

Dampak Hukum Sertifikat Bukan Atas Nama Debitur Yang Dibuat Sebagai Jaminan Kredit di Bank

Legal Impact of Certificate Not in Name Debtors Created as Credit Collateral at The Bank

Nunuk Wahyuningrum,¹ Soegianto Soegianto,² Muhammad Junaidi,³ Miftah Arifin⁴

Magister Hukum, Universitas Semarang, Semarang, Indonesia

Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara, Jepara, Indonesia

nunukwahyuningrum75@gmail.com

Abstract

This research aims to analyze the legal impact of certificates not in the name of the debtor which are made as credit collateral at the Bank and to analyze efforts to resolve loans of debtors who are in default while certificates not in the name of the debtor are made as credit collateral. The urgency of this research is so that the public gets legal certainty regarding certificates not in the debtor's name which are used as collateral for credit at the bank and debtors experience default so that the public is more careful in lending their certificates to other people to be used as collateral at the bank. This type of research is known as normative jurisprudence. The results of the research show that involving third parties in the process of debt contracts against credit is not prohibited. However, the regulation does not explicitly regulate the rights and obligations of third parties, so it cannot provide explicit legal protection to the third party as the guarantor in cases where he feels injured either by the debtor or the creditor of the credit. Consequently, the legal impact arising from the availability of collateral certificates of debt borrowers.

Keywords: Credit Guarantee; Certificate Credit Guarantee; Impact

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak hukum sertifikat bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan kredit di Bank dan untuk menganalisa upaya penyelesaian pinjaman debitur yang mengalami wanprestasi sedang sertifikat bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan kredit. Urgensi penelitian ini adalah agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum tentang sertifikat bukan atas nama debitur yang dijadikan jaminan kredit di bank dan debitur mengalami wanprestasi agar masyarakat lebih berhati-hati dalam meminjamkan sertifikatnya kepada orang lain untuk dijadikan jaminan di bank. Jenis penelitian ini dikenal sebagai yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa melibatkan pihak ketiga dalam proses perjanjian utang piutang terhadap kredit tidak dilarang. Namun, peraturan tersebut tidak secara eksplisit mengatur hak dan kewajiban pihak ketiga, sehingga tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan dalam kasus di mana ia merasa dirugikan baik terhadap debitur maupun kreditur kredit tersebut. Akibatnya, dampak hukum yang timbul dari adanya jaminan sertifikat hutang piutang

Kata kunci: Dampak; Jaminan Kredit; Sertifikat

1. PENDAHULUAN

Secara umum Bank berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat luas (*funding*) dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman atau kredit (*lending*) untuk berbagai tujuan masyarakat. Penyaluran dana tersebut didasarkan atas kebutuhan masyarakat baik perorangan, badan hukum maupun non badan hukum dengan alasan berbagai kepentingan dan untuk menjalankan aneka usaha sebagai awal atau pengembangan bisnis baik yang bersifat produktif maupun yang konsumtif. Dalam penyaluran kredit atau pinjaman kepada debitur, bank sebagai kreditur yang memiliki dana patut mendapat perlindungan yang layak agar dana pinjaman tersebut bisa produktif dan tidak menimbulkan permasalahan hukum. Begitu pula debitur juga selayaknya memperoleh perlindungan hak dan kewajibannya sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian. Pemberian kredit adalah tulang punggung kegiatan perbankan bila diperhatikan neraca bank, akan terlihat bahwa sisi aktiva bank akan didominasi oleh besarnya kredit demikian juga sisi pendapatan bank, akan ditemui bahwa pendapatan terbesar bank dari pendapatan bunga dan kredit.¹

Hak dan kewajiban debitur adalah bertimbal balik dengan hak dan kewajiban kreditur. Selama proses ini tidak menghadapi masalah dalam arti kedua pihak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka persoalan tidak akan muncul. Biasanya persoalan muncul jika debitur lalai mengembalikan uang pinjaman pada saat yang telah diperjanjikan.² Keberadaan jaminan merupakan hal penting. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan makna yang berbeda antara jaminan dengan agunan. Jaminan merupakan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajiban hutangnya sesuai perjanjian. Sebelum kredit diberikan, bank akan melakukan penilaian terhadap kemampuan, watak, agunan dan modal serta prospek usaha dari debitur. Sedangkan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip perbankan.³

