

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan pada dasarnya berlandaskan asas demokrasi ekonomi memiliki fungsinya sebagai penghimpun dana masyarakat (*funding*) dalam bentuk tabungan, deposito dan giro atau yang dipersamakan dengan itu dan penyalur dana masyarakat dalam bentuk kredit oleh sebab itu bank memiliki peranan yang dinilai sangat strategis untuk menunjang sebuah pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka untuk meningkatkan pemerataan pembangunan yang ada di Indonesia beserta hasil, pertumbuhan dan juga stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat.¹ Bank dalam kegiatan sehari-harinya umumnya berusaha menghimpun sebuah dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian dana tersebut akan dikelola untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau pemberian kredit sehingga terjadinya perputaran.² Seseorang atau Badan Hukum mengajukan pinjaman (kredit) karena membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya seperti sandang, pangan dan papan namun di sisi lain terdapat sebagian orang yang memerlukan dana tersebut untuk modal usaha.³ Modal tersebut sangat penting di dalam usaha baik usaha kecil menengah maupun besar.

¹ Toman Sony Tambunan dan Wilson RG Tambunan, *Hukum Bisnis*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm, 324.

² Sekar, “*Perlindungan Hukum Bagi Debitur terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dengan Kuasa Menjual*,” Universitas Gajah Mada, 2024 hlm.1.

³ Adiwarman karim, *Bank Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 4.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa Pemerintah memberikan kemudahan untuk masyarakat mengajukan kredit terutama bagi kalangan pengusaha yang akan mendirikan sebuah usaha. Pemerintah mengeluarkan kebijakan salah satunya dengan melakukan fasilitas pengadaan kredit yang harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan. Kebijakan fasilitas tersebut nantinya para debitur dapat mengajukan kredit pada Bank Umum atau Bank Perekonomian Rakyat (BPR), baik Bank Swasta maupun Bank Pemerintah. Bank dalam usahanya memiliki berbagai macam produk di antaranya adalah usaha memberikan kredit.⁴ Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa kredit merupakan sebuah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakannya dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁵

Perjanjian kredit merupakan dasar hubungan hukum antara bank sebagai debitur dengan nasabah sebagai kreditur. Fasilitas kredit tersebut tidak dapat diberikan begitu saja secara percuma, pihak bank memberikan persyaratan pada sebuah agunan yang dijadikannya sebagai jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit tersebut. Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah memerlukan penilaian

⁴ Ahmad Hidayatullah, *Tanggung Jawab Debitur atas Penggunaan Jaminan Milik Pihak Ketiga pada Kredit Perbankan Bermasalah terkait Penerapan Pasal 1820 KUHPerduta*, Universitas Pakuan, 2020, hlm.3.

⁵ Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang tentang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

kriteria-kriteria agar mendapatkan seorang nasabah yang layak untuk mendapatkan kredit. Bank Umum juga wajib memiliki dan menerapkannya sebuah pedoman pengkreditan dan pembiayaan yang berdasarkan pada prinsip syariah yang sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia.⁶Prinsip yang dikenal dengan *the five C's of Credit* yang terdiri dari *Capital, Colateral, Capability, Character* dan *Condition of economy*⁷ untuk melakukan penyeleksian terhadap nasabah kredit, salah satunya adalah *Colateral*, Jaminan yang akan dijamin oleh nasabah kreditur harus memenuhi persyaratan yang ada di dalam *colateral*. Jaminan penting adanya pada perjanjian kredit untuk menjamin agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pihak lembaga keuangan serta menghindari terjadinya cidera janji atau wanprestasi.⁸

Jaminan yang akan dijamin oleh nasabah kreditur harus memenuhi persyaratan yang ada di dalam *colateral*. Fungsi jaminan ini ialah sangat penting bagi pihak kreditur karena dengan adanya jaminan hal ini dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan rasa aman bahwa kredit yang telah diberikannya akan kembali didapatkan pada waktu yang tepat. Jaminan terdapat berbagai macam bentuk namun di antaranya jaminan yang umumnya banyak dipilih oleh kreditur yang akan mendapatkan kredit bank yaitu berupa agunan. Salah satu benda yang dapat dijadikan agunan adalah tanah karena dalam hal ini tanah memiliki nilai

⁶ Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

⁷ Debora Damanik dan Paramita Prananingtyas, "*Prudential Banking Principles* dalam Pemberian Kredit Kepada Nasabah," *Notarius*, Vol. 12 No. 2. 2019.

