

# WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KREDIT YANG MENGGUNAKAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS NAMA ORANG LAIN

Dea Annisa Haq, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

E-mail: [deahaq5@gmail.com](mailto:deahaq5@gmail.com)

I Wayan Novy Purwanto, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

E-mail: [novypurwanto@gmail.com](mailto:novypurwanto@gmail.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i07.p06>

## ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penulisan jurnal ilmiah ini adalah untuk mengkaji lebih dalam mengenai urgensi jaminan dalam perjanjian kredit serta untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit dengan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain apabila terjadi wanprestasi. Metode penulisan yang penulis gunakan pada penulisan jurnal ilmiah ini adalah metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini adalah pengamanan kredit sangat penting dilakukan dalam perjanjian kredit karena berhubungan erat dengan risiko, oleh karena itu diperlukan sebuah jaminan. Urgensi jaminan dalam perjanjian kredit merupakan suatu hal yang amat perlu, karena dengan adanya jaminan para pihak penyalur kredit dapat mendapatkan kembali haknya sebagai kreditur. Apabila di suatu hari terjadi sesuatu hal yang tidak diperkenankan dalam hal ini wanprestasi, maka terdapat jaminan yang pasti untuk memperoleh kembali apa yang sudah diberikan. Perjanjian kredit dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain (pihak ketiga) sangat berisiko, yakni akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain apabila debitur wanprestasi adalah jaminan Sertifikat Hak Milik akan dieksekusi oleh pihak kreditur dengan cara menjualnya dihadapan umum dimana hasil dari penjualan itu diperuntukkan untuk membayar utang debitur.

**Kata kunci:** Jaminan, Perjanjian Kredit, Wanprestasi.

## ABSTRACT

The purpose of writing this scientific journal is to examine more deeply the urgency of guarantees in credit agreements and to find out the legal consequences of credit agreements with Property Rights Certificates on behalf of others in the event of default. The writing method that the author uses in writing scientific journals is a normative juridical method using a statutory approach. The result of this research is that credit security is very important to do in a credit agreement because it is closely related to risk, therefore a guarantee is needed. The urgency of the guarantee in the credit agreement is something that is very necessary, because with the guarantee that the creditors can regain their rights as creditors. If one day something happens that is not permitted, in this case default, then there is a definite guarantee to get back what has been given. A credit agreement using a Certificate of Ownership on behalf of another person (third party) is very risky, namely due to the legal consequence of a credit agreement with a Certificate of Ownership in the name of another person if the debtor in default is the guarantee that the Certificate of Ownership will be executed by the creditor by selling it in public. where the proceeds from the sale are earmarked to pay off the debtor's debt.

**Keywords:** Guarantee, Credit Agreement, Default.

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Di zaman yang modern ini, faktor yang paling penting dalam memilih bank adalah suatu kemudahan transaksi. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur mengenai kelembagaan operasional bank komersial di Indonesia, yang mana fungsi daripada bank itu adalah melayani kebutuhan jasa perbankan masyarakat. Perbankan pada dasarnya berhubungan dengan kegiatan pembelian, penukaran, penyimpangan, penguasaan atau pemahanan media pembayaran, alat yang bisa diperdagangkan ataupun berbagai benda lain yang memiliki nilai finansial secara serta merta sebagai suatu aktifitas yang terstruktur.<sup>1</sup> Lembaga perbankan di Indonesia terbagi menjadi bank sentral, bank umum, BPR, bank tabungan serta bank pembangunan.<sup>2</sup>

Keberadaan bank sebagai institusi finansial berperan sebagai insitusi yang memberikan fasilitas bagi masyarakat dalam hal pengumpul investasi serta sebagai media transaksi bagi mayarakat. Institusi perbankan dibentuk sebagai jembatan para pihak yang memegang dana lebih (*surplus of founds*) dengan para pihak yang kekurangan dana (*lack of founds*).<sup>3</sup> Dapat disimpulkan peranan utama bank adalah menerima dan menyalurkan kredit dari masyarakat dan untuk masyarakat. Adapun pengertian kredit perbankan terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa: "kredit adalah pengadaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, beralaskan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah tenggang waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Penyaluran kredit adalah suatu aktifitas yang umum dilakukan bagi bank umum dan BPR.<sup>4</sup> Penyaluran kredit pada dasarnya diberikan oleh pihak yang mempunyai dana (kreditur) kepada pihak yang perlu dana (debitur). Hubungan diantara pihak kreditur dan pihak debitur berlandaskan atas perjanjian. Pengertian perjanjian tercantum dalam ketentuan Pasal 1313 Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: "suatu aktifitas dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Perjanjian itu ialah suatu undang-undang bagi mereka yang melaksanakannya, para pihak sudah terikat oleh karena itu patut tunduk dan harus bertindak serta berbuat berdasarkan dengan perjanjian itu.<sup>5</sup> Adapun prasyarat dalam perjanjian tercantum dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