Karena kredit yang diberikan oleh bank berisiko, maka dalam pelaksanaannya bank juga harus memperhatikan asas-asas kredit yang sehat. Pengamanan tersebut mencakup pengamanan *preventif* dan *represif*. Kebebasan yang dimiliki para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan kepada siapa ia berjanji, dan menentukan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis menerima/menyimpang hukum perjanjian yang bersifat pelengkap, “Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.”⁴

¹ Jayantara Alit, “Kedudukan Harta Jaminan Milik Pihak Ketiga Dalam Kepailitan”, *Jurnal Article* (2023), <https://baslawfirm.co.id/id/news/articles/kedudukan-harta-jaminan-milik-pihak-ketiga-dalam-kepailitan.html>

² Yehezkiel William Franklin Ukus, “Eksistensi Lembaga Jaminan Fidusia Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Perbankan,” *Lex Privatum Vol. XI*, 2023.

³ A Nugraha, “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Persediaan Barang Dagangan Pada PT BNI Cabang Muaro Bungo,” 2016.

⁴ Lesmana, “Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Di Daftarkan Hak Tanggungan” (2022).

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan terhadap tanah sebagai benda tak bergerak yang dasarnya memiliki kedudukan atau posisi yang paling kuat dalam hukum jaminan sejak diberlakukannya Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Kreditur yang memegang hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang memiliki kedudukan yang paling diutamakan diantara kreditur lainnya. Dalam memberikan kreditnya bank selaku kreditur mengikat debiturnya dalam suatu perjanjian, yang selanjutnya disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian pokok dan perjanjian tambahan merupakan bagian dari perjanjian kredit. Perjanjian pokok meliputi utang piutang dan perjanjian tambahan yaitu perjanjian yang pemberi jaminannya oleh pihak debitur. Kesepakatan ini wajib dituangkan dalam sebuah perjanjian yang kemudian disebut dengan perjanjian kredit.⁵

Undang-undang perbankan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tidak menjelaskan secara rinci terkait bentuk perjanjian kredit perbankan serta keharusan perjanjian dibuat secara tidak tertulis atau tertulis. Dalam undang-undang ini juga tidak dijelaskan bentuk perjanjian dibuat oleh Notaris atau biasa disebut dengan akta autentik yang dilaksanakan melalui perjanjian di bawah tangan.⁶

Adanya jaminan dan agunan yang syarat penting untuk memperoleh fasilitas kredit, maka perjanjian kredit tersebut dapat terlaksana. Jaminan dan agunan ini pada umumnya harus bermutu tinggi sehingga mudah untuk diperjual belikan. Pembebanan hak tanggungan terhadap tanah sebagai jaminan pelunasan utang disesuaikan dengan jangka waktu peminjaman kredit sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.⁷ Kredit diberikan oleh debitur kepada kreditur, setelah melalui pemenuhan persyaratan administrasi dan yuridis yang telah ditentukan oleh UU dan menjadi syarat yang harus dilengkapi dari suatu benda jaminan.⁸

Dalam mendapatkan fasilitas kredit hak tanggungan atas tanah menjadi jaminan yang paling sering digunakan. Banyaknya ditemukan pihak debitur yang menggunakan jaminan milik pihak ketiga dalam pengajuan kredit sehingga dapat dikatakan bahwa pihak ketiga dapat melakukan pelunasan atas nama debitur sesuai dengan penjelasan Pasal 1820 KUHPdata.⁹ Jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga tetap dikatakan sah karena dalam pengajuan kredit, perjanjian yang dibuat telah memenuhi ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPdata. Sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pihak kreditur mendapat perlindungan hukum jika debitur wanprestasi dalam perjanjian kreditnya.

Jaminan yang berupa sertifikat hak milik yang bukan atas nama debitur tidak akan menjadi masalah apabila debitur konsisten dalam memenuhi prestasi sesuai dengan dalil-dalil yang

⁵ Sri Budi Purwaningsih, *Hukum Jaminan & Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia* (Sidoarjo, 2019).

