

# **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SURAT SERTIFIKAT TANAH YANG BUKAN MILIK DEBITUR PADA PT. BPR. DEWATA CANDRADANA DI DENPASAR\***

Oleh  
Swandewi\*\*

I Made Sarjana\*\*\*  
I Nyoman Darmadha\*\*\*\*

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana persyaratan dan penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan surat sertifikat tanah yang bukan milik debitur pada PT.BPR Dewata Candradana di Denpasar. Dalam penelitian skripsi ini menggunakan metode penelitian empiris, yaitu penelitian yang ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan fakta yang terjadi dilapangan. Kesimpulan dari penelitian skripsi ini adalah, persyaratan perjanjian kredit dengan jaminan surat sertifikat tanah yang bukan milik debitur harus adanya surat kuasa menjaminkan kredit. Penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui mekanisme musyawarah, peringatan tertulis, dan eksekusi jaminan

**Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Jaminan, Bukan milik debitur**

## **ABSTRACT**

*This thesis aims to determine how the terms and settlement of credit agreement with the guarantee of land certificate not owned by the debtor at PT.BPR Dewata Candradana in Denpasar. The terms of the credit agreement with the guarantee of the land certificate not belonging to the debtor must be a straight line relationship in the family. Settlement of wanprestasi is done by personal approach, warning, and execution of guarantee.*

**Keywords: Credit Agreement, Guarantee, Not the debtor's**

---

\* Tulisan ini merupakan ringkasan skripsi.

\*\* Swandewi adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Korespondensi : swandewinyoo@yahoo.co.id

\*\*\* Dr. I Made Sarjana, SH., MH, dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

\*\*\*\* I Nyoman Darmadha, SH., MH dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bangsa Indonesia memiliki tujuan untuk mensejahterakan kehidupan warganya dengan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Demi peningkatan taraf hidup masyarakat Indonesia maka harus adanya program-program yang mengupayakan peningkatan taraf hidup tersebut seperti pemberian kredit pada masyarakat Indonesia. Program tersebut yang nantinya dapat menunjang dan memperkuat permodalan untuk menaikkan kehidupan masyarakat Indonesia menjadi lebih baik.

Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan perekonomian masyarakat di Indonesia. Dalam menjalankan peranannya, maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, dan jasa-jasa lainnya.<sup>1</sup> Bank Perkreditan Rakyat (Selanjutnya disebut BPR) mempunyai potensi, peran yang strateginya besar untuk memberikan kredit khususnya kepada usaha kecil dan menengah. Peran tersebut berarti bank ikut serta mempercepat perubahan dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat dan pembangunan di Indonesia.

Kredit dalam menjalankan usaha perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling pertama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Menurut Undang-

---

<sup>1</sup> O.P. Simorangkir, 1989, *Kamus Perbankan*, Bina Aksara, Bandung, h. 33

Undang Perbankan dalam Pasal 1 ayat (11) yang dimaksud dengan kredit:

“ penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, dimana satu pihak mempunyai kewajiban melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak”

Prinsip yang terpenting dalam kredit yaitu adanya prinsip penyaluran kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk*, resiko, prestasi/objek kredit<sup>2</sup>

PT. BPR Dewata Candradana Denpasar memberikan fasilitas kredit agar untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. BPR. Dewata Candradana membolehkan memberikan fasilitas kredit dengan menjamin sertifikat tanah yang bukan milik debitur. Dasar pencairan kredit pada PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DEWATA CANDRADANA atau yang disingkat BPR Dewata Candradana Kantor Cabang di Denpasar harus memenuhi jaminan yang diisyaratkan untuk mengamankan kredit yang telah di cairkan. Jaminan kredit yang diterima oleh BPR Dewata Candradana adalah berupa jaminan hak tanggungan. Jaminan hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) berikut atau tidak benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu untuk pelunasan

