersebut terbagi menjadi lima atau disebut dengan 5C yaitu *Capacity* (Kemampuan), *Character* (Watak), *Capital* (Modal), *Condition* (Kondisi), dan *Collateral* (Jaminan).<sup>4</sup> Penegakan prinsip kehati-hatian memiliki andil yang cukup besar di dalam proses penyaluran kredit. Jika prinsip kehati-hatian tidak dilaksanakan, maka terdapat kemungkinan adanya pemalsuan data maupun potensi kredit macet pada debitur, contohnya seperti kasus pemalsuan tanda tangan dokumen milik orang lain yang digunakan sebagai dokumen pengajuan kredit maupun dokumen jaminan kredit.<sup>5</sup>

Berdasarkan pemaparan latar belakang permasalahan di atas terkait pentingnya perjanjian tambahan dan adanya kemungkinan penyelewengan dokumen jaminan pada perjanjian kredit bank, maka penulis melakukan perbandingan dan mencari referensi dari hasil studi terdahulu dengan judul "Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit yang Menggunakan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Orang Lain" karya Dea Annisa Haq Tahun 2021. Di dalam studi tersebut menjelaskan terkait urgensi dari pengadaan jaminan dan akibat hukum jika kredit yang menggunakan jaminan bukan miliknya tersebut mengalami wanprestasi. Selain itu, terdapat penelitian yang berjudul "Hapusnya Perikatan Kredit bank Akibat Pemalsuan Tanda Tangan Oleh Debitur Terhadap Benda Milik Orang Lain" karya I Gusti Ayu Trisna Komala Tahun 2020 yang membahas perlindungan hukum terhadap kreditur oleh karena adanya pelepasan

---

<sup>3</sup> Wastu, Ida Bagus Gde Gni, I. Gusti Ngurah Wairocana, and Desak Putu Dewi Kasih. "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2017): 83-98.

<sup>4</sup> Lailiyah, Ashofatul. "Urgensi analisa 5c pada pemberian kredit perbankan untuk meminimalisir resiko." *Yuridika* 29, no. 2 (2014): 217-232.

<sup>5</sup> Husna, Syesil Ramaliza. "Pemalsuan Tanda Tangan Kredit Bank Dalam Pengikatan Hak Jaminan Atas Kebendaan Milik Orang Lain." *Widya Yuridika: Jurnal Hukum* 6, no. 2 (2023): 317-326.

kredit dengan pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh debitur. Walaupun terdapat kesamaan pada topik yang dibawakan yakni sama-sama memiliki topik utama berupa penggunaan harta milik orang lain sebagai jaminan pada perjanjian kredit. Akan tetapi focus bahasan yang dibawakan memiliki perbedaan. Tulisan ini berfokus pada keabsahan dari perjanjian kredit dengan objek jaminan milik orang lain atau pihak ketiga dan pemberian perlindungan hukum bagi pemilik jaminan (pihak ketiga) apabila jaminan tersebut digunakan tanpa sepengetahuannya atau disebut sebagai penyelewengan data pada perjanjian kredit bank yang mengalami wanprestasi. Oleh karena itu, penulis melakukan penulisan dengan Teknik normative yang judul "Penyalahgunaan Sertifikat Milik Pihak Ketiga Sebagai Jaminan pada Perjanjian Kredit Bank"

### **1.2. Rumusan Masalah**

Dilihat dari latar belakang yang sudah dipaparkan terkait perjanjian kredit dan pentingnya jaminan, maka ditemukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian kredit bank bilamana debitur menggunakan sertifikat milik pihak ketiga?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan atas sertifikat yang disalahgunakan oleh debitur?

### **1.3. Tujuan Penulisan**

Penyusunan studi ini mengantongi target agar dapat mempelajari lebih lanjut terkait keabsahan perjanjian kredit bank apabila menggunakan sertifikat milik pihak ketiga dan urgensi dari adanya perlindungan hukum bagi pemilik jaminan yang dirugikan akibat adanya penyalahgunaan.

## **2. Metode Penelitian**

Di dalam penyusunan jurnal ini metode yang diterapkan yaitu yuridis normative dengan karakteristiknya yakni hukum atau norma digunakan sebagai tolak ukur manusia dalam berperilaku dan dicatat di dalam peraturan perUndang - Undangan.<sup>6</sup> Jurnal ini menerapkan pendekatan *statue approach* yakni berdasarkan perundangan-undangan dan *conceptual approach* yakni pendekatan konseptual. Pendekatan berdasarkan perundang -undangan digunakan dalam membahas ataupun menganalisis dasar hukum yang berkaitan dengan topik bahasan, sedangkan pendekatan konseptual merupakan analisis permasalahan yang berfokus pada konsep yang berkaitan guna mencari penyelesaian dari focus bahasan yang dibawakan. Disamping itu, pengumpulan bahan hukum, referensi, serta sumber menggunakan studi kepustakaan dengan menggabungkan informasi terkait materi yang diangkat di dalam tulisan ini. Sumber yang digunakan pada penulisan ini yakni peraturan perUndang - Undangan, jurnal, buku, dan makalah.<sup>7</sup>

## **3. Pembahasan**

---

<sup>6</sup> Amirudin, H.A & Asiqin 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2016), 118.

