

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT DENGAN AGUNAN KREDIT YANG BELUM DIKUASAI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2221 K/PDT/2020)

Pratiwi Nur Syafira, Aad Rusyad Nurdin

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Penelitian Tesis ini membahas akibat hukum Perjanjian Kredit apabila klausul jaminan tambahan atau agunan belum dikuasai. Agunan lahir karena adanya sebuah perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit itu sendiri. Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam memberikan kredit bank lazimnya menerapkan Prinsip “5C” yang terdiri dari beberapa faktor salah satunya agunan. Apabila cidera janji sehingga terjadi kredit macet maka dapat mengajukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan apabila jaminan kebendaan berupa tanah atau bangunan. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai akibat hukum Perjanjian Kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan keabsahan Perjanjian Kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder dan alat pengumpulan data berupa studi dokumen dan wawancara. Metode penelitian tersebut untuk menjawab hasil dari analisa bahwa Perjanjian Kredit dalam menerapkan Prinsip kehati-hatian terhadap klausul agunan tanah dan bangunan dibuktikan dengan kepemilikan yang sah dan tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai. kepemilikan tanah dan bangunan yang diperoleh dari pelaksanaan lelang hanya dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang. Akibatnya jaminan tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum sedangkan Perjanjian Kredit tetap sah walaupun agunan dinyatakan tidak sah karena sifat dari jaminan itu sendiri merupakan assesoir atau tambahan.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Perjanjian Kredit, Agunan Kredit

1. Pendahuluan

Perjanjian kredit yang didasari oleh objek jaminan yang tidak sah atau cacat hukum seharusnya tidak mengakibatkan batalnya perjanjian kredit. Hal ini disebabkan jaminan sebagai ikutan dari perjanjian pokok artinya jaminan lahir secara langsung dari suatu perjanjian kredit sebagai jaminan pelunasan utang yang disepakati oleh para pihak. Tidak sahnya objek Jaminan tidak mempengaruhi eksistensi perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Akibat adanya perjanjian kredit kepada para pihak adalah keterikatan antara bank dan nasabah. Perjanjian dapat dikatakan sah apabila memiliki syarat-syarat sahnya suatu perjanjian antara lain sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab halal.

Sepakat dan cakap adalah syarat subjektif, hal tersebut berkaitan dengan subyek perjanjian, jika sepakat dan cakap tidak terpenuhi, para pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Hal tertentu dan sebab halal ialah syarat objektif hal ini disebabkan keduanya merupakan objek

perjanjian, jika belum terpenuhi maka tidak sah perjanjian. Hal ini mengakibatkan perjanjian dianggap tidak ada.¹ Perjanjian kredit menjadi sempurna pembuktiannya apabila dibuat hadapan dan di lakukan oleh Notaris, akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengikat para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga dengan kesempurnaan akad yang dibuat oleh notaris sebagai alat bukti, oleh karena itu akad harus diperlakukan sebagaimana adanya, dan tidak perlu adanya penilaian dan penafsiran yang berbeda-beda selain dari pada yang tertulis dalam akad.

Jaminan yang menjadi salah satu syarat dalam perjanjian kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian bank. Syarat objek jaminan yang dijadikan agunan kredit tersebut harus sah dan tidak diragukan juga oleh pihak lain. Kegunaan agunan di suatu Perjanjian kredit agar perjanjian itu bebas risiko, sehingga agunan secara alami harus mewakili debitur.”² Berkaitan dengan adanya jaminan dalam perjanjian kredit maka “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan.”³ Fungsi dari jaminan semacam ini adalah untuk memberikan jaminan berupa perlindungan, memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi kreditur, yaitu walaupun klien debitur wanprestasi, kredit tetap akan dikembalikan, yaitu melalui pelaksanaan perjanjian. pokok penjaminan kredit dari bank yang bersangkutan.⁴

Apabila jaminan tambahan berupa Hak Tanggungan, “Sebelum memberikan Hak Tanggungan, berjanji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan untuk melunasi hutang tertentu, yang diatur dalam perjanjian hutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan.”⁵ Tri Widiyono menyatakan bahwa “sifat utama dari jaminan kredit adalah pemberian hak-hak jaminan kredit wajib dilakukan oleh pemiliknya, maka atas pemberian jaminan kredit itu menjadi batal dan selanjutnya akta pembebanannya juga menjadi batal demi hukum.”⁶

Pada dasarnya perjanjian kredit adalah perjanjian pokok artinya pemindahan dana dari seorang kreditur kepada seorang debitur sebagai bukti adanya batas-batas hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian tersebut dan fungsinya adalah memonitor kredit. Perjanjian penjaminan adalah tambahan dan fungsinya untuk memberikan kepercayaan kepada kreditur atas kemampuan debitur agar membayar kembali piutang apa yang harus dikembalikan dalam

¹ Tesalonika Marta Ayuning Tyas dan Adi Sulistyono Pranoto, “Pembatalan Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor.496/Pdt.G/2014/PN.BDG.)”, Jurnal Repertorium Vo. IV No. 2 (Juli-Desember 2017):106.

² Indonesia, *Undang-undang tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998 Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 31, TLN No.3472, Ps. 8 ayat (1).

³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab undang-undang Hukum Perdata*,,,,,,,Ps. 1131

⁴ Dora kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Prespektif Welfare State*,,,,,hal. 87

⁵ Indonesia, *Undang-undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN Nomor 42, TLN No. 3632, Ps. 10 ayat (1).

⁶ Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia, Jasa &Kredit*, (Jakarta: Ghalia,2006), hal.290

perjanjian.⁷ Pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan sering kali ditemukannya ingkar janji, “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atau kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”⁸

Eksekusi hak tanggungan terkait adanya wanprestasi yang dilakukan debitur dengan ketentuan sebagai berikut :

Jika debitur wanprestasi atau cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Hak eksekusi yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), barang yang dijadikan Hak Tanggungan dilelang secara umum dan dijual dengan mengutamakan piutang si penerima Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang. kreditur lainnya.⁹

Dalam fakta kasus ini Tergugat I yaitu III dan Penggugat yaitu Bank BTN telah melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit tanggal 28 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Boyolali. Kredit tersebut digunakan Tergugat I untuk membeli rumah dengan SHM Nomor 3542/Pulisen atas nama AY sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit. Tanah dan bangunan tersebut diperoleh Tergugat I melalui lelang agunan Turut Tergugat III yaitu Bank BRI di Kantor Turut Tergugat I yaitu Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang, kemudian Tergugat I dinyatakan sebagai pemenang atas lelang bidang tanah berikut dengan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3542/Pulisen seluas 712 m² atas nama AY berdasarkan Surat Penunjukan yang diterbitkan oleh Kantor Turut Tergugat I. Tanah dan bangunan dengan SHM nomor 3542/Pulisen ditetapkan sebagai jaminan tambahan atas kredit untuk membeli serta memiliki rumah oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit. Setelah pencairan kredit dilakukan oleh Penggugat, SHM Nomor 3542/Pulisen atas nama AY yang akan dijadikan agunan kredit masih dalam tahapan pengurusan pelepasan agunan dan administrasi oleh Turut Tergugat III yaitu Bank BRI melalui KPKNL Surakarta sebagai pelaksana lelang agunan. Hal tersebut disebabkan Tergugat I belum dapat menunjukkan bukti setoran pelunasan BPHTB sehingga KPKNL Surakarta tidak menyerahkan kutipan risalah lelang untuk proses balik nama. Akibatnya tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit tidak dapat dilakukan pengikatan sempurna dengan hak tanggungan. Tergugat I wanprestasi atau cidera janji, upaya Penggugat telah dilakukan dengan mengajukan beberapa kali teguran namun debitur tidak diketahui keberadaannya.¹⁰

Dari kasus tersebut, penulis melakukan penelitian terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020 tersebut dan diangkat ke dalam penulisan ini dengan rumusan masalah sebagai berikut:

⁷ Mulyoto, *Perjanjian*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2012), hal. 58-59

⁸ Indonesia, *Undang-undang tentang Hak Tanggungan*,,,,,Ps.6

⁹ Indonesia, *Undang-undang tentang Hak Tanggungan*,,,,,Ps. 20

¹⁰ Pengadilan Tinggi Semarang, *Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 64 Tahun 2019*, hal.1-28.