---

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 394

hutang, hutang tertentu yang akan memberikan kedudukan yang utama dari kreditur-kreditur lainnya.<sup>3</sup>

Terciptanya hubungan hukum yang timbul akibat debitur dan pihak Bank apabila terdapat masalah dikemudian hari debitur yang melakukan wanprestasi dari perjanjian kredit dengan sertifikat yang bukan milik debitur pada PT.BPR Dewata Candradana.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis membahas mengenai dua permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana persyaratan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang bukan milik debitur pada PT.BPR Dewata Candradana di Denpasar?
2. Bagaimana penyelesaian perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang bukan milik debitur apabila wanprestasi pada PT.BPR Dewata Candradana di Denpasar?

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penelitian**

Skripsi ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang dilakukan penelitian hukum empiris yaitu hukum dikonsepsikan sebagai gejala empiris yang dapat diamati di dalam kehidupan masyarakat yang nyata. Dalam hal ini penelitian akan bertumpu pada teori dan fakta yang ada dan didalam penelitian ini penulis tetap berpijak pada disiplin ilmu hukum. (penelitian hukum empiris).

---

<sup>3</sup> Salim H.S, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta , h.95

Data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua jenis yaitu data primer dan sekunder. Data primer bersumber dari penelitian lapangan yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan baik dari responden maupun informan. Data sekunder bersumber dari penelitian kepustakaan, yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>4</sup>

## **2.2 Hasil dan Analisis**

### **2.2.1 Pelaksanaan perjanjian kredit dengan sertifikat tanah yang bukan milik debitur pada PT. BPR Dewata Candradana Denpasar.**

Menurut Bapak Nyoman Sugita selaku kepala bagian kredit pada PT. BPR Dewata Candradana Persyaratan perjanjian kredit dengan jaminan tanah milik orang lain pada BPR. Dewata Candradana melalui beberapa persyaratan. meliputi: *pertama*, mengajukan permohonan pinjaman yang harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang telah disyaratkan pada BPR. Dewata Candradana, yaitu:

1. Bagi peminjam yang sudah menikah wajib menyerahkan dokumen yang harus dilampirkan beserta permohonan pinjaman yang telah disediakan oleh pihak kreditur bagi peminjam, yaitu: Foto Copy KTP suami dan istri, foto copy kartu keluarga, foto copy

---

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2013, *Pedoman Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Denpasar, h.81

surat menikah, foto copy jaminan (sertifikat tanah), dan menyediakan materai 6000.

2. Bagi peminjam yang belum menikah wajib menyerahkan dokumen-dokumen sesuai dengan syarat yang sama dengan yang sebelumnya tetapi harus adanya Foto copy surat keterangan belum menikah, Foto Copy jaminan (surat sertifikat tanah) dan menyediakan materai 6000.

Syarat *kedua*, Pada BPR. Dewata Candradana persyaratan yang boleh mengajukan jaminan kredit dengan menjamin sertifikat tanah yang bukan milik debitur harus adanya hubungan darah dan hanya 1 (satu) garis lurus dalam keluarga, misalnya Bapak atas nama surat tanah tersebut, yang bisa menjadi calon debitur hanyalah anaknya atau cucunya diluar itu tidak boleh. Tetapi jika calon debitur sudah menikah dan mempunyai keinginan menggunakan sertifikat suami atau istrinya harus menyertai persetujuan suami atau istriya dengan mentandatangani surat perjanjian kredit yang telah disediakan oleh kreditur.

Jika suami atau istrinya telah meninggal maka calon debitur harus melampirkan surat kematian atau keterangan yang menyatakan bahwa telah meninggalnya suami atau istri calon debitur dari pihak yang dapat dipercaya, pihak yang bersangkutan adalah kepala desa domisili penerima kuasa hak tanggungan. Objek jaminan tersebut merupakan bukan milik debitur maka permohonan kredit harus dilampirkan dengan surat persetujuan pemilik sertifikat surat jaminan kredit.