1. Kesepakatan
2. Kecakapan dalam melaksanakan suatu perikatan
3. Adanya hal tertentu

---

<sup>1</sup> Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju, 2012, h. 1.

<sup>2</sup> S. Gozali Djoni dan Usman, Rahmadi. *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, h. 148.

<sup>3</sup> Nawawi, Ismail. *Perbankan Islam Vs Konvensional*, Jakarta, VIV Press, 2010, h. 87.

<sup>4</sup> Hidayat, Nurman. "Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit." PhD diss., Tadulako University, (2014): 1-9, h. 2.

<sup>5</sup> Hartana, Hartana. "HUKUM PERJANJIAN (DALAM PERSPEKTIF PERJANJIAN KARYA PENGUSAHAAN PERTAMBANGAN BATUBARA)." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 2, no. 2 (2016): 147-182, h. 149.

#### 4. Adanya sebab yang tidak terlarang

Tiap-tiap kredit yang telah disepakati antar pihak kreditur dengan pihak debitur patut dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian itu terdiri dari perjanjian pokok yakni perjanjian utangpiutang serta disertai oleh perjanjian tambahan yakni perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.<sup>6</sup> Dengan adanya perjanjian tersebut maka akan melahirkan sebuah perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban antar pihak bank (kreditur) dengan nasabah (debitur). Pihak kreditur berkewajiban memberikan dananya kepada pihak debitur sebagaimana sesuai dengan perjanjian dan berhak mendapatkan dananya kembali pada waktu berikut bunga yang telah disetujui bersama. Hak dan kewajiban pihak debitur yaitu merupakan timbal balik hak dan kewajiban pihak kreditur.<sup>7</sup>

Pengamanan kredit sangat penting dilakukan karena berhubungan erat dengan risiko, oleh karena itu diperlukan sebuah jaminan. Pengertian jaminan tercantum dalam ketentuan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yang menyebutkan bahwa: "kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan/kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya". Sementara itu pengertian agunan tercantum dalam ketentuan Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa: "jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah".

Melihat pemberian kredit perbankan yang pada umumnya sangat beresiko, maka dalam pengoprasiannya bank harus melihat asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>8</sup> Perbankan memakai prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit, yaitu 5C yang meliputi *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *condition* (kondisi), *capital* (modal), *colateral* (jaminan).<sup>9</sup> Untuk meminimalisir adanya resiko yang demikian, jaminan penyaluran kredit dalam artian keyakinan atas kapasitas seorang debitur untuk membayar penuh kredit yang menjadi kewajibannya berdasarkan dengan apa yang disepakati adalah hal utama yang wajib diindahkan oleh suatu bank. Jaminan yang diserahkan nasabah (debitur) kepada pihak bank (kreditur) sangat beragam, di dalam perbankan terdapat salah satu contoh jaminan seperti tanah, yaitu tanah yang mempunyai hak atas tanah tertentu yang diatur oleh undang-undang yang bisa dibebankan oleh hak tanggungan yang pada umumnya didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dijadikan Sertifikat Hak Milik yang dalam hal ini tidak mempunyai batas waktu kepemilikan. Eksistensi jaminan diberikan untuk memberi perlindungan kepada pihak kreditur, yakni demi menjamin dana yang telah disalurkan oleh pihak kreditur dalam suatu perikatan dengan pihak debitur. Dengan kata lain, fungsi daripada jaminan adalah sebagai media untuk menjamin pembayaran penuh kredit pihak debitur apabila wanprestasi.

<sup>6</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 Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2017): 83-98, h. 84.