⁸Elmy Tasya Khairally, "*Pengertian Agunan atau Jaminan: Jenis, Fungsi dan Syaratnya*," Detik Finance, di web <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-7162555/pengertian-agunan-atau-jaminan-jenis-fungsi-dan-syaratnya>, diakses 15 Desember 2024, Pukul 20.39 WIB.

ekonomis yang tinggi serta tidak akan turun harganya setiap tahunnya.⁹ Boedi Harsono berpendapat bahwa tidak semua tanah dapat dijadikan sebagai sebuah jaminan karena hanya hak-hak atas tanah tertentu yang dapat dijadikan sebuah jaminan dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, syarat-syarat tersebut dapat meliputi: dapat dinilai dengan uang, termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan jika debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dan memerlukan penunjukan dengan undang-undang.¹⁰

Bank dalam praktiknya mencari nasabah yang memenuhi kriteria 5C akan sulit untuk menemukan nasabah yang sempurna dalam hal tersebut. Bank apabila terlalu ketat dalam menerapkan prinsip 5C tersebut akan berpotensi terjadinya *negative spread*. *Negative spread* adalah kondisi di mana bank harus membayarkan bunga yang lebih besar kepada nasabah daripada bunga yang diterima dari sebuah kredit yang disalurkan oleh bank tersebut.¹¹ seperti pada nasabah yang pada kriteria *Capital, Capability, Character, dan Conditiont Of Economy* dinilai baik namun tidak memiliki *Colateral* yang cukup baik, maka dari itu mengatasi hal ini bank memberikan kemudahan bagi nasabah untuk melakukan perjanjian kredit bahwa dalam menjaminkan sebuah agunan tidak selalu agunan tersebut milik atau atas nama debitur namun pula dapat milik pihak ketiga yang melalui kesepakatan

⁹ Yunita Krysna Valayvi, "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*, Vol.4 No.2. 2016.

¹⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.109.

¹¹ Ferdian Arie Bowo, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah terhadap Profitabilitas," *Jurnal Studia*, Vo. 1 No.1 2013.

bersedia untuk menjaminkan aset yang mereka miliki untuk dijadikan sebagai Agunan agar memberikan kelancaran pada saat transaksi antara debitur dengan kreditur dengan melakukan akad pada Notaris untuk menandatangani surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang nantinya menghasilkan yaitu akta pembebanan hak tanggungan (APHT).¹²

Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa:

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:¹³

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak membuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan , jumlah utang dan nama serta identitas dari krediturnya, nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pihak yang membuat sebuah perjanjian memiliki tanggung jawab hukum yang di mana para pihak tersebut memiliki atau diwajibkan untuk melaksanakan yang namanya hak dan kewajiban masing-masing hal ini sesuai dengan apa yang telah dibuat dalam perjanjian tersebut.¹⁴

¹² Asyri Febriana, *“Pelaksanaan Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menggunakan Akta Notaris oleh Notaris yang Merangkap Jabatan sebagai PPAT,”* Universitas Mataram, 2019 hlm. 4.

¹³ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996.

¹⁴ Dina Fazriah, *“Tanggung Jawab atas Terjadinya Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur pada saat Pelaksanaan Perjanjian,”* *Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol. 1 N.2, 2023.