<sup>7</sup> Hartono, Andy. "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun." *Jurnal Rechtsens* 2, no. 1 (2013): 1-11.

### 3.1. Keabsaahan Perjanjian Kredit Bank Apabila Debitur Menggunakan Sertifikat Milik Pihak Ketiga

Menurut Zakerheid, jaminan adalah mempertahankan atau menahan suatu akses khusus yang memiliki nilai finansial milik debitur sepanjang perjanjian kredit antara debitur dan kreditur masih berlaku.<sup>8</sup> Adanya ketentuan mengenai jaminan memiliki tujuan untuk memberikan pengamanan bagi kreditur agar mendapatkan kepastian proses pembayaran kredit oleh debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka jaminan akan menjadi hak milik kreditur. Di dalam perjanjian kredit, jaminan digolongkan menjadi perjanjian tambahan. Namun, apabila debitur menggunakan tanah sebagai objek jaminan, maka diperlukan juga adanya dokumen pendukung yang bersifat sah yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebagai perjanjian tambahan, maka APHT memiliki sifat mengikuti perjanjian utamanya yakni perjanjian kredit itu sendiri. Apabila perjanjian utama dibatalkan, dalam hal ini debitur tidak jadi melakukan pinjaman, maka APHT di dalam perjanjian tambahan juga dibatalkan.

Pihak yang memiliki kewenangan untuk membuat APHT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ketentuan ini diyurisdiksikan pada Pasal 1 angka 4 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT). Di dalam pasal tersebut disebutkan bahwa kewenangan dari PPAT itu sendiri adalah "merumuskan akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan". Disamping itu, kewenangan PPAT untuk membuat APHT juga terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT pada bagian wilayah kerjanya baik di kabupaten/kota. Setelah proses pemindahan sudah dilakukan oleh PPAT, maka PPAT akan menerbitkan akta otentik sebagai bentuk transaksi yang sah. Oleh karena kewenangan untuk menerbitkan akta otentik tersebut diberikan oleh Undang - Undang, maka PPAT memiliki kewenangan atribusi.<sup>9</sup>

Apabila jaminan yang digunakan oleh debitur merupakan jaminan milik orang lain (pihak ketiga) tanpa adanya persetujuan, maka perjanjian tambahan tersebut menjadi tidak sah. Berdasarkan ketentuan dasar perjanjian, dimana pada Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPer) disebutkan bahwasannya sah-nya suatu perjanjian adalah apabila pihak-pihak yang terlibat telah memberikan kesepakatan yang jelas. Disamping itu, Pasal 1321 KUH Perdata juga menerangkan "Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Dilihat berdasarkan ketentuan yuridis negara yang sudah disebutkan di atas, diketahui bahwa jaminan dalam perjanjian tambahan tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian. Hal ini menyebabkan perjanjian tersebut

---

<sup>8</sup> Pradnyana, Ida Bagus Gde Surya, and I. Nengah Suharta. "Tanggung Jawab Debitur Terhadap Musnahnya Obyek Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Universitas Udayana* (2016).

<sup>9</sup> Ariatmaj, I., and Gusti Ayu Agung Devi Maharani. "Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan." *Kertha Patrika* 40 (2018): 112.

dianggap tidak sah karena adanya kecacat kehendak, yaitu tidak adanya kesepakatan antara debitur dan pihak ketiga sebagai pemilik jaminan.

Namun, meskipun tidak memenuhi syarat subjektif, berdasarkan yurisprudensi, meskipun terdapat cacat yang timbul di dalam perjanjian maka perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan mengikat kepada pihak-pihak yang terkait. Akan tetapi, pihak yang memberikan pernyataan cacat tersebut memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian. Ketentuan tersebut disebutkan di dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menerangkan bahwasannya "Jika terdapat tekanan, kesalahan, dan atau penipuan dalam suatu perjanjian, maka dapat disebut sebagai timbulnya kecacatan. Sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau diajukan pembatalan melalui gugatan di pengadilan."