<sup>7</sup> Mahendra, Bagus Priyo. "AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT YANG OBYEK JAMINANNYA BUKAN ATAS NAMA DEBITUR." *NOTARIUS* 11, no. 1 (2018): 1-12, h. 2.

<sup>8</sup> Oktafiani, Leni, and Irdanuraprida Idris. "Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat." *Lex Jurnalica* 12, no. 2 (2015): 147323: 79-90, h. 80.

<sup>9</sup> Lailiyah, Ashofatul. "Urgensi Analisa 5c Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko." *Yuridika* 29, no. 2 (2014): 217-232, h. 224.

Bersumber pada latar belakang yang sudah dipaparkan di atas terkait dengan beberapa permasalahan hukum dari jaminan dalam perjanjian kredit, maka penulis menggunakan studi terdahulu sebagai perbandingan dan sumber referensi dalam melakukan penulisan ini. Studi terdahulu yang berjudul "Akibat Hukum Perjanjian Kredit Yang Objek Jaminannya Bukan Atas Nama Debitur" oleh Bagus Priyo Mahendra dan Aminah Tahun 2018, telah diuraikan mengenai pelaksanaan kredit dan akibat hukumnya bilamana obyek jaminan bukan atas nama debitur serta penyelesaian sengketa bilamana debitur wanprestasi. Apabila dibandingkan dengan tulisan ini dengan studi terdahulu tersebut, memang terdapat persamaan dari segi topik bahasan yang sama-sama membahas akibat hukum jaminan bukan milik debitur dalam perjanjian kredit, namun fokus bahasannya berbeda. Tulisan ini akan fokus membahas mengenai urgensi jaminan dalam perjanjian kredit serta akibat hukum perjanjian kredit dengan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain apabila terjadi wanprestasi. Setelah penulis melakukan pengamatan dan ternyata belum ditemukan adanya publikasi jurnal ilmiah dengan judul yang sama, maka dengan demikian penulis melakukan sebuah penelitian normatif yang berjudul "AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS NAMA ORANG LAIN".

### **1.2. Rumusan Masalah**

Dengan dilatarbelakangi sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, masalah yang diangkat yakni:

1. Bagaimanakah urgensi jaminan dalam perjanjian kredit?
2. Bagaimanakah akibat hukum perjanjian kredit dengan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain apabila terjadi wanprestasi?

### **1.3. Tujuan Penulisan**

Tujuan dilakukannya penulisan jurnal ilmiah ini adalah untuk mengkaji lebih dalam mengenai urgensi jaminan dalam perjanjian kredit serta untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit dengan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain apabila terjadi wanprestasi.

## **2. Metode Penelitian**

Metode penulisan yang penulis gunakan pada penulisan jurnal ilmiah ini ialah metode yuridis normatif. Dimana penelitian hukum jenis ini mempunyai karakteristik bahwa hukum adalah suatu peraturan tercatat dalam peraturan perundang-undangan serta hukum digambarkan sebagai kaidah ataupun norma yang aman adalah tolak ukur manusia dalam berperilaku.<sup>10</sup> Pendekatan yang dipakai dalam penulisan jurnal ilmiah ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue aproach*) yang dilaksanakan dengan membahas segala peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang dibicarakan, yakni peraturan hukum yang berkaitan dengan judul jurnal ini. Sumber bahan hukum yang penulis gunakan untuk menunjang penulisan jurnal ini ada dua jenis bahan hukum, yaitu primer dan sekunder. Bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

---

<sup>10</sup> Amirudin dan Asiqin, H. Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*: Edisi Revisi Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2016, h. 118.

Tanah. Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang didapat dari segala publikasi mengenai hukum terdiri dari literatur ilmiah, buku, dan jurnal yang bermaksud untuk meninjau kandungan permasalahan yang nantinya akan dibahas.<sup>11</sup> Adapun teknik pengumpulan bahan hukum yang penulis gunakan ialah studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara menggabungkan informasi yang didapat penulis dari buku, peraturan perundang-undangan, makalah, jurnal yang berhubungan dengan judul serta rumusan masalah yang diangkat oleh penulis.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Urgensi Jaminan Dalam Perjanjian Kredit