1. Bagaimana akibat hukum perjanjian kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai menurut Peraturan Perundang-undang terkait Perbankan?
2. Bagaimana keabsahan perjanjian kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020 ?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis Normatis yaitu dimana hukum dikonseptualisasikan sebagai isi peraturan perundang-undangan, serta hukum dikonseptualisasikan sebagai aturan-aturan atau norma-norma, yang dianggap menjadi dasar perilaku manusia yang sesuai.¹¹ Adapun tipologi penelitian yang digunakan adalah bersifat Preskriptif penelitian yang tujuannya memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi masalah. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan dan melalui bahan-bahan kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Alat pengumpulannya yang digunakan adalah studi dokumen.

2. Pembahasan

2.1. Kasus Posisi

Pada tanggal 28 Juni 2018 Tergugat I (Debitur) dan Penggugat yaitu Bank BTN (Kreditur) melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit No. 0003120121113000004 yang dibuat dihadapan dan atau oleh Notaris Sri Mahyani, Notaris /PPAT di Boyolali dalam jangka waktu 20 tahun dengan nilai kredit senilai Rp. 1.850.000.000,00. Kredit Pemilikan Rumah ini digunakan untuk membeli rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 3542/Pulisen atas nama AY yang didapat hasil proses lelang agunan Turut Tergugat III yaitu Bank BRI tanggal 01 Agustus 2013 di Kantor Turut Tergugat I yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Wilayah Kota Surakarta). Proses pelaksanaan lelang agunan kredit Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No.3542/Pulisen atas nama AY di KPKNL Kota Surakarta diawali dengan permohonan, pengumuman pertama dan kedua, pemberitahuan rencana lelang dan pelaksanaan lelang, sehingga diputuskan Nilai Lelang senilai Rp. 1.040.500.000,00.

Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 3542/Pulisen atas nama AY dijadikan Agunan Kredit pembelian rumah oleh Tergugat I kepada Penggugat. Penggugat melakukan pencairan kredit kepada Bank BRI yaitu Turut Tergugat III dan sebagian lagi kepada Tergugat I. Saat pencairan kredit yang akan dijadikan agunan kredit yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3542/Pulisen atas nama AY masih dalam tahap pengurusan pelepasan agunan dan administrasi oleh KPKNL wilayah Kota Surakarta. Setelah berjalan 16 bulan, Perjanjian kredit tersebut tidak lancar pembayarannya dan Tergugat I tidak ditemukan keberadaannya setelah diajukan beberapa surat peringatan atau teguran. Akibatnya Pengikatan Sertifikat Hak Milik No. 3542/Pulisen atas nama AY sebagai agunan kredit tidak dapat dilakukan karena Tergugat I juga belum ditemukan. Selain daripada itu, Agunan tersebut tidak dapat dibalik nama atas nama Penggugat karena Risalah lelang masih berada pada KPKNL, hal ini dikarenakan Tergugat I belum menyelesaikan syarat administrasi kepada KPKNL wilayah Kota Surakarta.

¹¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 118.

2.2. Keabsahan Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum dikuasai Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020

A. Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum dikuasai Menurut Peraturan Perundang-undangan Terkait Perbankan

Akibat 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 KUHPerdara terkait dengan asas perjanjian yaitu *Pacta Sun Servanda*, yang mana dalam perjanjian terkandung asas kekuatan mengikat. Dalam hukum perikatan prinsip personalitas ini artinya “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹² Jika salah satu pihak atau para pihak lainnya tidak melakukan kewajibannya dapat berakibat wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak melaksanakan telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian. Ada banyak faktor terjadinya wanprestasi, antara lain debitur tidak dapat memenuhi sama sekali, kesalahan debitur atau keterlambatan debitur.¹³ Pelaksanaan asas *Pacta Sun Servanda* dalam pemberian kredit bank adalah bahwa bank menandatangani Perjanjian Kredit dengan peminjam. Untuk menciptakan kondisi yang baik dan lancar dalam Perjanjian Kredit, kedua belah pihak harus mengikuti prinsip itikad baik, dan bank sebagai kreditur wajib memenuhi kewajibannya dan berjanji untuk menghormati pembayaran kredit. Di sisi lain, peminjam juga harus memenuhi janjinya untuk membayar cicilan bulanan kepada bank sebagai kreditur. Sebagai pihak yang berhak yaitu kreditur dapat menuntut sesuatu atau pihak yang mempunyai piutang, pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan atau pihak yang mempunyai utang adalah debitur.¹⁴

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.”¹⁵ Pasal 2 UU Nomor 7 Tahun 1992 menyatakan: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”¹⁶ 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

¹²R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,,Ps. 1338.

¹³ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2001).

¹⁴ Egi Anggiawati, “Perjanjian Kredit”, (Bahan Kuliah Aneka Perjanjian di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 22 Desember 2020), hal. 4

¹⁵ Indonesia, *Undang-undang Perbankan*,,Ps.8.

¹⁶ Indonesia, *Undang-undang Perbankan*,,Ps. 2.

(*capability*), Modal (*capital*), Agunan (*collateral*) dan Prospek usaha (*conditions of economic*) dari calon debitur.”¹⁷Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank bagi Bank Umum yaitu:

Bank wajib memiliki kebijakan terkait dengan perkreditan atau pembiayaan secara tertulis yang mana paling tidak mencakup semua aspek yang ditentukan dalam pedoman pengembangan kebijakan kredit atau pembiayaan bank sebagaimana ditentukan di Otoritas Jasa Keuangan. Salah satunya mengatur tentang adanya agunan yang cukup sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diberikan bank.¹⁸Pasal 3 POJK No. 42 Tahun 2017 menyebutkan “dalam menetapkan Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank harus memuat dan mengatur hal pokok yang salah satunya adalah penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam perkreditan atau pembiayaan.”¹⁹Dalam melakukan kegiatan usaha bank juga menanggung resiko usaha, “resiko kredit adalah risiko akibat kegagalan pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank: termasuk akibat kegagalan debitur, risiko konsentrasi kredit, *counterparty credit risk*, dan *settlement risk*.”²⁰ Kewajiban bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur secara tertulis dalam mengelola risiko yang melekat pada produk aktifitas baru tersebut. Bank membutuhkan kebijakan manajemen risiko sebagai filter atau peringatan atas aktivitas bank. Manajemen risiko adalah seperangkat prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh aktivitas bisnis bank atau perusahaan.²¹

Proses pemberian fasilitas kredit bergantung pada jenis kredit yang akan diberikan. Agar mendapatkan fasilitas kredit dari suatu bank, calon debitur harus mengajukan Surat Permohonan Kredit yang disertai dengan dokumen atau data pendukung berupa data finansial dan data legal sebagai lampiran sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh bank. Selanjutnya, Surat Permohonan Kredit dan data-data pendukung tersebut akan diproses lebih lanjut sesuai dengan SOP yang berlaku di bank yang bersangkutan.²²Surat permohonan kredit banyak pula disebut sebagai proposal kredit. setiap pengajuan permohonan kredit, proposal kredit tersebut hendaknya berisikan keterangan-keterangan. Proposal bagi debitur perorangan diantaranya memuat sebagai

¹⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*,,hal. 63-64

¹⁸ Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum*, POJK Nomor 42/POJK.03/2017 LN No. 1

¹⁹ Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum*,, Ps. 3.

²⁰ Otoritas Jasa Keuangan Republik indonesia, *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum*, Pojk No. 18/POJK.03/2016, Ps. 1.