Bank Mandiri di Kota Yogyakarta memberikan Kredit Modal Kerja sebagai instrumen penting untuk mendukung kegiatan usaha. Risiko wanprestasi dari debitur sering menjadi tantangan sehingga memerlukan tanggung jawab yang apabila kreditur mengalami kerugian. Salah satu permasalahan dalam pembiayaan perbankan adalah risiko wanprestasi debitur yang berdampak pada pelaksanaan eksekusi agunan. Jaminan kebendaan yang lazim digunakan adalah hak tanggungan, yang memberikan kedudukan preferen dan hak eksekusi langsung kepada kreditur atas objek yang dijamin. Hak tanggungan telah diatur sedemikian rupa dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjamin kemudahan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Sengketa perdata dapat muncul yaitu salah satunya, keberatan dari pihak ketiga, atau permohonan administratif seperti pemblokiran sertifikat dapat menghambat proses lelang meskipun kreditur telah mengantongi Sertifikat Hak Tanggungan. Keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pihak kreditur, yang seharusnya mendapat perlindungan atas haknya secara efektif dan efisien. Agunan yang menggunakan nama milik pihak ketiga sering kali dapat menimbulkan permasalahan hukum, terutama apabila terjadi kredit macet. Debitur melakukan wanprestasi salah satunya ialah ketika dalam melakukan perjanjian kredit macet dalam hal ini akan menimbulkan permasalahan di bank, mengancam stabilitas dari finansial sebuah bank sehingga bank akan melakukan lelang pada agunan tersebut untuk mencegah terjadinya permasalahan finansial yang ada di bank. Pihak Ketiga dalam kasus di atas merasa bahwa

dirugikan karena agunan yang dimilikinya akan dilelang atas kredit macet yang merupakan kesalahan dari debitur.

Perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh pihak debitur, maka dari itu pihak kreditur harus melakukan ganti rugi akibat perbuatan yang dilakukannya dengan bertanggung jawab. Tanggung Jawab debitur sendiri memiliki ketentuan yang berbeda-beda hal ini tergantung pada ketentuan perjanjian atau syarat undang-undang yang berlaku. Tanggung jawab dalam kamus KBBI memiliki arti kewajiban untuk menanggung segala sesuatu hal yang ketika terjadi apa-apa boleh untuk dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan.¹⁵ Permasalahan hukum selanjutnya akan muncul yaitu pada saat terjadinya sengketa antara bank dengan pemilik agunan karena pihak ketiga dalam hal ini dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri karena merasa dirugikan dengan adanya lelang tersebut, sehingga prosesi lelang akan terhambat dengan adanya gugatan tersebut, di sini pihak kreditur yaitu bank kurang mendapatkannya sebuah perlindungan hukum, hal ini memunculkan sebuah pertanyaan hukum bahwa sejauh mana perlindungan hukum yang di dapatkan pihak kreditur dalam melakukan eksekusi lelang pada agunan apabila agunan di sengkatakan di Pengadilan.

Idealitanya debitur dalam melakukan perjanjian kredit bertanggung jawab ketika terbukti melakukan wanprestasi terutama ketika dalam melakukan perjanjian kredit menggunakan jaminan agunan milik pihak ketiga, hal ini sesuai dengan dasar hukum dalam Pasal 1366 KUHperdata yang menyatakan:¹⁶ setiap orang

¹⁵ Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, "Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan apabila Debitur Wanprestasi," *Al-Manhaj*, Vol. 5 No.1, 2023.

¹⁶ Pasal 1366 KUHPerdata.

bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian dan kurang kehati-hatian. Realitanya debitur nasabah Bank Mandiri Kota Yogyakarta ini tidak bertanggung jawab dalam melakukan perjanjian kredit sehingga mengakibatkan jaminan agunan tanah milik pihak ketiga disita oleh bank.