Subekti memberikan pengertian dimana: perjanjian ialah suatu kolerasi hukum yang berkaitan dengan kekayaan harta benda antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk memuat barang sesuatu dari yang lainnya, sementara yang lainnya diharuskan untuk memenuhi kebutuhan itu.<sup>12</sup> Pada ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Suatu kredit yang disalurkan oleh pihak bank diawali permohonan oleh calon nasabah sebagai debitur, setelah memenuhi syarat permohonan kredit yang ditetapkan oleh bank, maka kredit disalurkan melalui perjanjian kredit. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

##### 1. Kecakapan

Pada umumnya, kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan pertemuan atau pesesuaian keinginan antar para pihak dalam suatu perjanjian. Seseorang dinyatakan memberikan persetujuan atau persetujuannya apabila dirinya memang menghendaki apa yang telah disetujui. Mariam Darus Badrulsaman memberikan pengertian sepakat yakni pesyaratan keinginan yang telah disetujui (*overeenstemende wilverklaring*) antara para pihak. J. Satrio mengatakan terdapat beberapa cara dalam menyatakan keinginan itu, yakni:

- a) Dengan tegas
  - 1) Menggunakan akta otentik
  - 2) Menggunakan akta di bawah tangan
- b) Dengan diam-diam

Walaupun di dalam undang-undang tidak secara jelas menyebutkan, akan tetapi hal tersebut terdapat dalam ketentuan lain, yakni pada Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi, bisa dilihat bahwa pada dasarnya, terkecuali ditetapkan oleh undang-undang lain, bahwa di dalam undang-undang tidak membahas bagaimana cara orang menyatakan keinginan.

##### 2. Kecakapan dalam melaksanakan suatu perikatan

Cakap berarti seseorang yang melaksanakan perjanjian wajib cakap menurut hukum. Seseorang dikatakan sudah dewasa ataupun akil balig, sehat secara jasmani dan rohani dikatakan cakap menurut hukum. Adapun kategori yang tak cakap untuk

---

<sup>11</sup> Hartono, Andy. "Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun." *Jurnal Rechtsens* 2, no. 1 (2013): 1-11, h. 3.

<sup>12</sup> Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*: Cet XXXIV, Jakarta, Internasa, 2010, h. 122.

melaksanakan persetujuan menurut hukum tercantum pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

- a) Anak yang belum dinyatakan dewasa;
- b) Orang berada di bawah pengampuan;
- c) Wanita yang sudah menikah dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada dasarnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk melaksanakan perjanjian/persetujuan tertentu”.

3. Adanya hal tertentu

Suatu hal tertentu berarti dalam melaksanakan perjanjian, hal yang diperjanjikan mesti transparan sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat ditentukan.

4. Adanya sebab tidak terlarang

Dalam ketentuan Pasal 1335 juncto Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa: “suatu sebab ialah dianggap terlarang, jika sebab itu telah dilarang oleh undang-undang atau bila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan ataupun dengan ketertiban umum”.

Apabila ditinjau dari segi wujudnya, perjanjian kredit perbankan pada dasarnya menggunakan perjanjian baku (*standar contract*). Hal itu berarti dalam perjanjian itu pihak debitur hanya pada kedudukan menerima atau tidak menerima tanpa ada kemungkinan untuk melaksanakan tawar-menawar. Jika pihak debitur menerima segala ketentuan serta prasyarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank, maka pihak debitur memiliki kewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit itu, akan tetapi jika pihak debitur tidak menerima maka pihak debitur tidak harus menandatangani perjanjian kredit tersebut. Mengenai rumusan dan pengertian perjanjian kredit secara eksplisit belum tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi pada ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa: “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Beralaskan pada pengertian tersebut, maka diartikan perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam antara bank selaku kreditur dengan pihak lainnya selaku debitur yang mewajibkan pihak debitur untuk membayar penuh hutangnya selepas tenggang waktu yang telah ditetapkan dengan pemberian bunga.