*Ketiga*, Didalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang bukan milik debitur, pemilik sertifikat tanah tersebut harus ikut menandatangani surat perjanjian kredit, jika menggunakan sertifikat yang ada hubungan keluarga maka yang harus menandatangani yaitu pemilik sertifikat tersebut. Jika sudah menikah maka yang harus ikut serta menandatangani perjanjian kredit yaitu pasangannya suami atau istri. Jika telah semua syarat telah diisi maka semua dokumen akan diserahkan kepada bagian aprisial pada BPR. Dewata Candradana dan akan dilakukannya tahapan selanjutnya, apabila hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa berkas permohonan telah lengkap beserta dokumen-dokumen yang harus dilampirkan dan telah memenuhi syarat yang telah ditentukan BPR. Dewata Candradana.

Tahapan selanjutnya yaitu penilaian kelayakan pinjaman dan sampai tahap pinjaman kredit cair atau disetujuinya pinjaman kredit dengan menjamin sertifikat tanah yang bukan milik debitur tersebut, namun apabila berkas permohonan pinjaman debitur tersebut belum lengkap atau tidak memenuhi syarat yang diminta oleh pihak BPR Dewata Candradana, maka BPR. Dewata Candradana meminta calon debitur tersebut untuk melengkapi syarat-syarat tersebut guna penelitian lebih lanjut dan menyerahkan kembali kepada kreditur pada BPR. Dewata Candradana Denpasar.

Dari hasil wawancara diatas terlihat bahwa PT. BPR Dewata Candradana Denpasar sudah menjalankan sesuai dengan apa yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan perubahan Undang-Undang No 10 tahun 1992 tentang perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena semua rumusan yang tercantum dalam peraturan diatas tersebut sudah dilaksanakan oleh PT. BPR Dewata Candradana Denpasar, walaupun ada penambahan-penambahan yang bersifat administratif dalam rangka memperkuat kepercayaan BPR. Dewata Candradana Denpasar.

### **2.2.2. Penyelesaian perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang bukan milik debitur apabila debitur wanprestasi pada PT. BPR Dewata Candradana Denpasar.**

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak kepada pihak lain dalam suatu perjanjian baik sebagian maupun seluruhnya.<sup>5</sup>

**M.Yahya Harahap** mengemukakan “wanprestasi” tidak terpenuhinya kewajiban yang seharusnya dipenuhi dan tidak pada waktu yang sudah ditentukan. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Sarwono, 2011, *Hukum Acara Praktek dan Teori dan Praktek*, cet II, Sinar Grafika, Jakarta, h. 304.

<sup>6</sup> M.Yahya Harahap, 1982, *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung, Alumni, h. 60.



**Prof. R. Subekti** mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian seseorang yang dapat berupa:

“Seseorang Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya, Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, dan seseorang melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan tetapi seseorang tersebut tetap melakukan”.<sup>7</sup>

Menurut Bapak Nyoman Sugita selaku Kabag Kredit pada BPR Dewata Candradana dalam hal menyelesaikan masalah wanprestasi dapat melalui langkah-langkah, yaitu:

1. Melakukan pendekatan secara pribadi, tujuan dari pendekatan pribadi tersebut adalah untuk mengetahui alasan debitur sebenarnya yang menyebabkan debitur kesulitan untuk melakukan kewajibannya terhadap BPR. Dewata Candradana, dan pihak BPR. Dewata Candradana akan memberikan jalan keluar yang dirasa dapat membantu si debitur untuk keluar dari permasalahan yang sedang dihadapinya.
2. jika debitur sudah diperingati saat mengalami cidera janji tetapi seorang debitur tetap tidak memenuhi prestasinya atau tidak memenuhi janjinya maka jalan selanjutnya adalah memberikan sanksi-sanksi yang tegas dari pihak BPR. Dewata Candradana Denpasar terhadap debitur tersebut, yaitu dengan memberikan denda keterlambatan membayar dihitung dari jumlah angsuran tertunggak, denda keterlambatan membayar angsuran sesuai