Idealitanya bank sebagai kreditur di lindungi dalam perjanjian kredit hal ini diatur di dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan ¹⁷Seluruh benda, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang. Pasal tersebut menjelaskan bahwa ketika terdapat seseorang yang mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian maka sejak saat itu semua harta kekayaan dari seseorang tersebut baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada suatu hari nanti maka menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.¹⁸ Realitanya kedudukan Bank Mandiri sebagai kreditur menjadi lemah ketika seorang pemilik agunan mengugat di Pengadilan. Bank tidak dapat melakukan proses lelang agunan meskipun memiliki Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) kecuali apabila gugatan pemilik agunan ditolak hakim maka bank dapat memproses lelang agunan tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab debitur dalam perjanjian kredit dengan

¹⁷ Pasal 1131 KUHPerdara

¹⁸ Ririn Maharani dan Siti Malikhatun Badriyah, "Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia," *Notarius*, Vol.17 No.1, 2024.

jaminan agunan tanah milik pihak ketiga?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit ketika digugat oleh pemilik agunan yang merupakan milik pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk dapat menganalisis mekanisme tanggung jawab debitur dalam perjanjian kredit dengan agunan tanah milik pihak ketiga.
2. Untuk dapat mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit ketika digugat oleh pemilik agunan yang merupakan milik pihak ketiga.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai penulis adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini dilakukan untuk dapat membantu serta mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya pada Tanggung Jawab Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Agunan Tanah Milik Pihak Ketiga.
 - b. Hasil dari penelitian ini dapat digunakannya sebagai referensi bagi penelitian berikutnya.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi penulis penelitian ini memberikan manfaat kepada penulis karena menambah wawasan dan ilmu pengetahuan khususnya dibidang tanggung jawab debitur.
 - b. Hasil penelitian ini dapat memberikan masukan terhadap pihak yang

berkepentingan.

E. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian peneliti sebelumnya yang terdapat persamaan dan perbedaan sebelumnya sebagai berikut:

No	Nama Peneliti	Judul dan Tahun Terbit	Persamaan	Perbedaan
1.	Didiek Wahyu Indarta	Perlindungan Hukum terhadap Koperasi dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan Milik Pihak Ketiga (2021) ¹⁹	Peneliti dalam meneliti ini membahas jaminan milik pihak ketiga.	Peneliti dalam meneliti ini berfokuskan pada koperasi sebagai subjeknya.
2.	Puspa Pasaribu dan Eva Achjani Zulfa	Akibat Hukum Identitas Palsu dalam Akta Perjanjian Kredit yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan (2021) ²⁰	Peneliti dalam penelitian ini juga membahas mengenai notaris terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).	Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui akibat hukum identitas palsu seorang debitur pada akta notaris mengenai perjanjian kredit terhadap pihak ketiga sebagai pemberi jaminan serta upaya hukum apakah yang dapat ditempuh untuk membatalkannya sebuah akta notaris tersebut.
3.	Ratna Dwi Astutik	Penerapan Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pelaksanaan Lelang Jaminan Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit	Peneliti dalam meneliti memiliki persamaan yaitu terhadap jaminan yang akan di lelang.	Peneliti pada penelitian skripsi milik Ratna Dwi Astutik menggunakan studi kasus pada putusan nomor 7/Pdt.G/2018/PNPTi.

¹⁹ Didiek Wahyu Indarta, "Perlindungan Hukum terhadap Koperasi dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan Milik Pihak Ketiga," *Justitable-jurnal Hukum*, Vol.3 No.2, Universitas Bojonegoro, 2021.