²¹ Tedi Rochendi, Sugeng Sudaryatno dan David Maxyfer Maro, “Manajemen Risiko Pemberian Kredit Tanpa Agunan Untuk Mengurangi Risiko Kredit di PT Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Utama Fatmawati”, *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Perbankan*, Vol. 1 No. 2, (Desember 2020) :8

²² A. Wangsawidjaj. Z, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*,,hal. 17

berikut salah satunya adalah jaminan kredit dengan bentuk surat atau sertifikat. Penilaian jaminan kredit dengan teliti jangan sampai menimbulkan sengketa palsu dan lain sebagainya, oleh karena itu setiap jaminan baiknya diikat dengan asuransi.²³

Kepercayaan merupakan unsur paling penting dalam pemberian kredit dan agar mendapatkan Kepercayaan harus mencapai keyakinan bahwa konsep penilaian kredit dapat diterapkan dengan benar.²⁴ Berdasarkan wawancara dengan Yogi terkait dengan jaminan bank menyatakan sebagai berikut: “Jaminan suatu bank yang utama adalah kemampuan bayar dan capacity calon nasabah. Bank menjamin dengan kepercayaan dan tidak menjadikan jaminan tambahan sebagai yang utama adanya pemberian kredit.”²⁵ Prinsip yang diatur dalam pasal tersebut mengandung salah satu unsur dari “*The Five C’s of Credit*” dimana dalam teori tersebut salah satu unsurnya adalah “*Collateral*” yaitu jaminan yang harus diberikan debitur atas resiko yang dialami kreditur atas dana yang telah dikeluarkan.²⁶ Debitur memberikan jaminan tambahan atas kredit bank untuk diadakannya berdasarkan prinsip-prinsip kehati-hatian, maka jaminan tersebut disebut dengan agunan.

Terkait dengan jaminan tambahan, jenis jaminan kebendaan sangat sering digunakan di dunia perbankan. Asas-asas jaminan diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta. Seluruh kekayaan debitur bagi harta bergerak maupun tidak bergerak atau harta yang sudah ada maupun harta yang akan ada dan dijadikan jaminan yang disepakati oleh semua debitur (prinsip penjaminan). Selanjutnya dikenal sebagai *prinsip Pari Paso Pro Rata Parte* di dasarkan pada Pasal 1132 KUHPerduta yang menyatakan bahwa “barang-barang tersebut menjadi jaminan secara bersama bagian seluruh kreditur yang terhadap hasil penjualan barang-barang tersebut dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kreditur kecuali jika diantara kreditur ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”²⁷

Penilaian yang dilakukan oleh bank terhadap agunan(*collateral*) yaitu harus menilai barang dari segi nilai maupun legalitas dari barang yang diagunkan. Pemberian Hak Tanggungan harus didahului oleh janji memberikatkan hak tanggungan yang mana terkandung dalam Perjanjian Kredit yang diepakati para pihak. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dengan memberikan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT).²⁸

²³ Leni Oktafiani dan Irdanuraprida, “Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat”, *Lex Junalica* Vol. 12 No. 2, (Agustus 2015): 83

²⁴ Willy Putra dan Haryati Widjaja, “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Penyelesaian Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Semarang)”,,,,hal. 84.

²⁵ Hal ini disampaikan Yogi dalam wawancara dilakukan pada 14 Oktober 2021 di Kantor Bank BTN Cabang Tangerang, Tangerang, Banten.

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, “Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan”,,,,hal. 12

²⁷ Freddy Harris, Parulian P Aritonang dan Teddy Anggoro, “Pengertian, Asas, Utang, Para Pihak”, (Bahan Kuliah Hukum Kepailitan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 08 Oktober 2021, hal. 20

²⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*,,,,Ps. 13 ayat (1)

Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan guna mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang menunjukkan sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang menunjukkan alas hak bagi eksekusi. Penjualan objek jaminan melalui penjualan umum yaitu oleh Pejabat Kantor Lelang. Penerima jaminan tidak secara otomatis menjadi pemilik benda/benda yang menjadi jaminan utang debitur, apabila debitur wanprestasi maka benda tersebut tidak otomatis menjadi milik kreditur, melainkan melalui penjualan barang dan jaminan, dan proses penjualan hasil akan dihitung untuk melunasi hutang-hutang debitur.²⁹

Penyelesaian kredit bermasalah dan kredit macet yang terkait dengan bisnis perbankan umumnya dilakukan dengan cara berikut, yaitu subrogasi, penjualan agunan kredit, lelang Hak Tanggungan dan pengadilan negeri setempat.³⁰ Berkaitan dengan Hak Tanggungan apabila debitur dinyatakan wanprestasi atau cidera janji dengan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan maka bank dapat melakukan tindakan salah satunya mengeksekusi salah satu atau lebih jaminan, antara lain eksekusi objek Hak Tanggungan dengan ketentuan sebagai berikut : “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”³¹ Dalam rangka penyelesaian kredit macet, bank dapat meminta langsung kepada kantor lelang agar dapat eksekusi atas barang agunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan wawancara langsung dengan Ujang Ramli bahwa terdapat 2 cara pelaksanaan lelang akibat adanya wanprestasi atau cidera janji di Kantor Lelang :

Pelaksanaan Lelang kredit macet, bank dapat mengajukan langsung ke Kantor Lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, bank punya kewenangan artinya bank tidak melalui proses peradilan. Apabila debitur wanprestasi bank bisa langsung ajukan ke Kantor Lelang dengan syarat adanya Somasi ke 1, 2 dan 3 yang dilayangkan ke debitur. Namun apabila berdasarkan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Berbeda dengan Pasal 14 dalam pasal ini yang mengajukan lelang Hak Tanggungan bukan bank melainkan pengadilan. Prosesnya hakim akan memanggil para pihak yaitu debitur, kreditur, dan para pihaknya lainnya.³²

Pelaksanaan lelang atas obyek sengketa dinyatakan sah yang dilaksanakan di KPKNL wilayah Kota Surakarta. Lelang yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 dengan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan no. 2023/2009 berdasarkan APHT No. 151/96-HT/2009. Sebagaimana disebutkan dalam

²⁹ Gentur Cahyo Setiono, “Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)”, Fakultas Hukum Universitas Kadiri: 15.

³⁰ Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*,,,,hal. 44-45

³¹ Indonesia, *Undang-undang Hak Tanggungan*,,Ps. 6.

³² Hal ini disampaikan Ujang Ramli dalam wawancara dilakukan pada 04 Oktober 2021 di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Kota Tangerang 1,Tangerang, Banten.

Pasal 3 PMK No. 06 Tahun 2020 terkait macam-macam lelang eksekusi salah satunya Lelang eksekusi Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996.³³ Oleh karena itu sebagai pemenang lelang berkewajiban membayar objek lelang tersebut. Pelunasan obyek lelang telah dilunasi oleh kreditur sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit yang dibuat oleh debitur dan kreditur. Terdapat beberapa kewajiban bagi pemenang lelang selain harus melunasi objek lelang tersebut yaitu berdasarkan wawancara dengan Ujang Ramli selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang terkait proses setelah ditunjuk sebagai pemenang lelang adalah:

”Pemenang lelang membayar lunas dan setor ke bank presepsi yang dipilih oleh KPKNL. Selanjutnya pemenang lelang akan mendapatkan struk pembayaran dari bank tersebut dan membawanya ke KPKNL sebagai syarat pengambilan Kutipan Risalah Lelang, nanti akan diterbitkan oleh KPKNL berupa Kwitansi Pelunasan melalui pengecekan di rekening KPKNL. Selanjutnya, mengisi form yang disediakan untuk mengambil kutipan. Proses Kutipan Risalah 1 hari kerja dengan SOP apabila syarat lengkap. Kutipan Risalah Lelang dapat digunakan untuk balik nama di BPN, jika yang dilelang adalah objek tetap tanah atau bangunan, tapi sebelumnya harus membayar BPHTB di dispenda. Besarannya yg dibayar dari harga penawaran dikurangi dengan NJOP daerah sekitar. Hasilnya dikali BPHTB yaitu 5% maka itu yg harus dibayarkan oleh pemenang lelang.”³⁴

Kewajiban pemenang lelang melakukan pembayaran lelang melalui rekening KPKNL. Kuitansi sebagai bukti pembayaran setelah pelunasan kewajiban pembayaran dilakukan oleh pemenang lelang. Menurut Pasal 81 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016, “apabila pembeli tidak melunasi pembayaran lelang dengan waktu 5 hari kerja maka pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli lelang.”³⁵ Setelah adanya pelunasan harga lelang maka pembeli mendapatkan Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau grosse Risalah Lelang sesuai dengan kebutuhan hal ini tercantum dalam Pasal 94 ayat (2) huruf a PMK Nomor 27 Tahun 2016.

Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I setelah 16 bulan berjalannya pembayaran kredit mengakibatkan kredit macet. Berkaitan dengan hal tersebut maka hak-hak kreditur untuk menuntut apabila terjadi wanprestasi adalah ”pemenuhan perikatan, pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu sifat timbal balik, pembatalan perikatan, ganti rugi, pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.”³⁶ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 huruf 1 Perjanjian Kredit No. 0003120121113000004 yang menyatakan “ Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran”. Dan selanjutnya dikatakan pula dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b Perjanjian Kredit tersebut bahwa “angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi

³³ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*,, Ps. 3

³⁴ Hal ini disampaikan Ujang Ramli dalam wawancara dilakukan pada 04 Oktober 2021 di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Kota Tangerang 1, Tangerang, Banten

³⁵ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*,, Ps.81

³⁶ Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (PT Citra Aditya Bakti, 2016), hal. 21

selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini'. Debitur dapat dikatakan tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya. Itikad baik secara subyektif adalah kejujuran seseorang dalam melakukan perbuatan hukum, sedangkan itikad baik obyektif adalah pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada kepatuhan atau norma-norma sosial yang dianggap wajar.³⁷

Jika syarat-syarat pelaksanaan perjanjian berubah di lapangan, kedua belah pihak harus saling memperlakukan secara jujur, bahkan jika keadaan dan tempat berubah yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian sehingga harus diubah meskipun tidak termasuk dalam ketentuan perjanjian.³⁸ Namun, jika salah satu pihak gagal melaksanakan kewajiban perjanjian, pihak lain juga dapat mengajukan gugatan terhadap pemenuhan janji atas cidera janji yang dilakukan pihak tersebut. Asas kekuatan mengikat atau dikenal dengan asas *pacta sun servanda* tidak terdapat dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit sebagaimana seharusnya. Jika debitur lalai memenuhi kewajiban pelunasan padahal sebelumnya telah ditentukan baik jumlah maupun jangka waktunya.³⁹ Berdasarkan wawancara dengan Yogi menyatakan bahwa:

“Bank apabila terjadi kredit macet yang diharapkan adalah adanya komunikasi yang baik dengan nasabah tersebut. Negosiasi antara pihak bank dan nasabah adalah cara yang utama untuk mendapatkan solusi dalam permasalahan yang terjadi oleh nasabah sehingga terjadi kredit macet. Eksekusi jaminan bukan hal yang utama dalam menangani kredit macet.”⁴⁰

Jaminan kredit berupa watak, kemampuan, modal dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan yang bersifat immaterial yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan adanya jaminan immaterial, diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik, sehingga memperoleh pendapatan (penghasilan) yang kondusif bagi kegiatan usahanya, dan mampu mengembalikan kredit sesuai kesepakatan. Sedangkan jaminan kredit berupa agunan yang bersifat material atau kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan atau eksekusi agunan baru dilakukan oleh bank apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo kredit melalui *first way out*.⁴¹ Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 94 ayat (4) PMK Nomor 27 Tahun 2016: “Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.”⁴²

³⁷ Syamsudin Qirom Meliala, *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*, (Surabaya : Mitra Ilmu, 2007), hlm.38

³⁸ A. Wangsawidjaja Z, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*,,,,hal, 98.

³⁹ Dessy Monica Evalina, “Penerapan Asas Pacta Sun Servanda dalam Perjanjian Kredit Tanpa Jaminan Pada Bank Mandiri Cabang Pembantu Citra Garden Medan.”: 12

⁴⁰ Hal ini disampaikan Yogi dalam wawancara dilakukan pada 14 Oktober 2021 di Kantor Bank BTN Cabang Tangerang, Tangerang, Banten.

⁴¹ A. Wangsawidjaja Z, *kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*,,,,hal.210.

Fungsi berita acara lelang adalah untuk memperkuat kedudukan seseorang dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena lelang, tidak diragukan lagi keaslian atau keberadaan lelang. Fungsinya sebagai dokumen negara merupakan alat bukti yang efektif untuk menjamin kepastian hukum pemenang lelang apabila terjadi hal-hal tertentu di kemudian hari.⁴³ Sebagai akta autentik, catatan lelang memiliki kekuatan untuk membuktikan dengan sempurna terkait apa yang terkandung di dalamnya. Kekuatan pembuktian yang sempurna atas akta autentik ini yang menyatakan bahwa: “Akta Otentik yang benar memberikan bukti yang sempurna tentang isi yang terkandung di dalamnya antara para pihak dan ahli waris mereka atau mereka yang memiliki hak atas mereka.”⁴⁴

Pembeli atau pemenang lelang akan mendapatkan dokumen bukti kepemilikan jika telah menyerahkan bukti pelunasan pembayaran dan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁴⁵ selanjutnya, terkat Kutipan risalah lelang berupa tanah dan bangunan akan diperoleh pemenang lelang jika menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.⁴⁶ Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen-salah satunya adalah Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁴⁷ Kepemilikan objek sengketa secara sah dengan proses peralihan hak berdasarkan Risalah Lelang sangat dibutuhkan bagi kreditur, yang mana objek sengketa tersebut juga merupakan jaminan tambahan atau agunan kredit atas Perjanjian Kredit tersebut. Belum selesainya proses pengurusan pelepasan agunan dan administrasi maka agunan kredit tersebut belum dapat dibalik nama sehingga pengikatan sempurna dengan Hak Tanggungan belum dapat dilakukan. Dalam praktik memang pengikatan agunan secara sempurna tersebut adakalanya belum dapat terlaksana secara bersamaan pada saat Perjanjian Kredit ditandatangani. Bank tidak perlu meminta jaminan tambahan kepada debitur apabila keberadaan jaminan pokok telah meyakinkan bank.⁴⁸ Sedangkan dalam prakteknyanya adalah dalam hal kredit bank, bank mensyaratkan adanya jaminan pokok dan jaminan tambahan agar bank dapat melindungi kredit yang dikeluarkan. Berdasarkan pengaturan dalam Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan terkait jaminan/agunan kredit dapat disimpulkan bahwa:

⁴² Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Teknis Lelang*,,Ps. 94.

⁴³ Christilla Elvira Monodutu, “Pemindahan Pemindahan Hak Milik atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.”, hal. 82

⁴⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,,Ps. 1870

⁴⁵ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*,,Ps.84

⁴⁶ Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*,,Ps.94

⁴⁷ Christilia Elvira Mononutu, “Pemindahan Hak Milik atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.”, hal. 84-84

⁴⁸ Indonesia, *Undang-undang Tentang Perbankan*,,Ps. 8 ayat (1)

1. Jaminan kredit atau jaminan pembiayaan mengacu pada keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan kesepakatan.
2. Jaminan kredit atau jaminan pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.
3. Jaminan kredit atau jaminan pembiayaan dalam arti sempit adalah agunan.
4. Jenis agunan kredit terdiri dari:
 - a. Agunan pokok berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit atau pembiayaan yang bersangkutan.
 - b. Agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.
5. Bank harus secara cermat mengevaluasi agunan yang digunakan sebagai jaminan kredit debitur. Apabila kata “harus” dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf b UU Perbankan tersebut dikaitkan dengan kata “wajib” yang terdapat dalam ketentuan Pasal 29 ayat (3), maka dapat disimpulkan bahwa penilaian yang seksama terhadap agunan kredit merupakan perintah undang-undang dalam hal ini UU Perbankan, oleh karenanya wajib ditaati, tidak boleh diabaikan atau disampingi. Namun penilaian secara fisik saja terhadap suatu agunan tidak cukup bagi bank. Apabila agunan tersebut mempunyai nilai guna secara efektif bagi bank apabila agunan tersebut mempunyai nilai komersial dan mudah dicairkan, serta diikat dengan ketentuan yang berlaku dengan nilai pengikatan menjamin kepentingan bank sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.⁴⁹