Perjanjian kredit antar pihak kreditur dengan pihak debitur merupakan langkah awal pelaksanaan penyaluran kredit oleh bank. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang sifatnya ril, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan ialah perjanjian *accessoir*-nya. Maka dari itu ada dan selesainya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Makna riil disini adalah terjadinya perjanjian kredit ditetapkan oleh penyaluran dana atau uang oleh pihak bank kepada nasabah selaku debitur. Apabila penyaluran dana atau uang belum terlaksana, maka hutang belum dikatakan lahir oleh hukum walaupun telah diperjanjikan. Kredit yang disalurkan oleh pihak bank sudah pasti memuat risiko, maka dari itu dalam pengoperasiannya bank wajib memperhatikan asas perkreditan sehat. Untuk meminimalisir adanya risiko tersebut maka dibutuhkan jaminan penyaluran kredit untuk meyakinkan atas

kemampuan nasabah selaku debitur untuk membayar penuh hutangnya berdasarkan dengan apa yang telah diperjanjikan.

Istilah jaminan adalah terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cauti* yang berarti kemampuan nasabah selaku debitur untuk membayar penuh yang menjadi hutangnya kepada kreditur, yang dilaksanakan seperti menahan benda spesifik yang memiliki nilai finansial.<sup>13</sup> Jaminan adalah tolak ukur kemampuan yang dimiliki nasabah selaku debitur yang menjadi bagian dari keyakinan pihak bank.<sup>14</sup> Kedudukan jaminan pada perjanjian kredit merupakan suatu hal yang sangat penting, dikarenakan dengan adanya jaminan para pihak penyalur kredit dapat mendapatkan kembali haknya selaku kreditur. Jika dilain waktu terjadi sesuatu hal yang tidak dikehendaki dalam hal ini wanprestasi, maka ada jaminan yang nyata untuk memperoleh kembali apa yang telah diberikan.<sup>15</sup>

Penyaluran kredit adalah salah satu wujud dari pinjaman dana. Berkaitan dengan penyaluran kredit bank jaminan utama disebut juga dengan jaminan kredit atau agunan. Di dalam suatu pinjaman dana seringkali dipersyaratkan dengan adanya jaminan hutang yang terbagi menjadi beragam bentuk serta jenisnya. Adapun instrumen hukum di Indonesia yang mengatur mengenai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan jaminan hutang atau hukum jaminan. Adanya instrumen hukum jaminan bertujuan untuk memberi pengaturan yang nantinya akan memprotect para pihak yang berurusan dengan pinjaman dana dan jaminan hutang tersebut.

Suatu perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan atau agunan bisa dipergunakan sebagai pengganti pelunasan jika di lain hari terjadi cedera janji.<sup>16</sup> Urgensi jaminan dalam perjanjian kredit perbankan yakni sebagai pegangan bagi yang berurusan khususnya bagi pihak bank. Bank menganggap cukup aman dan yakin dengan keberadaan jaminan dari pihak nasabah debitur, karena jika di lain waktu terjadi risiko wanprestasi, bank bisa menjual jaminan tersebut sebagai pengganti pinjaman dana yang sudah diserahkan sebelumnya.

### **3.2 Akibat Hukum Pada Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Menggunakan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Orang Lain**

Sertifikat Hak Milik adalah bentuk sertifikat yang pemiliknya mempunyai kekuasaan penuh terhadap kepemilikan tanah pada area dengan luas spesifik sebagaimana yang telah tercantum dalam sertifikat itu. Sertifikat Hak Milik dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tidak memiliki batas waktu kepemilikan.<sup>17</sup>

Langkah pertama dalam pengajuan kredit dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain (pihak ketiga) ialah mengadakan perjanjian tertulis agar

---

<sup>13</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* 5, no. 1 (2016): 1-6, h. 2.

<sup>14</sup> Maulana, Muhammad. "Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah." *Islam Futura* 14, no. 1 (2014): 72-93, h. 85.

<sup>15</sup> Sambe, Newfriend N. "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998." *Lex Crimen* 5, no. 4 (2016): 76-93, h. 77.

<sup>16</sup> Wibhawa, Zaky Baswendra. "Urgensi Peran Appraisal Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK. 01/2014 Tentang Penilai Publik." *Privat Law* 4, no. 2 (2016): 164672: 94-101, h. 95.