⁶ Risky Puspita Sari, "Implikasi Hukum Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan," no. DOI:10.32801/nolaj.v1i2.20 (2022).

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, 2018), hal 98

⁸ Ryan Dwitama Hutadjulu, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap", *Jurnal USM Law Review* Vol 6No 1Tahun 2023, DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646> (2023).

⁹ Jatmiko Winarno, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia," *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 44–55, <https://doi.org/10.30736/ji.v1i1.5>.

tertuang di dalam perjanjian kredit, namun permasalahan akan timbul apabila debitur wanprestasi terhadap kreditnya. Hal ini sering terjadi dalam praktik pengucuran kredit di suatu bank. Debitur sebagai penerima kucuran dana kredit dari bank tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi atau melakukan pembayaran secara angsuran terhadap kreditnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara debitur dan kreditur.

Fokus dari penelitian ini adalah terkait dampak hukum sertifikat bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan kredit di bank dan upaya penyelesaian pinjaman debitur yang mengalami wanprestasi sedang sertifikat bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan. Terdapat 3 (tiga) penelitian sebelumnya mengenai dampak hukum sertifikat bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan kredit di bank. Pertama, penelitian oleh Lesmana (2022) mengkaji tentang tinjauan yuridis akibat hukum sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan. Perbedaan dalam penelitian ini adalah hanya mengenai akibat hukum serta perlindungan hukum yang dapat dilakukan terhadap sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan.¹⁰ Persamaan dengan penelitian ini adalah membahas mengenai kehadiran pihak ketiga dalam suatu perjanjian.

Kedua, penelitian oleh Swandewi (2020) mengkaji tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan surat sertifikat tanah yang bukan milik debitur, penelitian ini menjelaskan tentang persyaratan dan penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan surat sertifikat tanah yang bukan milik debitur pada PT BPR Dewata Candradana di Denpasar.¹¹ Persamaan dari penelitian ini adalah mengenai penyelesaian apabila terjadi debitur mengalami wanprestasi sedang jaminan sertifikat bukan milik debitur.

Ketiga, penelitian oleh Sitania (2021) mengkaji tentang jaminan sertifikat hak milik atas tanah bukan oleh pemegang hak milik dalam perjanjian kredit perbankan, penelitian ini lebih membahas perlindungan hukum bagi pihak pihak ketiga, selain itu naskah tersebut lebih menjelaskan mengenai tanggung jawab debitur atas sertifikat yang dipinjam untuk dijadikan jaminan kredit di bank.¹² Persamaan dari penelitian ini adalah menjelaskan bagaimana proses pemasangan hak tanggungan apabila objek tanah tersebut milik pihak ketiga. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dampak hukum sertifikat yang bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan kredit dan untuk menganalisis upaya penyelesaian pinjaman debitur yang mengalami wanprestasi sedang sertifikat bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan kredit.

2. METODE

Metode penelitian digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, karena secara yuridis penelitian didasarkan pada suatu pendekatan yang berpegang dari segi-segi

¹⁰ Lesmana, "Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Di Daftarkan Hak Tanggungan."

¹¹ Swandewi, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Surat Sertifikat Tanah Yang Bukan Milik Debitur" (2020).

¹² Sitania, "Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bukan Oleh Pemegang Hak Milik Dalam Perjanjian Kredit Perbankan," 2021, DOI 10.47268/tatohi.v1i6.641, <https://doi.org/DOI 10.47268/tatohi.v1i6.641>.

hukum atau peraturan-peraturannya dalam mencari dan mengumpulkan data.¹³ Metode pendekatan yuridis normatif ini juga berusaha mensinkronisasikan ketentuan ketentuan hukum yang berlaku dengan pelaksanaannya terhadap masalah yang akan diteliti. Penelitian ini didasarkan pada kaidah-kaidah hukum, norma-norma atau peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Perbankan, Peraturan tentang Hak Tanggungan, Pasa 1320 KUHPerdata, buku-buku dan diktat-diktat literatur tentang Perdata. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh asas-asas hukum, penemuan hukum terhadap suatu permasalahan tertentu dengan bertumpu pada data sekunder.

Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku,¹⁴ dikaitkan dengan teori hukum dan praktik hukum positif yang menyangkut permasalahan, selanjutnya akan dianalisis sebagai jawaban atas permasalahan yang selama ini terjadi, sehingga dengan penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistimatis mengenai faktor-faktor yang berhubungan dengan sahnya perjanjian kredit dan akibat hukumnya sehubungan dengan jaminan kredit yang bukan atas nama debitur.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Dampak Hukum Sertifikat Yang Bukan Atas Nama Debitur Yang Dibuat Sebagai Jaminan Kredit

Kepercayaan adalah dasar dari perjanjian kredit di mana kreditur bertindak sebagai pemberi pinjaman dan debitur bertindak sebagai peminjam dana.¹⁵ Perjanjian kredit yang telah disiapkan oleh salah satu pihak berisi muatan-muatan perjanjian yang dibuat secara tertulis di mana dalam proses pembuatannya tanpa melibatkan para pihak.¹⁶ Dampak hukum perjanjian kredit adalah mengikat pihak-pihak yang membuatnya agar melakukan kewajibannya sebagaimana dikemukakan dalam ketentuan di perjanjian kredit tersebut. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata terkait dengan asas perjanjian yaitu *Pacta Sun Servanda*, yang mana dalam perjanjian terkandung asas kekuatan mengikat. Kemudian Subhekti berpendapat mengenai definisi dampak hukum perjanjian, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁷ Jika salah satu pihak atau para pihak lainnya tidak melakukan kewajibannya dapat berakibat wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak melaksanakan apa yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian. Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹³ Diah Sulistiyani RS Zaenal Arifin, Soegianto, “*Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan PengadaanBarang/Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi*”, Jurnal USM Law Review Vol 3 No 1 Tahun 2020 sayi DOI: <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v4i2.163> (2020).

¹⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram, NTB: Mataram University Press, 2020).

¹⁵ Apul Oloan Sipahutar et al., “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Praktek Pada Debitur Yang Wanprestasi,” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2021): 144–56, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4254>.

¹⁶ Zaenal Arifin et al., “Keabsahan Dan Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Jasa Konstruksi,” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 65, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6095>.

¹⁷ Purba Hasim, *Hukum Perikatan Dan Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023).

Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam lembaga keuangan perbankan untuk dapat mendapatkan fasilitas kredit, tanah yang akan dijadikan jaminan dapat merupakan milik orang lain atau bukan milik debitur, yang sering disebut dengan milik pihak ketiga. Untuk dapat menjelaskan keterlibatan pihak ketiga penjaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit, penelitian ini akan memaparkan terlebih dahulu subjek dan objek hak tanggungan. Keterlibatan pihak ketiga dalam perjanjian Hak Tanggungan menimbulkan adanya *avalis* atau penanggungan dalam pelaksanaan kredit. *Avalis* atau penanggungan wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato jo Pasal 1338 KUHPerdato, dimana pada umumnya *avalis* selalu dimuat dalam perjanjian pokok perkreditan namun biasanya *avalis* juga selalu dituangkan kembali dalam perjanjian tambahan (*accessoir*). Pihak ketiga sebagai pemberi jaminan atas tanah dalam perjanjian kredit ini akan menjadi penanggung pelaksanaan kredit, jadi pihak ketiga di sini wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan debitur yang nantinya dapat merugikan dirinya sendiri. Salah satu tanggung jawab pihak ketiga yaitu apabila debitur wanprestasi, maka pihak ketiga harus merelakan tanah miliknya untuk dieksekusi oleh kreditur dengan cara dijual dimuka umum dimana hasil penjualannya akan digunakan untuk membayar utang debitur. Memang penjualan tanah milik pihak ketiga dirasa sangat merugikan karena yang berbuat salah yaitu debitur, namun karena pihak ketiga sudah mau terlibat dalam perjanjian kredit ini maka dari itu pihak ketiga wajib bertanggung jawab atas segala yang dilakukan oleh debitur.