Mengenai kriteria barang jaminan dari segi hukum/yuridis, adalah sebagai berikut:

1. Memang benar calon debitur atau orang/pihak ketiga yang bersedia memberikan jaminan.
2. Tidak dalam keadaan jaminan kepada pihak lain, tidak disengketakan, atau disita di pengadilan.
3. Adanya bukti kepemilikan yang sah dan masih berlaku serta mempunyai kekuatan hukum.
4. Dapat dilakukan pengikatan secara nyata dengan menggunakan lembaga jaminan sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Tidak terhutang pajak..⁵⁰

Dalam menilai agunan, bank harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai oleh fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau jaminan risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, termasuk nilai dan legalitas barang yang diagunkan sebagai agunan. Penilaian faktor ini, antara lain didapat dari hasil verifikasi terhadap pemeriksaan terhadap barang yang akan diagunkan, informasi dari kelurahan dan kecamatan serta Kantor Badan Pertanahan atas

⁴⁹ A. Wangsawidjaja, Z, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktek Perbankan Indonesia*,,,,hal. 87

⁵⁰ Leni Oktafiani dan Irdanuraprida Idris, “Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT Bank DKI Jakarta Pusat”,,,,, hal. 84-84

kepemilikan tanah SHM dan SHGB. Berhubungan dengan hak tersebut terkait dengan penilaian agunan kredit, berdasarkan wawancara dengan Yogi menyatakan sebagai berikut: “Dalam memberikan persetujuan Perjanjian Kredit bank sangat membutuhkan pendapat dan verifikasi dari beberapa lembaga seperti kantor pertanahan, Notaris, bank lain yang terikat dengan calon nasabah dan lain-lain.”⁵¹

Pada prinsipnya fasilitas kredit belum dapat dicairkan apabila agunan kredit belum diikat secara spesialis dengan hak secara separatis atau belum diamankan dengan baik, walaupun nilai agunan tersebut telah meng-cover jumlah fasilitas kredit yang diberikan. Dalam klausul mengenai jaminan kredit, lazimnya terdapat klausul yang menyatakan bahwa barang-barang jaminan debitur adalah miliknya sendiri atau milik pihak ketiga dan tidak dijaminkan kepada pihak lain, bebas dari sitaan/sengketa/perkara dan beban-beban lain. Dalam klausul mengenai agunan ini perlu diperjanjikan kewajiban debitur untuk menyerahkan agunan tambahan untuk diikat sesuai ketentuan yang berlaku.⁵² apabila tidak diikat sesuai dengan ketentuan jaminan tersebut, kreditur tidak mempunyai hak utama untuk didahulukan (preferen) apabila agunan kredit tersebut dieksekusi, tetapi status kreditur hanyalah kreditur merangkap semua harta kekayaan debitur.

Ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mengatur bahwa ”jaminan umum akan dibagikan secara berimbang kepada seluruh kreditur atau berlaku asas paritas krediturium.”⁵³ Kedudukan kreditur adalah sebagai kreditur konkuren kecuali apabila kedudukan kreditur tersebut sebagai “kreditur preferen” yang memiliki hak-hak untuk didahulukan tersebut.⁵⁴ Kreditur preferen yaitu peringkat pertama yang lebih dahulu diutamakan untuk melakukan penjualan jaminan dan pelunasan piutangnya. Selanjutnya, Kreditur lain dapat menuntut haknya sesuai dengan kedudukannya. Pemberian hak tanggungan hanya dapat dilakukan dalam bentuk perjanjian.⁵⁵

Dalam memutuskan pemberian kredit dengan klausul adanya agunan kredit ada baiknya bank teliti akan status hak atau hukum barang-barang tersebut, apakah dapat diliikat sebagai jaminan kredit atau tidak. Selain daripada itu, apabila jenis jaminan tersebut merupakan jaminan tambahan, agunan tersebut merupakan barang yang tidak ada kaitan secara langsung dengan objek yang didapat hasil pemberian kredit. Hasan Djuhaendah menyampaikan “jenis jaminan tambahan yang dibahas adalah jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang diminta. Jaminan itu adalah suatu jaminan kebendaan, dan pokoknya adalah suatu benda milik debitur atau orang perseorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk melaksanakan kewajiban debitur..”⁵⁶ Beberapa

⁵¹ Hal ini disampaikan Yogi dalam wawancara dilakukan pada 14 Oktober 2021 di Kantor Bank BTN Cabang Tangerang, Tangerang, Banten

⁵² A. Wangsawidjaja Z, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*,, hal. 87

⁵³ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,,Ps.1131-1132.

⁵⁴ Sri Soedewi Masjchun, *Himpunan Karya Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hal.21.

⁵⁵ Begiyama Fahmi Zaki, “Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online”, *Fiat Justitia*, Vol. 10, (April-Juni 2016): 373

segi yuridis yang harus diperhatikan oleh kreditur (Bank) dalam menerima hak atas tanah sebagai objek jaminan kredit berupa Hak Tanggungan apabila dikaitkan dengan kasus ini adalah: ”segi kepemilikan obyek jaminan, segi kewenangan pembebanan Hak Tanggungan objek jaminan, segi kemudahan untuk melakukan eksekusi tanah yang dijadikan obyek jaminan dan segi kedudukan bank sebagai kreditur yang preferen.”⁵⁷

Adapun istilah dari prinsip kehati-hatian, “prinsip kehati-hatian adalah asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usaha wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya dan perbankan Indonesia berasaskan demokrasi ekonomi dengan asas kehati-hatian.”⁵⁸ Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit pula dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa “sumber dana pemberian kredit sebagian besar adalah penyaluran dana simpanan masyarakat, resiko yang dihadapi bank dapat berpengaruh pula kepada keamanan dana masyarakat tersebut.”⁵⁹ Bank harus dapat memastikan kecukupan proses identifikasi, pengukuran dan pengendalian risiko serta informasi manajemen risiko untuk menghindari kemungkinan litigasi. Sebelum memperkenalkan produk dan aktivitas baru kepada nasabah, Bank mengidentifikasi dan mengendalikan risiko hukum inheren, dan mengidentifikasi risiko hukum inheren dari berbagai aktivitas fungsional. Tujuan utama dari manajemen risiko hukum adalah untuk memastikan bahwa proses manajemen risiko meminimalkan kelemahan hukum, kurangnya undang-undang dan peraturan, dan/atau kemungkinan dampak negatif dari perubahan.

Bank harus melakukan identifikasi risiko secara berkala dan memiliki metode atau sistem yang digunakan sebelum memberikan kredit. proses identifikasi risiko dilakukan dengan menganalisis sumber risiko dari seluruh aktivitas bank serta memastikan bahwa risiko dari Perjanjian Kredit dengan status agunan yang diperoleh dari hasil pelelangan telah melalui proses manajemen risiko yang layak sebelum diperkenalkan atau dijalankan. Berkaitan dengan kasus terkait risiko agunan kredit berupa hak tanggungan yang tidak dapat diikat dengan sempurna secara ketentuan Hak Tanggungan sendiri telah diatur dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) huruf e yaitu : “Risiko hukum timbul antara lain karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.”⁶⁰

⁵⁶ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal* ,,,,hal. 80

⁵⁷ Ngadenan, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid”, hal. 124

⁵⁸ Ngadenan, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid” hal. 124.

⁵⁹ A. Wangsawidjaja Z, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*,,,,hal. 219

⁶⁰ Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum*, POJK Nomor 18/POJK.03/2016,Ps. 4

Majelis Hakim mempertimbangkan debitur harus menyertakan bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah. Belum dapat menunjukkan bukti setoran pelunasan BPHTB sehingga Kantor Lelang belum dapat memberikan Kutipan Risalah Lelang yang gunannya untuk proses balik nama objek lelang dan selanjutnya dapat diproses sebagai agunan kredit dengan pengikatan yang sempurna berupa SKMHT atau APHT kemudian di daftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Putusan hakim menyatakan agunan kredit Perjanjian Kredit No. 0003120121113000004 tidak sah. Hal ini sebagaimana diperjanjikan dalam Pasal 11 angka 1 Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I, yang mana dinyatakan bahwa Tergugat I harus menyertakan bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah.