<sup>17</sup> [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sertifikat\\_hak\\_milik](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sertifikat_hak_milik), diakses pada 12 September 2020, pukul 22.00 WIB.

mengikat bagi para pihak serta sebagai dasar bukti yang sah apabila di kemudian waktu nanti terjadi suatu sengketa. Hal itu diperkuat dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyebutkan bahwa: "pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut". Selanjutnya pada ayat (2) menyebutkan bahwa: "pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Adapun prosedur pembebanan hak tanggungan dengan tanah punya pihak ketiga diawali janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan atas nasabah sebagai debitur pada perjanjian pokok, lalu pihak ketiga sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik menyatakan tanahnya sebagai jaminan kepada pihak bank sebagai jaminan pelunasan hutang debitur yakni dengan turut serta bertandatangan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bersamaan dengan debitur dan kreditur dihadapan notaris. Ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa: "pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kuasa kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa". Langkah selanjutnya sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa: "surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan".

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib berdasarkan dengan ketentuan pada Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan itu melaksanakan segala janji yang telah diatur pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, akan tetapi para pihak bisa melaksanakan janji-janji lain dengan syarat tak berbentahan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal tersebut berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, yang bermakna menyerahkan keleluasaan sehingga tiap-tiap orang memiliki hak serta bebas untuk membentuk atau melaksanakan perjanjian yang berisi apapun yang berdasarkan dengan kemauan para pihak yang berjanji, dengan syarat tak menyalahi ketertiban umum dan kesusilaan. Ketentuan dalam Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa: "janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum".

Jika pemberian pembebanan hak tanggungan itu merupakan tanah kepunyaan pihak ketiga yakni merupakan jenis jaminan penyaluran kredit pada pihak debitur, maka pihak ketiga patut terlebih dahulu menyerahkan kuasa kepada pihak debitur. Dimana hal itu bermaksud demi menjamin debitur di dalam prosedur penyaluran kredit oleh pihak kreditur. Penyerahan kuasa oleh pihak ketiga kepada pihak debitur pada umumnya dinyatakan pada suatu wujud perjanjian, kolerasi hukum yang terbentuk didalamnya hanya mengikat antara pihak ketiga dengan pihak debitur. Dalam hal ini

pihak ketiga selaku pemberii kuasa demi keperluan debitur pada penyaluran kredit bank, debitur selaku penerima kuasa terhadap barang milik pihak ketiga demi dijadikan jaminan pada penyaluran kredit oleh pihak kreditur, dalam hal melaksanakan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah itu. Pihak kreditur juga memiliki kolerasi dengan pihak ketiga, dimana kolerasi hukum itu terjadi ketika pihak ketiga ikut bergabung pada acara penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan didepan notaris. Dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka pihak ketiga dirasa sudah mempersembahkan kepemilikan hak tanggungan yang dalam hal ini berupa Sertifikat Hak Milik kepada debitur sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, maka secara langsung juga dianggap selaku debitur kedua dimana juga harus bertanggungjawab atas aktualisasi kredit. Dikarenakan pihak ketiga sudah secara ikhlas turut serta dalam penyaluran kredit kepada debitur pertama dengan meminjamkan tanahnya sebagai jaminan hak tanggungan.

Pihak ketiga pada perjanjian hak tanggungan melahirkan adanya *avalis* atau penanggungan pada aktualisasi kredit. Pengertian penanggungan tercantum dalam ketentuan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: "penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan kreditur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya". *Avalis* atau penanggungan patut sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya *avalis* selalu ada pada perjanjian pokok perkreditan akan tetapi lumrahnya *avalis* juga selalu dinyatakan kembali dalam perjanjian tambahan (*acesoir*).<sup>18</sup> Pihak ketiga selaku pemberi jaminan terhadap tanah pada perjanjian kredit ini akan menjadi penanggung pelaksanaan kredit, jadi pihak ketiga diharuskan bertanggungjawab atas segala perilaku debitur yang nantinya bisa merugikan dirinya sendiri. Salah satu tanggungjawab pihak ketiga yakni apabila debitur wanprestasi, maka pihak ketiga mau tidak mau mengikhlaskan tanah miliknya demi dieksekusi oleh kreditur dengan cara menjualnya dihadapan umum dimana hasil dari penjualan itu diperuntukkan untuk membayar utang debitur. Dalam hal pihak bank sebagai kreditur menjualnya atas kekuasaan sendiri lewat pelelangan umum obyek hak tanggungan, hal yang paling penting adalah pihak kreditur harus tetap berlandaskan kepada penghormatan milik orang lain.<sup>19</sup> Tidak dapat disangkal bahwa memang penjualan tanah milik pihak ketiga dianggap sangat merugikan dikarenakan yang melakukan kesalahan yakni debitur, akan tetapi dikarenakan pihak ketiga telah bersedia terpaut pada perjanjian kredit ini oleh karena itu pihak ketiga sepatutnya bertanggungjawab atas apapun yang dilakukan oleh debitur. Jadi dapat disimpulkan bahwa akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain apabila debitur wanprestasi adalah jaminan Sertifikat Hak Milik akan dieksekusi oleh pihak kreditur dengan cara menjualnya dihadapan umum dimana hasil dari penjualan itu diperuntukkan untuk membayar utang debitur.