Penjelasan diatas menerangkan bahwa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan secara tersirat menjelaskan mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam pemberian jaminan hak atas tanah. Untuk mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, pencoretan hak tanggungan, dan sanksi administratif dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh debitur sendiri, karena pihak ketiga juga telah dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan maka pihak ketiga dan debitur telah dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit tersebut.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁸

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang

¹⁸ Budi Astuti M. Rusdi Daud, “Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online”, Jurnal Ilmu Hukum, DOI: <https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244> (2023).

deliberative.¹⁹ Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.²⁰ Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²¹

Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 BW adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian dapat menimbulkan perikatan antara pihak-pihak dalam perjanjian. Sementara itu, perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak didalam lingkup harta kekayaan, dimana yang satu pihak (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi.

Dilihat dari Teori *Schuld* and *Haftung* lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik, artinya suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu, juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya.²² Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan atau melaksanakan prestasi kepada kreditur. Kewajiban debitur untuk memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian disebut dengan *Schuld*. Selain *Schuld*, debitur juga mempunyai kewajiban yang lainnya yaitu *haftung*, maksudnya adalah bahwa debitur itu mempunyai berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh pihak kreditur sebanyak hutang debitur, guna pelunasan hutang tadi, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang tersebut.

Setiap kreditur mempunyai piutang terhadap debitur. Untuk itu kreditur mempunyai hak menagih piutang tersebut. Di dalam ilmu pengetahuan di samping hak menagih (*Vorderingsrecht*) apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya, maka kreditur mempunyai hak menagih kekayaan debitur sebagai piutangnya pada debitur itu

¹⁹ Gokma Toni Parlindungan S Rosa Darmini, "Teori Positivisme Hans Kelsen Mempengaruhi Perkembangan Hukum Di Indonesia", Jurnal Ilmu Hukum, DOI: <https://doi.org/10.47007/lj.v18i1.4056> (2023).

²⁰ Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area, "Analisa Konsep Aturan Keadilan, Kepastian, Dan Kemanfaatan Dalam Penegakkan Hukum Tindak Pidana Pertambangan Di Indonesia," *Article*, no. <http://dx.doi.org/10.21093/mj.v15i1.590> (2023), <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.21093/mj.v15i1.590>.

²¹ Tomy Sondakh, Debby Telly Antow, Tuelah Ridel Filbert, "Praktek Penegakkan Hukum Yang Terkait Dengan Ujaran Kebencian Di Indonesia", *Lex Privatum*, Vol XI, No.3, (2023).

²² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan* (Indonesia: FH - Utama, 2014).

(*verhaalsrecht*).²³ Menurut para sarjana Schuld dan *Haftung* itu dapat dibedakan tetapi tidak dapat dipisahkan.

Keadilan adalah tujuan utama hukum. “hukum adalah kehendak demi untuk keadilan” kata Gustav Radbruch (*Recht Ist Wille Zur Gerechtigkeit*). Pertanyaan seputar apa itu “keadilan” adalah suatu pertanyaan yang sering didengar, demikian juga dengan para ahli, dalam memberikan pengertian tentang apa arti keadilan itu memiliki keberagaman. Keadilan menurut Aristoteles,²⁴ dalam katanya “*Nichomachean Ethics*,” artinya berbuat kebajikan, atau dengan kata lain, keadilan adalah kebajikan yang utama. Aristoteles²⁵ menambahkan, “*Justice Consists In Treating Equals Equally and Unequals Unequally, in proportion to their inequality*”. Prinsip ini beranjak dari asumsi “untuk hal-hal yang sama diperlukan secara sama, dan yang tidak sama juga diperlakukan tidak sama, secara proposional.

Sehubungan dengan hakekat keadilan dalam suatu perjanjian atau kontrak, beberapa sarjana mengajukan pemikiran tentang keadilan yang berbasis perjanjian atau kontrak, diantaranya John Rawls. Para pemikir menyadari bahwa tanpa suatu perjanjian atau kontrak serta hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, maka masyarakat bisnis tidak akan berjalan. Tanpa adanya suatu perjanjian atau kontrak, orang tidak akan bersedia untuk terikat dan bergantung pada pernyataan pihak lain. Perjanjian atau kontrak memberikan cara dan menjadi jaminan bahwa masing-masing individu akan saling memenuhi janji-janjinya, dengan selanjutnya memungkinkan terjadinya suatu transaksi di antara para pihak.