### **3.2. Perlindungan Hukum Kepada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Atas Serifikat yang Disalahgunakan oleh Debitur**

Pada hakikatnya, perlindungan hukum merupakan pemberian hak-hak atas keadilan oleh hukum kepada para subjek hukum dan pemberian keadilan bagi para subjek hukum yang haknya dilanggar. Bentuk perlindungan hukum yang diciptakan bagi masyarakat dibagi menjadi dua jenis yaitu perlindungan hukum preventif dan juga represif. Preventif merupakan bentuk pencegahan dari timbulnya masalah sedangkan represif adalah bentuk penyelesaian masalah.

Di dalam penyaluran kredit, sudah seharusnya bank menegakan prinsip kehati-hatian untuk melihat keaslian data dan mencegah adanya penyelewengan. Namun, hingga kini undang-undang perbankan belum mengatur tentang perlindungan hukum yang disediakan bagi pihak ketiga sebagai korban di dalam penyelewengan dokumen dalam hal ini sertifikat miliknya. Peraturan perbankan hanya memberikan perlindungan hukum kepada nasabah yang memiliki kepentingan dengan bank jika terjadi risiko kerugian. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga hanya diatur di dalam ketentuan hukum pidana dan/atau hukum perdata secara general.

Perlindungan yang diberikan oleh Hukum Pidana bagi pihak ketiga tercantum di dalam Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang menegaskan bahwasannya "ketentuan pidana dalam peraturan perundang-undangan Republik Indonesia berlaku bagi setiap orang yang melakukan tindak pidana di dalam daerah Republik Indonesia." Pasal tersebut secara umum menyatakan bahwa siapa pun yang melakukan tindak pidana di Indonesia dapat diproses hukum secara pidana. Berdasarkan prinsip ini, pihak ketiga sebagai korban memiliki hak untuk menuntut bank dan debitur atas dasar tindak pidana "pemalsuan surat dalam akta otentik", seperti yang diatur dalam Pasal 266 ayat 1 dan Pasal 372 KUHP. Namun, apabila ditinjau dari ketentuan pidana, sanksi dalam hukum pidana lebih diarahkan bagi pelaku kejahatan dan belum memiliki orientasi untuk memberikan perlindungan hukum terhadap korban. Selain itu, pihak ketiga sebagai korban yang menimpa kerugian, baik secara materiil maupun non-materiil, belum menerima kompensasi dari pelaku.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang diatur pada ketentuan perdata terdapat pada pasal 1365 KUH Perdata. Di dalam pasal tersebut disebutkan bahwasannya "setiap perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian

bagi orang lain maka wajib untuk mengganti kerugian tersebut." Pasal tersebut tidak memberikan perbedaan terhadap bentuk kesalahan. Oleh karena itu, penilaian terhadap berat atau ringannya kesalahan dipertimbangkan oleh hakim dengan seadil-adilnya.<sup>10</sup>

Pihak bank yang tidak menegakan prinsip kehati-hatian dapat terkena sanksi pidana ataupun denda seperti ketentuan yang terdapat pada Pasal 48 hingga Pasal 50 Undang - Undang Perbankan. Dalam hal ini peraturan pidana yang tercantum di dalam Undang - Undang Perbankan memiliki sifat khusus (*lex specialis*) sedangkan peraturan pidana yang tercantum di dalam Kitab Undang Undang Hukum Pidana merupakan peraturan yang bersifat umum (*lex generalis*). Namun, undang-undang perbankan tidak mengatur secara spesifik mengenai perlindungan hukum bagi kerugian yang dialami oleh pihak ketiga. Meskipun begitu, bank dan debitur tetap bertanggung jawab untuk mengembalikan objek jaminan kepada pemilik sah yakni pihak ketiga. Jika jaminan tidak dikembalikan, bank bisa terkena sanksi berdasarkan KUHP tentang penipuan. Namun, tidak semua bank memiliki kesadaran untuk mengembalikan jaminan kepada pemilik aslinya.