---

<sup>7</sup> R.Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, cet II, Jakarta, pembimbing Masa , h. 50.

kesepakatan bersama sesuai dengan isi Pasal 6 Perjanjian Kredit No.0012/K/BDC/I/2017 yang berbunyi: “apabila peminjam terlambat membayar angsuran sesuai kesepakatan diatas, Peminjam bersedia mebayar denda keterlambatan sebesar 5.00% (lima persen) setiap bulan dihitung dari jumlah angsuran tertunggak”. Apabila debitur masih tetap lalai dalam melakukan prestasinya maka pihak BPR. Dewata Candradana tidak dapat lagi untuk memberikan kredit selanjutnya dalam jumlah yang belum dicairkan atau dipinjam oleh peminjam dan pihak dari pada BPR. Dewata Candradana berhak untuk melakukan tuntutan pembayaran dan pembayaran kembali atas semua utang-utangnya debitur berdasarkan perjanjian kredit yang sudah disepakati, perubahan dan penggantiannya kemudian, termasuk tetapi tidak terbatas pada utang-utang pokoknya, bunga, ongkos dan biaya lainnya. Melaksanakan dan mengambil setiap jaminan yang telah diberikan yang kepada pihak BPR. Dewata Candradana dan/atau setiap tindakan hukum lainnya.

Jika dari semua cara tersebut debitur tetap tidak melakukan prestasinya maka pihak BPR. Dewata Candradana akan melakukan eksekusi, karena pihak BPR. Dewata Candradana telah mempunyai kekuatan eksekusi jaminan, dan apabila pihak BPR. Candradana sudah melakukan eksekusi jaminan maka pihak BPR. Dewata Candradana berhak untuk menjual jaminan tersebut karena untuk menutupi jumlah kredit yang dipinjam oleh debitur yang melakukan wanprestasi tersebut dan agar perputaran uang jadi lancar pada BPR. Dewata Candradana. (wawancara Tanggal 7 Februari 2017 pukul 10.45)

Penyelesaian wanprestasi dalam BPR Candradana melakukan dengan cara Non litigasi karena pihak BPR Candradana melakukan pendekatan secara pribadi untuk mengatuhui sebab dari debitur melakukan wanprestasi. Tetapi jika cara tersebut juga tidak cukup untuk membuat debitur memenuhi kewajibannya maka cara berikutnya yaitu tetap akan dilakukan proses yang terjadi dikantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar.

### **III. PENUTUP**

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dilakukan diatas, maka dapat disimpulkan:

**3.1** Persyaratan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang bukan milik debitur pada PT.Bpr Dewata Candradana di Denpasar adalah harus adanya surat kuasa menjamin kredit, selain itu juga harus menyerahkan dokumen-dokumen yang harus dilampiri, seperti: Foto Copy KTP, foto copy kartu keluarga, foto copy surat menikah (jika sudah menikah), foto copy jaminan (sertifikat tanah) dan menyediakan materai 6000.

**3.2** Penyelesaian perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang bukan milik debitur apabila wanprestasi pada PT. BPR Dewata Candradana di Denpasar dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme seperti musyawarah antara pihak debitur dan kreditur tujuan untuk mengetahui penyebab seorang debitur wanprestasi, kemudian peringatan tertulis seperti beberapa surat peringatan, dan

eksekusi jaminan jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya pada PT. BPR Dewata Candradana di Denpasar.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

M.Yahya Harahap, 1982, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung.

Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

O.P. Simorangkir, 1989, *Kamus Perbankan*, Bina Aksara, Bandung.

R.Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, cet II, pembimbing Masa, Jakarta.

Salim H.S, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, cet II, Sinar Grafika, Jakarta.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

*Burgerlijk Wetboek, Staatsblad* 1847 Nomor 23, Terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3632