Menurut Rawls,²⁶ adalah tidak adil mengorbankan hak dari satu atau beberapa orang hanya demi keuntungan ekonomis yang lebih besar bagi masyarakat secara keseluruhan. Sikap ini justru bertentangan dengan keadilan sebagai *fairness*, yang menurut prinsip kebebasan yang sama sebagai basis yang melandasi pengaturan kesejahteraan sosial. Oleh karenanya pertimbangan ekonomis tidak boleh bertentangan dengan prinsip kebebasan dan hak yang sama bagi semua orang. Keputusan sosial yang mempunyai akibat bagi semua orang atau masyarakat harus dibuat atas dasar hak (*right based weight*) dari pada atas dasar manfaat (*good-based weight*). Dengan demikian keadilan sebagai *fairness* dapat dinikmati oleh semua orang. Dalam konteks ini yang dimaksud Rawls adalah “*justice as fairness*” yang ditandai adanya prinsip rasionalitas, kebebasan, dan kesamaan. Oleh karena itu, diperlukan prinsip-prinsip keadilan yang lebih mengutamakan asas hak daripada asas manfaat.

Dampak hukum yang timbul dengan adanya jaminan sertifikat hak milik yang bukan atas nama debitur atau atas nama pihak ketiga adalah eksekusi jaminan tetap terjadi karena jaminan tersebut sudah mengikat, dan berdasarkan kepada Undang-undang Hak Tanggungan serta terdapatnya kuasa jaminan oleh pihak ketiga dalam perjanjian kredit tersebut. Dalam hal ini

²³ Mariam Darus B, *Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2015), hlm 10

²⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontral Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), hlm 48

²⁵ Klinik Hukum FJP, “*Pengungkapan dan Pembuktian Perkara Pidana Melalui Penelusuran Hasil Kejahatan*”, Posts, Jakarta 2024.

²⁶ Lindra Darnela, John Rawls, *Teori Keadilan John Rawls : Sebuah Review*, , Ed Pertama, Yogyakarta: Belknap Press, 2020, hal 132

posisi jaminan bisa dieksekusi sesuai dengan prosedur yang ada dalam perjanjian sebelum pemberian kredit karena pihak ketiga telah memberikan surat kuasa menjual kepada pihak debitur. Perjanjian kredit dengan jaminan milik orang pihak ketiga atau bukan atas nama debitur ini sah dan mengikat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Di mana hal tersebut bertujuan untuk menjamin debitur di dalam proses pemberian kredit oleh pihak kreditur.

3.2 Upaya Penyelesaian Pinjaman Debitur yang Mengalami Wanprestasi Sedang Sertifikat Bukan Atas Nama Debitur yang Dibuat Sebagai Jaminan Kredit

Kegiatan bank salah satu usahanya adalah pemberian kredit. Dalam proses pemberian kredit didahului oleh keyakinan bank, berdasarkan analisis mendalam atas itikad dan kemampuan dan juga kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sebagaimana sudah diperjanjikan. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 yaitu “telah disebutkan bahwa fasilitas kredit hanya diberikan bagi calon debitur yang layak untuk dibiayai dan memenuhi syarat-syarat perkreditan bank.” Pasal 2 UU Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Bank berkewajiban untuk memiliki keyakinan setelah dilakukannya analisis itikad serta kesanggupan nasabah untuk melunasi. Perhatian penting bagi bank dalam melakukan penelitian calon nasabah, bank harus menerapkan 5C yang terdiri dari Watak (*character*), Kemampuan (*capability*), Modal (*capital*), Agunan (*collateral*) dan Prospek usaha (*conditions of economic*) dari calon debitur.²⁷

Kepastian hukum memainkan peran penting dalam menyeimbangkan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dengan aturan yang jelas, baik debitur maupun kreditur dapat memahami hak mereka serta apa yang diharapkan dari mereka dalam konteks eksekusi jaminan perorangan melalui pranata kepailitan. Namun, dalam penerapan kepastian hukum, penting juga untuk mempertimbangkan fleksibilitas dalam sistem hukum. Setiap kasus kredit macet dan eksekusi jaminan perorangan mungkin memiliki keunikan sendiri, oleh karena itu, hukum harus dapat diterapkan dengan keadilan dan proporsionalitas sesuai dengan konteks individu masing-masing. Dalam konteks teori kepastian hukum Hans Kelsen, aspek hukum yang mengatur eksekusi jaminan perorangan dalam penyelesaian kredit macet sangat penting untuk menciptakan hirarki norma yang jelas. Menurut Kelsen, kepastian hukum terkait dengan struktur hirarki norma hukum, yang dimulai dari norma dasar atau "*grundnorm*."²⁸