Menurut penulis putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi Semarang No. 64/Pdt/2019/PTSMG telah tepat menyatakan jaminan kredit tidak sah. Peran dan fungsi risalah lelang adalah memperkuat kedudukan orang yang mengalihkan hak milik atas tanah karena lelang yang tidak perlu dipertanyakan lagi. Akan tetapi perlu diingat dalam mendapatkan risalah lelang untuk balik nama hak atas tanah diperlukan pelunasan tarif pajak berupa BPHTB sebagai syarat yang di perlukan berdasarkan ketentuan yang berlaku. Tidak dilakukannya pembayaran Pajak BPHTB maka tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik no. 3542/Pulisen atas nama AY belum dimiliki oleh debitur. Jaminan kebendaan Hak Tanggungan mengandung asas *Droit De Preference* yang mana memiliki sifat didahulukan dari kreditur lainnya, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 butir 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 dalam pengertian Hak Tanggungan.⁶¹ Tidak sahnya agunan kredit yang dijadikan jaminan dalam fasilitas kredit maka tidak dapat pula dilakukan pengikatan yang sempurna menurut ketentuan mengenai Hak Tanggungan. Dijelaskan dalam Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 bahwa “kreditur dapat mengeksekusi Hak Tanggungan apabila jaminan kebendaan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan dan mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan yang mengandung unsur titel eksekutorial.” Agunan kredit yang belum dikuasai dinyatakan tidak sah dan akibatnya bagi kreditur tidak dapat mengeksekusi agunan tersebut dan kreditur bukan merupakan Kreditur Preferen melainkan kreditur konkuren. Kreditur Konkuren yang memiliki kedudukan yang sama dengan kreditur lainnya, sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1132 KUHPdata.⁶² Pembagian harta jaminan setelah dikurangi hak kreditur preferen dan hak istimewa.

B. Keabsahan Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum Dikuisi Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2019 mempertimbangkan bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan Pengadilan Negeri Surakarta tidak salah dalam menerapkan hukum. Pertimbangan hakim terhadap Putusan Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Perjanjian Kredit sebab agunan kredit yang tidak dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang asli dan sah mengakibatkan juga batalnya secara hukum Perjanjian Kredit No. 0003120121113000004 antara tergugat dan penggugat. Putusan Mahkamah Agung

⁶¹ Indonesia, *Undang-undang Hak Tanggungan*,,Ps. 1.

⁶² A. Wangsawidjaja Z, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*,,hal. 98.

Nomor.2221 K/Pdt/2020 mempertimbangkan dengan ini menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 162/Pdt/2018/PN.Skt karena dianggap putusannya tersebut dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan tidak ada hal-hal atau alasan hukum yang dapat merubah isi putusan tersebut.

Akibat hukum dari sebuah Perjanjian Kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai menyebabkan batal demi hukum Perjanjian Kredit tersebut. Terkait sahnya perjanjian, suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat, cakup, hal tertentu dan sebab halal.⁶³ Suatu perjanjian yang tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat subjektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut dicabut oleh salah satu pihak atau meminta hakim untuk mencabut perjanjian tersebut melalui prosedur pengadilan. Sebaliknya, jika perjanjian itu tidak sah karena tidak memenuhi syarat-syarat objektif, maka perjanjian itu tidak sah, yaitu sejak semula dianggap tidak pernah tercapai kesepakatan.⁶⁴ Terkait batalnya suatu perjanjian menurut Elly Erawati dan Herlien Budiono suatu Perjanjian Kredit dapat dinyatakan batal demi hukum apabila terdapat beberapa hal seperti berikut yaitu:

1. Syarat perjanjian formil tidak terpenuhi
 Dalam suatu perjanjian yang merupakan perjanjian formil, tidak ditaatinya ketentuan-ketentuan hukum dari bentuk perjanjian, tata cara perjanjian, dan tata cara persetujuan perjanjian yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan akan mengakibatkan batalnya perjanjian formil.
2. Syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
 Keabsahan perjanjian harus memiliki hal-hal dan alasan-alasan hukum tertentu. Jika jenis perjanjian tidak dapat ditentukan, tidak dapat diperjualbelikan, tidak dapat dinilai, tidak dapat dilaksanakan, dan objek yang diperjanjikan tidak jelas, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Jika suatu perjanjian dibuat tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, maka perjanjian itu tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum.
3. Karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum
 Ketidakkampuan seseorang untuk melakukan tindakan hukum (*handleingsonbekwaamheid*) harus dibedakan dengan ketidakkampuan seseorang untuk melakukan tindakan hukum (*handleingsonbevoegheid*). Yang tidak berhak melakukan perbuatan hukum adalah mereka yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan lumpuh karena hukum atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah tidak sah.
4. Syarat batal yang terpenuhi
 Suatu perjanjian dengan syarat-syarat tidak sah menjadi tidak sah karena memenuhi syarat-syarat batal, sehingga keadaan kembali ke keadaan semula pada waktu perjanjian itu terjadi, atau dengan kata lain perjanjian yang tidak sah itu sendiri

⁶³ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,,Ps.1320

⁶⁴ Tesalonika Marta Ayuningtyas dan Adi Sulistyono Pranoto, “Pembatalan Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor.496/Pdt.G/2014/PN.BDG.)”,,, hal. 104

berlaku surut sejak perjanjian itu dicapai. Akibat selanjutnya adalah yang mendapatkan prestasi atau sesuatu dari orang lain harus mengembalikannya.⁶⁵

Tidak berbeda jauh dengan konsep penyebab kebatalan akta yang telah dirumuskan diatas, penyebab batalnya akta selain daripada itu menurut Pieter E. Latumeten antara lain sebagai berikut:

1. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi
2. Batal demi hukum karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi.
3. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum.
4. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.
5. Ketidakcapakan absolut.
6. Bertentangan dengan Undang-undang Ketertiban Umum atau Kesusilaan.
7. Daluwarsa permohonan pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas.
8. Pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam Undang-undang Jabatan Notaris.⁶⁶

Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata “Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan dan oleh notaris merupakan akta otentik. Undang-undang menyatakan bahwa akta otentik memiliki pembuktian yang sempurna.”⁶⁷ Kesempurnaan akta yang notaris buat sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain seperti yang tertulis dalam akta tersebut. Dalam penyusunan akta perjanjian kredit, notaris memiliki batasan tugas dan tanggung jawab terhadap isinya akta dan jaminan, tentang tanggung jawab dan kewenangan bertindak.⁶⁸ Pasal 1381 KUHPerdata menetapkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan dan dari sepuluh cara berakhirnya perikatan tersebut, hapusnya Perjanjian Kredit dalam praktik perbankan terjadi antara lain disebabkan oleh pembayaran, pembaharuan utang (novasi), perjumpaan utang (kompensasi) dan pembebasan utang, sebagai berikut:

1. Hapusnya Perjanjian Kredit karena pembayaran
Pembayaran dalam Perjanjian Kredit adalah pemenuhan perjanjian secara sukarela oleh debitur atau pihak ketiga yang melunasi Outstanding kredit setelah jatuh tempo kredit atau jatuh tempo pinjaman.
2. Hapusnya Perjanjian Kredit karena pembaharuan utang (novasi).
Pada hakikatnya pembaharuan utang merupakan perjanjian baru untuk menggantikan perjanjian lama. Menurut Pasal 1413 KUHPerdata, ada tiga macam cara untuk terjadinya novasi, yaitu:
 - a. Bila antara debitur dan kreditur diadakan perjanjian baru untuk menggantikan dan menghapus perjanjian lama.

⁶⁵ Elly Erawati dan Herlien Budionon, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), hal. 6-14.

⁶⁶ Pieter E. Latumeten, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, (Jakarta: TUMA Press, 2012), hal. 6-14.

⁶⁷ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,,Ps. 1870.