²⁰ Puspa Pasaribu dan Eva Achjani Zulfa, "Akibat Hukum Identitas Palsu dalam Akta Perjanjian Kredit yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan," *Jurnal USM Law Review*, Vol.4 No.2, Universitas Indonesia, 2021.

		dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 7/Pdt.G/2018/PNPti) (2021) ²¹		
4.	Fajar Padly dan Anwar Sulaiman	Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain (2022) ²²	Peneliti pada penelitian ini menggunakan subjek yang sama dengan yang akan peneliti lakukan penelitian yaitu pemilik tanah milik orang lain atau pihak ketiga.	Peneliti dalam penelitian ini mengajukan gugatan wanprestasi dan pengaduan pidana dalam kasus penipuan dan penggelapan.
5.	Nurlistiwa	Pengikatan Benda Jaminan Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pembiayaan pada PT Multindo Auto Finance di Kota Padang (2020). ²³	Peneliti pada penelitian ini menggunakan subjek hukum yang sama yaitu jaminan milik pihak ketiga.	Peneliti melakukan penelitian pada PT Multindo Auto Finance di Kota Padang.
6.	Kasiani dan Weppy Susetiyo.	Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Pejualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di	Objek pada penelitian ini sama dengan yang akan peneliti lakukan penelitian yaitu hak tanggungan	Pada penelitian ini ditemukannya bahwa UUHT belum mengatur secara eksplisit mengenai eksekusi penjualan objek hak tanggungan milik pihak ketiga.

²¹ Ratna Dwi Astutik, "Penerapan Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pelaksanaan Lelang Jaminan Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 7/Pdt.G/2018/PNPti)," Thesis, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2021.

²² Fajar Padly dan Anwar Sulaiman, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain," *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol.9 No.1, Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan, 2022.

²³ Nurliristiwa, "Pengikatan Benda Jaminan Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pembiayaan Pada PT Multindo Auto Finance di Kota Padang," Thesis, Universitas Andalas, 2020.

		Bawah Tangan (2024) ²⁴	milik pihak ketiga.	
--	--	--------------------------------------	------------------------	--

Berdasarkan penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya terdapat persamaan dan perbedaan yang menunjukkan bahwa penelitian ini adalah orisinal.

E. Kerangka Teori

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Pengertian *verbinten* dan *overeenkomst* yang merupakan istilah perjanjian dalam bahasa belanda. *Toestemming* yang merupakan terjemahan bahasa belanda yang memiliki arti yaitu persesuaian kehendak atau kata sepakat.²⁵ Pengaturan mengenai perjanjian diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Perikatan di dalam Buku III KUH Perdata, sedangkan pengaturan mengenai pengertian Perjanjian di atur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih,²⁶ Namun pengertian tersebut dianggap

²⁴ Kasiani dan Weppy Susetiyo, "Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan," *Jurnal Supremasi*, Vol.14 No.1, Universitas Islam Balitar, 2024.

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1987, hlm.29.

²⁶ Pasal 1313 KUHperdata

kurang sempurna karena, kekurangan dari pengertian tersebut di antaranya:

- 1) Pengertian perjanjian yg ada di pasal 1313 KUHPer yang nampak hanyalah merumuskan perjanjian terhadap sepihak yang di mana kata kerja “mengikatkan” hanya merumuskan satu pihak perseorangan saja, tidak berasal dari kedua belah pihak.
- 2) Membuat seperti tersebut seperti sebuah perjanjian hibah.
- 3) Cakupannya terlalu luas karena “perjanjian” itu mencakup semua perbuatan termasuk perbuatan di lapangan hukum keluarga seperti janji kawin, Padahal yang di maksud dalam hal ini ialah hubungan antara kreditur dengan debitur di dalam lapangan harta kekayaan.
- 4) Tidak disebutkan tujuannya di dalam Pasal ini sehingga pihak- pihak yang saling mengikatkan dirinya tidak memiliki tujuan yang pasti seperti tujuan untuk diadakannya sebuah perjanjian.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian akan memiliki akibat hukum dan dikatakannya sah apabila perjanjian memiliki syarat-syarat yang telah dipenuhi. Syarat syarat ini diatur di Pasal 1320 KUHPerdato yang berisikan:²⁷

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

²⁷ Pasal 1320 KUHPerdato

Syarat A dan B merupakan syarat subjektif, hal ini karena syarat tersebut merupakan subjek atau orang-orang yang melakukan perjanjian sedangkan syarat C dan D merupakan syarat objektif karena syarat tersebut merupakan obyek dari perbuatan hukum yang akan dilakukannya. Syarat di atas merupakan syarat yang bersifat mutlak sehingga harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu perjanjian. Perjanjian akan batal demi hukum apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi. Jika perjanjian tersebut batal demi hukum maka secara otomatis perjanjian dianggap tidak pernah terlaksana ataupun terjadi.