Pelaksanaan kredit di bank dengan jaminan hak tanggungan berlandaskan teori kepastian hukum dikarenakan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan

²⁷ A. Wangsawidjaja Z, *Seri Pintar Perbankan, Kredit Bank Umum Menurut Teori Dan Praktik Perbankan Indonesia* (Yogyakarta, 2021).

²⁸ Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016).

hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga dan pemberi hak tanggungan juga diatur didalam pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana dalam pasal tersebut memberikan larangan bagi pemberian hak tanggungan yang disertai janji bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur karena hukum akan menjadi pemilik objek hak tanggungan, dan apabila tetap diadakan janji demikian maka akan batal demi hukum.

Perlindungan hukum pada hakekatnya mengacu pada bagaimana hukum memberikan keadilan seperti mengembalikan hak seseorang atas kerugian yang diperoleh dari pihak lain. Kerugian yang didapatkan terjadi akibat tidak dilaksanakannya suatu perbuatan hukum sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku dan mengabaikan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPer menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak maka akibat hukumnya akan mengikat bagi para pihak. Selain itu, dalam pasal tersebut dijelaskan pelaksanaan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun terkadang tidak jarang para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut melanggar kewajibannya yang mengakibatkan pihak tersebut dinyatakan wanprestasi, sehingga berdasarkan Pasal 1239 KUHPer salah satu pihak bila tidak memenuhi kewajibannya dapat menuntut penggantian kerugian atas perbuatan yang telah diperbuat kepada pihak yang dirugikan. Selain itu, dalam Pasal 1243 KUHPer juga menjelaskan mengenai penuntutan biaya ganti rugi beserta bunga terhadap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian.²⁹

KUHPerdata juga terdapat pasal yang mengatur penuntutan ganti rugi bagi pihak yang wanprestasi sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1267 KUHPer bahwa jika adanya tidak terpenuhinya suatu perjanjian maka dapat memilih apakah pihak tersebut menuntut untuk memenuhi perjanjian ataukah melakukan pembatalan perjanjian dengan menuntut penggantian, biaya kerugian, dan bunga. Pasal 1267 KUHPer ini dapat dijadikan sebagai dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan permohonan ganti kerugian atas perbuatan debitur yang telah wanprestasi, sehingga penyelesaian wanprestasi tersebut dapat dilakukan secara litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atau dilakukan secara non litigasi apabila ingin diselesaikan secara kekeluargaan. Jika perlawanan pihak ketiga diajukan ke pengadilan, maka pengadilan dapat melakukan penyelidikan apakah benar bahwa pihak ketiga tersebut sebagai pemilik sahnya dari objek tanah hak tanggungan dan dapat meminta kepada pihak kreditur untuk dapat mengembalikan objek jaminan hak tanggungan kepada pihak ketiga selaku pemilik objek jaminan tersebut.

4. PENUTUP

Keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah dapat dijelaskan bahwa dampak hukum yang timbul dengan adanya keterlibatan pihak ketiga dalam proses perjanjian utang

²⁹ Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Notaire, 3 (<https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>, 2020), <https://doi.org/https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