⁶⁸ Davit R. Kaawon, “Tanggung Jawab Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor.496/Pdt.G/2014/PN.BDG.)”,,,,hal. 147

- b. Bila debitur lama diganti dengan debitur baru dan debitur lama dibebaskan dari kewajibannya.
 - c. Bila kreditur lama diganti dengan kreditur baru sebagaimana dimaksud dalam novasi jenis ini selalu merupakan persetujuan segitiga, yaitu kreditur lama, kreditur baru dan debitur.⁶⁹
3. Hapusnya Perjanjian Kredit karena perjumpaan utang.
Berdasarkan Pasal 1425 KUHPerdara “perjumpaan utang (kompensasi) adalah suatu cara penghapusan utang (kredit) dengan jalan memperjumpakan (memperhitungkan) utang-utang secara timbal balik antara bank dengan debitur.”⁷⁰
 4. Hapusnya Perjanjian Kredit karena pembebasan utang.
Pembebasan utang dalam perbankan lazimnya disebut sebagai hapus tagih, berbeda pengertian dengan hapus buku. Kedua tindakan tersebut dapat dilakukan terhadap kredit macet sepanjang memenuhi persyaratan yang ditetapkan bank, seperti telah diupayakannya penagihan secara maksimal, agunan sudah dieksekusi, tidak ada agunan lain, sisa kredit relatif kecil kurang dari 50% dari maksimum pinjaman, debitur tidak diketahui lagi keberadaannya sebelumnya sudah ada penyisihan kerugian kredit atau Cadangan Penurunan Nilai Kredit (CKPN) telah dibentuk sebesar 100% dari pinjaman macet dikurangi nilai agunan, dan sebagainya.

Sebagaimana kita ketahui, Tujuan dengan adanya agunan kredit adalah untuk dicairkan dan agar dapat memenuhi kewajiban debitur kepada bank pada saat jatuh tempo pinjamannya sebagaimana mana telah diperjanjikan, apabila debitur ingkar janji/wanprestasi. Agunan perjanjian mengacu pada jaminan yang dihasilkan sesuai dengan hukum oleh perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur (bank) dan pemilik agunan. Agunan perjanjian mengacu pada jaminan yang dihasilkan sesuai dengan hukum oleh perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur (bank) dan pemilik agunan. Jaminan seperti ini juga disebut sebagai jaminan khusus. Pemilik agunan tersebut bisa debitur sendiri atau pihak ketiga yang menanggung debitur.⁷¹

Jaminan khusus dalam hal ini timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur, yang dapat berupa jaminan besar. Pengertian perjanjian jaminan kebendaan menurut Subekti adalah : “Pemisahan suatu bagian harta kekayaan debitur berupa jaminan kebendaan sebagai jaminan atas pelunasan/pembayaran kewajiban dari debitur terhadap kreditur.”⁷² Perjanjian kebendaan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian assesoir. Perjanjian pokok adalah perjanjian untuk memperoleh kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan bukan bank. Rutten berpendapat bahwa “perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zefstanding een*

⁶⁹ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,,* Ps. 1413.

⁷⁰ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,,*Ps.1425.

⁷¹ A. Wangsawidjaja Z, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia,,,* hal.212

⁷² Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk pemberian Kredit, Menurut Hukum Indonesia,,,*hal.27

redden van bestaan recht)”.⁷³Sementara Perjanjian Assesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Jadi sifat dari perjanjian jaminan adalah perjanjian assesoir. Yaitu mengikuti perjanjian pokok.⁷⁴

Obyek sengketa dalam kasus ini merupakan agunan kredit tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik no. 3542/Pulisen atas tanah AY. Jaminan tambahan berupa berda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan merupakan jenis jaminan kebendaan Hak Tanggungan yang banyak digunakan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan. Janji pemberian Hak Tanggungan telah dicantumkan dalam Perjanjian Kredit antara debitur dengan bank dalam bentuk kalusul tentang jaminan kredit atau klausul mengenai agunan. Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian pokok dari APHT yang bersangkutan. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 10 Ayat (1) UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”⁷⁵Sifat assesoir dari Hak Tanggungan adalah *accessoir*, ”Proses pengikatan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggunga dapat dilakukan melalui 2 tahap, yaitu Perjanjian Kredit dengan Klausul Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya Proses Pembebanan Hak Tanggungan.”⁷⁶

Bank sebagai Penggugat dalam kasus tersebut melakukan Perjanjian Kredit dengan penggugat dengan menetapkan klausul adanya pemberian agunan kredit yang mana belum dikuasai oleh penggugat. Hal tersebut menyebabkan sulitnya kreditur untuk melakukan pengikatan sempurna sesuai dengan ketentuan UU Nomor 4 Tahun 1996. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (principal) yang sebenarnya bersifat riil, diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai penilai. Arti “riil” adalah bahwa terjadinya Perjanjian Kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh pihak bank kepada debitur.⁷⁷ Oleh karena itu, perjanjian penjaminan merupakan perjanjian tambahan atau perjanjian lanjutan (assesoir). Dengan kata lain, Adanya perjanjian penjaminan tidak dapat dipisahkan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul dari adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan yang kuat dan aman bagi kreditur. Perjanjian pokok sebelum perjanjian penjaminan pada umumnya adalah perjanjian kredit, perjanjian pinjaman dan perjanjian hutang. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya maka dapat dikatakan jika tidak ada perjanjian pokok, tidak akan ada perjanjian jaminan, karena perjanjian jaminan

⁷³ J.Satrio, *Hukum Perikatan*,,,, hal. 54.

⁷⁴ Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*,,,,hal. 30.

⁷⁵ Indonesia, *Undang-undang Hak Tanggungan*,,,,Ps. 10 ayat (1).

⁷⁶ Fet Chan Luwesi, “*Pembatalan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1691 K/Pdt/2011)*,” Tesis Magister Kenotariatan, Surakarta, 2015, hal.65-65.

⁷⁷ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*,,,, hal. 19

menupakan perjanjian yang tidak dapat berdiri sendiri. Kedudukan Perjanjian Kredit dengan agunan kredit terdapat pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 175 Tahun 2014 yang mana Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa:

Ternyata tidak ada perjanjian *assesoir* berkaitan dengan tanah yang Tergugat berikan agunan kepada Penggugat. Seandainya Akta Perjanjian Kredit No. 11 Tanggal 09 Januari tetap berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat karena telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerduta tentang sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUHPerduta tentang *azas pacta sun servanda*. Sebab lahirnya perjanjian *assesoir* karena adanya perjanjian pokok dan mengikuti perjanjian pokok, sehingga apabila terjadi kebatalan perjanjian *assesoir* tidak serta merta membatalkan perjanjian pokok.⁷⁸ Pertama dengan melakukan pembuatan Perjanjian Kredit kemudian menghasilkan atau menimbulkan perjanjian jaminan. Jika jaminan kebendaan dinyatakan batal secara hukum maka sebagai perjanjian pokok, Perjanjian Kredit tidak batal. Jaminan yang lahir dari perjanjian adalah jaminan yang secara yuridis timbul karena adanya perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur yaitu bank dengan debitur atau pemilik agunan. Ada dan berakhirnya suatu perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit. objek hak tanggungan yang cacat karena bukti kepemilikan yang tidak sah dan aslinya seharusnya tidak serta membatalkan perjanjian pokoknya, yaitu Perjanjian Kredit. apabila jaminan Hak Tanggungan hapus maka “hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin pula.”⁷⁹

Fet Chan Luwesi terkait dengan keabsahan Perjanjian Kredit apabila Jaminan dianggap cacat hukum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerduta menjelaskan bahwa “debitur tetap harus melunasi hutangnya kepada kreditur atas segala kebendaan milik debitur menjadi tanggungan untuk hutangnya, walaupun objek jaminan yang diberikan kepada kreditur cacat hukum, kreditur tetap memiliki hak untuk mengambil pelunasan dari kredit yang telah diberikannya ke debitur.”⁸⁰ Pertimbangan Hakim putusan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit dianggap batal demi hukum, maka akan berakibat pada perjanjian tersebut, karena akan dianggap tidak pernah ada atau dikembalikan semula sebagaimana sebelum ada perjanjian. Menurut penulis, Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi No. 64/Pdt/2019/PTSMG harusnya tidak seharusnya membatalkan perjanjian pokok berupa Perjanjian Kredit No. 00031201211130000 04 tanggal 28 Juni 2013 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Sri Mahyani antara yaitu PT Bank Tabungan Negara Tbk dengan Ifan Ismarwanto Ismunandar, akibat jaminan kebendaan yang tidak dibuktikan dengan kepemilikan yang sah. Sifat jaminan yang merupakan *assesoir* tidak menyebabkan batalnya perjanjian kredit. Artinya, hapusnya jaminan kebendaan tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Kredit itu sendiri.