2. Agunan

a. Pengertian Agunan

Jaminan yang berasal dari bahasa Belanda ialah *zekerheid* atau *cautie* yaitu mencakup hal-hal secara umum bagaimana kreditur menjamin dipenuhinya dengan tagihannya di samping itu merupakan pertanggung jawaban umum oleh debitur terhadap barangnya. Istilah lain dari jaminan adalah dikenal sebagai agunan.²⁸ Istilah dari agunan juga dapat ditemukan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan:²⁹ jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

²⁸ Ashibly, *Hukum Jaminan*, Universitas Hazairin, Bengkulu, 2018, hlm. 15.

²⁹ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

Berdasarkan hal tersebut maka dari itu terdapat beberapa asas yang ada di dalam hukum jaminan yaitu:³⁰

- 1) Asas *publicitet* yaitu merupakan asas bahwa semua hak seperti hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan tujuannya agar pihak ketiga mengetahui apabila benda jaminan tersebut dalam keadaan sedang dijamin.
- 2) Asas *specialitet* yaitu hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankannya atas suatu barang yang sudah terdaftar atas nama seseorang tertentu.
- 3) Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas ini dapat dibaginya hutang yang tidak mengakibatkannya dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilaksanakannya pembayaran yang dilakukan secara Sebagian.
- 4) Asas *inbezittsteling* yaitu di mana barang jaminan (gadai) harus berada di pihak seseorang yang sebagai penerima dari gadai.
- 5) Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukanlah suatu kesatuan, hal tersebut dapat dilihat pada penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah dari hak milik.

b. Jenis Jaminan

Jenis jaminan dapat dibedakannya menjadi 2 (dua) macam yaitu:³¹

- 1) Jaminan Materil (kebendaan)

³⁰ Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 23.

³¹ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Pengkreditan*, PT. Gramedia, Jakarta, hlm.94.

Jaminan berupa benda ini memiliki kekhususan yang merupakan suatu bagian dari kekayaan seseorang guna untuk memenuhi pembayaran sebuah kewajiban yang dimiliki seorang debitur. Kekayaan yang dimiliki dapat kepunyaan dari debitur sendiri maupun kekayaan milik orang lain. Kekayaan dari kebendaan ini dapat berupa benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak.

2) Jaminan Perorangan

Jaminan Perorangan ini merupakan sebuah perjanjian ketiga yang pada dasarnya menyanggupi pihak yang berpiutang (kreditur) bahwa apabila ia menanggung pembayaran dari suatu utang apabila ia berutang tidak dapat menepati sebuah kewajibannya.³² Jaminan ini dapat diadakannya dengan tanpa sepengetahuan dari seorang debitur, dalam hal ini agar dapat menjamin dari pembayaran yang sepenuhnya atau jumlah tertentu.

c. Manfaat Jaminan

Jaminan akan mewujudkan keamanan bagi seorang kreditur Ketika memberikan sebuah pinjaman modal atau kredit kepada seorang debitur. Manfaat jaminan bagi kreditur ialah:³³

- 1) Keamanan pada setiap transaksi dagang yang ditutup;
- 2) Memberikan jaminan kepastian hukum bagi seorang kreditur.

³² Pasal 1820 KUH Perdata.

³³ Ashibly, *Hukum Jaminan*, Universitas Hazairin, Bengkulu, 2018, hlm. 18.