---

<sup>18</sup> Valayvi, Yunita Krysna, and Djuwityastuti Djuwityastuti. "Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." *Privat Law* 4, no. 2 (2016): 164692: 142-151, h. 148.

<sup>19</sup> Sulastris, Lusiana. "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 2, no. 1 (2016): 86-101, h. 98.

#### 4. Kesimpulan

Urgensi jaminan dalam perjanjian kredit perbankan yakni menjadi keyakinan bagi yang bersangkutan khususnya bagi pihak bank. Hal tersebut dikarenakan bank menganggap cukup aman dan yakin dengan keberadaan jaminan dari pihak nasabah debitur, dikarenakan jika di kemudian waktu terjadi risiko wanprestasi, bank bisa menjual jaminan tersebut sebagai alternatif pinjaman dana yang sudah disalurkan sebelumnya. Pada perjanjian kredit yang menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain, pemilik asli Sertifikat Hak Milik sebagaimana disebut sebagai pihak ketiga ikut bertanggungjawab atas segala perbuatan debitur dikarenakan pihak ketiga turut serta dalam perjanjian kredit bank yang sah sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian pihak ketiga diharuskan bertanggungjawab atas segala yang dilakukan oleh debitur yang mana pihak ketiga telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan. Maka akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain apabila debitur wanprestasi adalah jaminan Sertifikat Hak Milik akan dieksekusi oleh pihak kreditur dengan cara menjualnya dihadapan umum dimana hasil dari penjualan itu diperuntukkan untuk membayar hutang debitur.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Amirudin dan Asiqin, H. Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum: Edisi Revisi* Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2016.
- Nawawi, Ismail. *Perbankan Islam Vs Konvensional*, Jakarta, VIV Press, 2010.
- Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju, 2012.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata: Cet XXXIV*, Jakarta, Internasa, 2010.
- S. Gozali Djoni dan Usman, Rahmadi. *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.

##### Jurnal Ilmiah

- Hartana, Hartana. "HUKUM PERJANJIAN (DALAM PERSPEKTIF PERJANJIAN KARYA PENGUSAHAAN PERTAMBANGAN BATUBARA)." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 2, no. 2 (2016).
- Hartono, Andy. "Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun." *Jurnal Rechtsens* 2, no. 1 (2013)
- Hidayat, Nurman. "Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit." PhD diss., Tadulako University, (2014).
- Lailiyah, Ashofatul. "Urgensi Analisa 5c Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko." *Yuridika* 29, no. 2 (2014).
- Mahendra, Bagus Priyo. "AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT YANG OBYEK JAMINANNYA BUKAN ATAS NAMA DEBITUR." *NOTARIUS* 11, no. 1 (2018).
- Maulana, Muhammad. "Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah." *Islam Futura* 14, no. 1 (2014).

- Oktafiani, Leni, and Irdanuraprida Idris. "Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat." *Lex Jurnalica* 12, no. 2 (2015).
- 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* 5, no. 1 (2016).
- Sambe, Newfriend N. "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998." *Lex Crimen* 5, no. 4 (2016).
- Sulastrri, Lusia. "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 2, no. 1 (2016)
- Valayvi, Yunita Krysna, and Djuwityastuti Djuwityastuti. "Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." *Privat Law* 4, no. 2 (2016): 164692
- 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 Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2017).
- Wibhawa, Zaky Baswendra. "Urgensi Peran Appraisal Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK. 01/2014 Tentang Penilai Publik." *Privat Law* 4, no. 2 (2016).

#### **Website/Internet**

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sertifikat\\_hak\\_milik](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sertifikat_hak_milik).

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.