⁷⁸ Pengadilan Tinggi Medan, *Putusan Pengadilan Nomor. 175 Tahun 2014*, hal. 16.

⁷⁹ Indonesia, *Undang-undang Hak Tanggungan*,,Ps. 18 ayat (4).

⁸⁰ Fet Chan Luwesi, “*Pembatalan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1691 K/Pdt/2011)*, ”, hal. 87.

3. Penutup

3.1. Simpulan

1. Akibat hukum Perjanjian Kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai menjadikan batalnya demi hukum agunan kredit tersebut atau dianggap tidak adanya agunan dalam Perjanjian Kredit. Dalam Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 bahwa permohonan kredit harus menerapkan Prinsip kehati-hatian “5C” yang salah satunya adalah faktor agunan (*Collateral*), ditentukan bahwa jaminan tambahan tidak boleh berhubungan langsung dengan kredit yang diberikan. Klausul Perjanjian Kredit adanya agunan kredit berupa tanah dan bangunan dan pada saat dijadikan agunan masih dalam tahap proses pelepasan agunan dan administrasi, sehingga Tergugat I tidak mendapatkan risalah lelang sebagai bukti kepemilikan yang sah. Tergugat I sebagai pemenang lelang tidak melakukan kewajibannya membayar BPHTB yang merupakan syarat pemenang lelang sebagai debitur untuk mendapatkan risalah lelang. Akibat hukum perjanjian kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai karena tidak memberikan bukti kepemilikan yang sah dalam perjanjian kredit adalah batal demi hukum agunan kredit tersebut.
2. Keabsahan Perjanjian Kredit dengan agunan kredit yang belum dikuasai tetap sah apabila mengandung unsur syarat sah nya perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian Kredit tidak serta merta turut batal apabila jaminan tambahan berupa hak tanggungan batal demi hukum sehingga dianggap tidak ada jaminan tambahan. Perbedaan sifat antara kedua perjanjian tersebut merupakan Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok sedangkan Perjanjian Jaminan adalah Perjanjian Tambahan. Turut membatalkan Perjanjian Kredit kurang sesuai apabila dikaitkan dengan Tergugat I yang tidak memberikan bukti kepemilikan yang sah dan asli agunan kredit sehingga menyebabkan pemberian hak tanggungan tersebut cacat hukum.

3.2. Saran

1. Apabila Perjanjian Kredit dinyatakan tidak disertai jaminan oleh pengadilan, maka dalam hal ini dikatakan pemberian kredit tidak disertai dengan jaminan tambahan atau agunan. Kredit bermasalah bank dapat diselesaikan dengan beberapa cara yaitu penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali, serta pengambilan secara paksa benda milik debitur.
2. Notaris sebagai profesi penunjang dalam sektor perbankan, perannya dalam proses pemberian kredit yang harus dilakukan ialah memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terkait dalam Perjanjian Kredit. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus bertanggung jawab dan dituntut untuk selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian juga. Peran Notaris terkait jaminan perjanjian kredit adalah melakukan pengecekan apakah agunan sah di mata hukum agar menghindari apabila terdapat kemungkinan dalam agunan tersebut menimbulkan sengketa atau masih dalam sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-undang tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998 Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992. LN No. 31. TLN No.3472.
- Indonesia. *Undang-undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN Nomor 42. TLN No. 3632.
- Indonesia, *Undang-undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 Tahun 2009, LN.2009/No. 130, TLN No.5049.
- Indonesia. *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum*. SK Dir BI No. 27/162/KEP/DIR.
- Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 27/pmk.06/2016.
- Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum*. POJK No. 18/POJK.03/2016
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek). diterjemahkan oleh Prof R. Subekti, S.H. dan R. Tjitrosudibio. cet.43. Jakarta: PT Balai Pustaka. 2017.

2. Buku

- Asikin, Zainal dan Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung:Citra Aditya Bakti, 2014.
- H.S, Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: Kompas Gramedia, 2010.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008
- Kusumastuti, Dora. *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Prespektif Welfare State*. Yogyakarta: Deepublish, 2019.
- Masjachan, Sri Soedewi. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta:Liberty, 1980
- Meliala, Syamsudin Qirom. *Pengertian Asas Itikad Baik di dalam Hukum Indonesia*. Surabaya: Mitra Ilmu, 2007.

- Mulyoto. *Perjanjian*. Yogyakarta: Cakrawala, 2012.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Satrio, J. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Soenandar, Taryana. *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Widiyono, Try. *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia, Jasa & Kredit*. Jakarta: Ghalia, 2006.
- Z, A. Wangsawidjaja. *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Lautan Pustaka, 2020.

3. Jurnal

- Badrulsaman, Mariam Darus. "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan." *Jurnal Hukum Bisnis*. Vo. 11. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. (2000).1-12.
- Tyas, Tesalonika Marta Ayuning dan Adi Sulistyono Pranoto. "Pembatalan Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor.496/Pdt.G/2014/PN.BDG.)". *Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 (Juli-Desember 2017)*.103-109.
- Evaliana, Dessy Monica, "Penerapan Asas Pacta Sun Servanda dalam Perjanjian Kredit Tanpa Jaminan pada Bank Mandiri Cabang Pembantu Citra Medan."1-15.
- Kaawon, Davit R. "Tanggung Jawab Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor.496/Pdt.G/2014/PN.BDG.)". *Lex Privatum*. Vol VI. No. 7. (September 2018).140-148
- Monodutu, Christilia Elvira. "Pemindahan Hak Milik atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Lex Crimen*. Vo. V. (Agustus 2016).80-87.
- Ngadenan. "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid". *Jurnal Law Reform* Vo.5. (April 2010).118-135
- Oktafiani, Leni dan Irdanuraprida."Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT Bank DKI Jakarta Pusat." *Lex Junalica*. Vo. 12. No.2. (Agustus 2015).79-90.
- Tedi Rochendi, Sugeng Sudaryatno dan David Maxyfer Maro. "Manajemen Risiko Pemberian Kredit Tanpa Agunan Untuk Mengurangi Risiko Kredit di PT Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Utama Fatmawati." *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Perbankan*. Vol. 1 No. 2. (Desember 2020).7-15.
- Setiono, Gentur Cahyo. "Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)." *Fakultas Hukum Universitas Kediri*.1-18.

Zaki, Begiyama Fahmi. "Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online." *Fiat Justitia*. Vo. 10. (April-Juni 2016).221-412.

4. Karya ilmiah

Luwesi, Fet Chan. "Pembatalan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1691 K/Pdt/2011)." *Tesis Magister Kenotariatan*. Surakarta. 2015.

5. Putusan

Pengadilan Tinggi Medan. *Putusan Pengadilan Nomor. 175 Tahun 2014*.

Pengadilan Negeri Surakarta. *Putusan Pengadilan Nomor 162 Tahun 2018*.

Pengadilan Tinggi Semarang. *Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 64 Tahun 2019*.

Mahkamah Agung. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 Tahun 2020*.

6. Bahan kuliah

Egi Anggiawati. "Perjanjian Kredit". Bahan Kuliah Aneka Perjajian Di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. 22 Desember 2020.

Freddy Harris, Parulian P Aritonang dan Teddy Anggoro. "Pengertian, Asas, Utang, Para Pihak". Bahan Kuliah Hukum Kepailitan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. 08 Oktober 2021.