Kepastian hukum dalam hal ini adalah apabila kreditur akan menerima pengembalian pokok kredit berupa bunga dari seorang debitur, dan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi maka kreditur dalam hal ini dapat melakukan sita jaminan atau eksekusi terhadap jaminannya tersebut.

3. Tanggung Jawab

a. Pengertian Tanggung Jawab

Tanggung jawab menurut KBBI ialah suatu kondisi yang di mana setiap individu memiliki sebuah kewajiban untuk menanggung suatu hal secara sendirian. Para ahli berpendapat bahwa tanggung jawab memiliki pengertian yang berbeda diantaranya, Friedrich August von Hayek berpendapat bahwa tanggung jawab dipakai untuk menutupi suatu hal tanggung jawab itu sendiri, karena seseorang yang dapat bertanggung jawab atas tindakan yang ia lakukan maka dapat mempertanggungjawabkannya segala perilaku tersebut.³⁴

b. Wanprestasi

Wanprestasi di dalam bahasa belanda memiliki arti yaitu kewajiban atau prestasi yang tidak terpenuhi di dalam pelaksanaan suatu perjanjian.³⁵ Wanprestasi di Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di

³⁴ R Adinda, "Pengertian Tanggung Jawab dan Contoh Sikap Tanggung Jawab," Gramedia Blog, <https://www.gramedia.com/best-seller/tanggung-jawab/?srsltid=AfmBOopzgYYLhVJ27NzHOJ7EiUXoZkCBP3ft5V14JZg4wXsa9TNpkpY>. Diakses 25 Desember 2024 pukul 10.08 WIB.

³⁵ Tim Hukum Online, "Pengertian Wanprestasi, Akibat dan Penyelesaiannya," Hukum Online, dari web <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>, diakses 23 Desember 2024 pukul 14.05 WIB.

mana ketika debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah yang diberikan kepadanya, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan seorang debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.³⁶ Subekti menerangkan bahwa di dalam wanprestasi terdapat 4 unsur di antaranya adalah :³⁷

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
- 2) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut hukum perjanjian tidak boleh dilakukan.

Akibat dari wanprestasi apabila pihak yang tidak memenuhi prestasinya adalah harus melakukan ganti kerugian yang di mana berupa kerugian, bunga serta biaya hal ini merupakan sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi di mana hal ini tercantum di Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan:³⁸ Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang

³⁶ Pasal 1238 KUHPerdara

³⁷ Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146.

³⁸ Pasal 1234 KUHPerdara.

harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi (*in grebeke stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut Pasal 1238 KUH Perdata adalah:

- 1) Surat perintah surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Surat penetapan ini juru sita akan memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut "*exploit juru sita*."
- 2) Akta sejenis akta ini dapat berupa akta di bawah tangan maupun akta notaris.
- 3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri. Sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Maksudnya ialah sejak perjanjian itu dibuat kreditur sudah menetapkan adanya wanprestasi. Sri Soedewi Masyehoen Sofwan berpendapat bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu:³⁹

- 1) Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam diselesaikan;

³⁹ Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm.15.

- 2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Meskipun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul;
- 3) Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.

Apabila seseorang yang dalam keadaan tertentu merasa bahwa perbuatan seorang debitur memberikan kerugian bagi dirinya, ia dapat membatalkan perikatan tersebut, tetapi bukan kelalaian dari debitur yang menyebabkan hal tersebut batal namun putusan hakim akan membatalkannya perjanjian tersebut karena hakim memiliki kekuasaan *discretionair* yaitu di mana seorang hakim memiliki wewenangnya dalam menilai wanprestasi seorang debitur.

F. Definisi Operasional

1. Tanggung Jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang guna melaksanakannya apa yang telah menjadi kewajiban baginya.⁴⁰
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan yang di mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴¹
3. Kredit adalah penyediaan tagihan atau uang yang dapat dipersamakannya dengan itu yang berdasarkan dari persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang dari hal tersebut mewajibkan

⁴⁰ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 15.