piutang terhadap kredit tidak dilarang, dan apabila timbul permasalahan debitur melakukan wanprestasi maka jaminan milik pihak ketiga atau yang bukan atas nama debitur tetap akan di eksekusi. Upaya penyelesaian pinjaman debitur yang mengalami wanprestasi sedang sertifikat bukan atas nama debitur yang dibuat sebagai jaminan kredit, maka pihak ketiga yang dirugikan dapat menuntut penggantian kerugian, sehingga penyelesaian wanprestasi tersebut dapat dilakukan secara litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atau dilakukan secara non litigasi apabila ingin diselesaikan secara kekeluargaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontral Komersial*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010.
- Alit, Jayantara. “Kedudukan Harta Jaminan Milik Pihak Ketiga Dalam Kepailitan.” *Jurnal Article*, 2023.
- Area, Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan. “Analisa Konsep Aturan Keadilan, Kepastian, Dan Kemanfaatan Dalam Penegakkan Hukum Tindak Pidana Pertambangan Di Indonesia.” *Article*, no. <http://dx.doi.org/10.21093/mj.v15i1.590> (2023). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.21093/mj.v15i1.590>.
- Arifin, Zaenal, Diah Sulistyani Ratna Sediati, Reiska Hendristianto, and Miftah Arifin. “Keabsahan Dan Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Jasa Konstruksi.” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 65. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6095>.
- Daud, Budi Astuti M. Rusdi. “Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online.” *Jurnal Ilmu Hukum*, 2023. [https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244](https://doi.org/DOI:https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244).
- FJP, Klinik Hukum. “Pengungkapan Dan Pembuktian Perkara Pidana Melalui Penelusuran Hasil Kejahatan.” *Posts*, 2024.
- Hasim, Purba. *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Hutadjulu, Ryan Dwitama. “Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap.” *Jurnal USM Law Review Vol 6No 1 Tahun 2023*, no. DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646> (2023).
- Imanda, Nadia. *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Ntaire, 3. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>, 2020. <https://doi.org/https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.
- Lesmana. “Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Di Daftarkan Hak Tanggungan,” 2022.
- Mariam Darus B. *Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*. Bandung: Alumni, 2010.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram, NTB: Mataram University Press, 2020.
- Nasution, Muhammad Syukri Albani. *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Nugraha, A. “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Persediaan Barang Dagangan Pada PT BNI Cabang Muaro Bungo,” 2016.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta, 2018.
- Purwaningsih, Sri Budi. *Hukum Jaminan & Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia*. Sidoarjo, 2019.
- Rawls, John, Lindra Darnela. *Teori Keadilan John Rawls : Sebuah Review*. Edited by Lindra

- Darnela. Edisi Pert. Yogyakarta: Belknap Press, 2020.
- Risky Puspita Sari. “Implikasi Hukum Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan,” no. DOI:10.32801/nolaj.v1i2.20 (2022).
- Rosa Darmini, Gokma Toni Parlindungan S. “Teori Positivisme Hans Kelsen Mempengaruhi Perkembangan Hukum Di Indonesia.” *Jurnal Ilmu Hukum*, no. DOI: <https://doi.org/10.47007/lj.v18i1.4056> (2023).
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Indonesia: FH - UTAMA, 2014.
- Sipahutar, Apul Oloan, Zaenal Arifin, Kukuh Sudarmanto, and Diah Sulistyani Ratna Sediati. “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Praktek Pada Debitur Yang Wanprestasi.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2021): 144–56. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4254>.
- Sitania. “Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bukan Oleh Pemegang Hak Milik Dalam Perjanjian Kredit Perbankan,” 2021, DOI 10.47268/tatohi.v1i6.641. <https://doi.org/DOI 10.47268/tatohi.v1i6.641>.
- Swandewi. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Surat Sertifikat Tanah Yang Bukan Milik Debitur,” 2020.
- Tuelah Ridel Filbert, Tomy SondakhDebby Telly Antow. “Praktek Penegakkan Hukum Yang Terkait Dengan Ujaran Kebencian Di Indonesia.” *Lex Privatum XI* (2023).
- Ukus, Yehezkiel William Franklin. “Eksistensi Lembaga Jaminan Fidusia Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Perbankan.” *Lex Privatum Vol. XI*, 2023.
- Winarno, Jatmiko. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia.” *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 44–55. <https://doi.org/10.30736/ji.v1i1.5>.
- Z, A. Wangsawidjaja. *Seri Pintar Perbankan, Kredit Bank Umum Menurut Teori Dan Praktik Perbankan Indonesia*. Yogyakarta, 2021.
- Zaenal Arifin, Soegianto, Diah Sulistyani RS. “Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan PengadaanBarang/Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi.” *Jurnal USM Law Review Vol 3 No 1 Tahun 2020* 3, no. DOI: <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v4i2.163> (2020).