#### 4. Kesimpulan

Pada dasarnya, di dalam suatu perjanjian sudah diatur mengenai persyaratan baik persyaratan subjektif maupun objektif. Persyaratan tersebut berlaku di dalam seluruh perjanjian, termasuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian dengan resiko yang cukup besar, oleh karenanya dibutuhkan adanya perjanjian tambahan yang mengatur terkait jaminan kredit. Objek jaminan harus menggunakan harta milik debitur pribadi, apabila harta bukan milik debitur, maka diperlukan persetujuan dari pemilik objek jaminan. Apabila objek jaminan yang digunakan oleh debitur adalah harta milik orang lain (pihak ketiga) berupa sertifikat tanah dan tidak terdapat adanya persetujuan dari pihak ketiga untuk digunakan oleh debitur sebagai objek jaminan kredit, maka objek jaminan tersebut dianggap cacat di dalam perjanjian karena tidak memenuhi syarat subjektif. Namun, cacatnya perjanjian tetap memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Pihak yang memberikan pernyataan cacat tersebut memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian. Hal tersebut menimbulkan resiko yang cukup besar bagi keamanan sertifikat milik pihak ketiga karena perjanjian tetap mengikat meskipun terdapat cacat di dalam perjanjian. Oleh karena itu pihak ketiga memerlukan adanya perlindungan hukum yang pasti dan mengikat. Akan tetapi, Undang - Undang perbankan hingga saat ini belum mengatur perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang mengalami hal tersebut. Perbankan hanya memberikan perlindungan bagi kepentingan nasabah yang menyimpan dana ataupun bertransaksi melalui bank. Perlindungan bagi pihak ketiga saat ini hanya diatur di dalam pengaturan negara yakni secara perdata dan pidana secara kurang spesifik. Berdasarkan Pasal 2 KUHP, kejadian ini dapat di tuntutan secara pidana dengan tuntutan pemalsuan. Karena sertifikat yang sudah dijadikan

---

<sup>10</sup> Sugiyono, Heru. "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan." *Jurnal Yuridis* 4, no. 1 (2017): 98-109.

sebagai objek jaminan kredit sudah seharusnya melewati tahapan hukum, sehingga dapat dianggap sebagai pemalsuan melalui dokumen yang diserahkan. Selain itu, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata juga disebutkan bahwasannya tindakan melawan hukum yang menyebabkan kerugian, maka pelaku harus melakukan ganti rugi kepada pihak ketiga. Dengan pengaturan tentang perlindungan hukum bagi pihak ketiga seperti yang sudah disebutkan di atas, diperlukan adanya pengaturan lain yang lebih spesifik dan mengikat di dalam Undang - Undang perbankan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Amirudin, H.A & Asiqin 2016. Pengantar Metode Penelitian Hukum: Edisi Revisi Jakarta. PT. Raja Grafindo.
- Nasution, E. R. 2021. Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Purbalingga: Eureka Media Aksara.
- Usanti, T.P dan Shomad,A. 2016. Hukum Perbankan. Surabaya: Kencana.

### Jurnal:

- Ariatmaj, I., and Gusti Ayu Agung Devi Maharani. "Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan." *Kertha Patrika* 40 (2018): 112.
- Fure, Joey Allen. "Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan." *Lex Crimen* 5, no. 4 (2016).
- Hartono, Andy. "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun." *Jurnal Rechtsens* 2, no. 1 (2013): 1-11.
- Heryanto, H. and Abdul Malik Mufty. "Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Notaris Pembuat Akta Perjanjian Kredit Tanpa Sepengetahuan Pemilik Objek Jaminan." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 2 (2024).
- Husna, Syesil Ramaliza. "Pemalsuan Tanda Tangan Kredit Bank Dalam Pengikatan Hak Jaminan Atas Kebendaan Milik Orang Lain." *Widya Yuridika: Jurnal Hukum* 6, no. 2 (2023): 317-326.
- Istighfarin, Meralda Amala. "Perlindungan Hukum Kreditur Dan Pemilik Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain." *Acten Journal Law Review* 1, no. 1 (2024): 64-84.
- Lailiyah, Ashofatul. "Urgensi analisa 5c pada pemberian kredit perbankan untuk meminimalisir resiko." *Yuridika* 29, no. 2 (2014): 217-232.
- Pradnyana, Ida Bagus Gde Surya, and I. Nengah Suharta. "Tanggung Jawab Debitur Terhadap Musnahnya Obyek Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Universitas Udayana* (2016).
- Sihombing, Jelita, Iran Sahril, and Dhoni Martien. "Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Sebagai Pemberi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pengalihan Piutang Secara Cessie Oleh Kreditur dalam Hal Debitur Gagal Bayar." *Cendekia: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah* 1, no. 8 (2024): 511-519.
- Sugiyono, Heru. "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam

Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan." *Jurnal Yuridis* 4, no. 1 (2017): 98-109.

Tampubolon, Yulyana D., (2021). "Sengketa Terhadap Peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan", al Qodiri: *Jurnal Pendidikan, sosial dan Keagamaan*, 19 (1), hlm. 132-135.

Wastu, Ida Bagus Gde Gni, I. Gusti Ngurah Wairocana, and Desak Putu Dewi Kasih. "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2017): 83-98.

**Skripsi/Tesis/Disertasi:**

Istighfarin, M. A. "Pelaksana Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain". Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta. (2018)

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1966 Tentang Hak Tanggungan