⁴¹ Pasal 1313 KUHPerdara

pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.⁴²

4. Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan oleh debitur kepada bank dalam rangka untuk pemberian sebuah fasilitas kredit atau yang disebut pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.⁴³
5. Pihak Ketiga adalah semua pihak yang bukan bertanggung, istri atau suami, orang tua, anak dan saudara sekandung dari tetanggung, orang-orang yang bekerja pada dan orang-orang yang berada di bawah pengawasan dari seorang tertanggung.⁴⁴

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang artinya menggunakan pendekatan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yaitu *statute approach* dan pendekatan kasus.⁴⁵

2. Objek Penelitian

Peneliti dalam melakukan penelitian ini peneliti akan melakukan penelitian terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga. Objek yang akan peneliti lakukan penelitian adalah perjanjian kredit dan jaminan agunan tanah milik pihak ketiga.

⁴² Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

⁴³ Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

⁴⁴ PT Asuransi MSIG Indonesia, "Tanggung Jawab Hukum Pihak Ketiga," MSIG, di web https://www.msig.co.id/sites/msig_id/files/2020-05/E32%20TPL%20-%20NO%20REV.pdf diakses 26 Desember 2024 pukul 20.25.

⁴⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, Hal. 14.

3. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, maka dari itu sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.⁴⁶

- a. Data primer adalah data yang diperoleh yang berasal langsung dari sumber yang pertama. Bahan-bahannya terdiri dari bahan umum yang bersifat mengikat, seperti norma atau kaedah dasar (Undang-undang Dasar), peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan (hukum adat) dan yurisprudensi.⁴⁷
- b. Data sekunder adalah data yang didapatkan langsung dari yang peneliti akan teliti berdasarkan hasil wawancara.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan peneliti dalam meneliti ini melalui studi pustaka, yaitu dengan membaca serta mengutip peraturan perundang-undangan dan mengkaji jurnal, buku dan artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang akan peneliti lakukan penelitian serta melalui wawancara dengan narasumber.⁴⁸

5. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *statue approach* yang menggunakan bahan hukum yaitu peraturan-perundang-undangan

⁴⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 92.

⁴⁷ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2020, hlm. 30.

⁴⁸ Fenti Hikmawati, *Metode Penelitian*, Rajawali Press, Depok, 2017, hlm. 89.

sebagai bahan acuan dalam melakukan sebuah penelitian⁴⁹ dan pendekatan konseptual.

6. Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan oleh peneliti merupakan deskripsi kualitatif yaitu dengan dilakukannya analisis terhadap data yang tidak bisa dihitung sehingga memerlukan sebuah penyesuaian data yang telah didapatkannya dari suatu gambaran yang sistematis berdasarkan dari teori dan pengertian hukum yang terdapat dalam ilmu hukum⁵⁰ untuk menghasilkan deskripsi yang lebih mendalam dan lebih rinci tentang data yang telah dikumpulkan.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan dalam penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis akan membahas mengenai gambaran umum yang meliputi: latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan memaparkan teori-teori tentang perjanjian kredit, agunan, hak tanggungan tanah, wanprestasi, dan perlindungan hukum.

BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL

⁴⁹ Saiful Anam, "Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dalam Penelitian Hukum", *Saplaw top*, di web <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, diakses 16 Januari 2025 pukul 20.15 WIB.

⁵⁰ Abdul Fattah Naustion, *Metode Penelitian Kualitatif*, Harva Creative, Bandung, 2023, hlm. 143.

Pada bab ini penulis akan menganalisa tanggung jawab debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan agunan tanah milik pihak ketiga di Bank Mandiri Kota Yogyakarta serta perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit ketika digugat oleh pemilik agunan yang merupakan milik pihak ketiga.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini, penulis akan memaparkan kesimpulan serta saran dari hasil penelitian yang penulis lakukan sehingga diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk perkembangan hukum di Indonesia mengenai hukum perdata khususnya dalam perjanjian kredit.