JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora
ISSNCetak :2354-9033 |ISSN Online :2579-9398
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia| Vol. No. Tahun

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT BAGI PARA PIHAK DENGAN JAMINAN TANAH MILIK ORANG LAIN

Fajar Padly, Anwar Sulaiman
Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan

ABSTRAK

Problematika dalam masyarakat semakin berkembang seiring berjalannya waktu. Salah satu permasalahan yang paling populer saat ini ialah perbankan serta jaminannya. Penulis mengambil bahan penelitian mengenai "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain" dan menjadikannya sebagai judul penelitian. Penulis menjelaskan bagaimana perlindungan hukum yang ditujukan bagi kreditur dan pemilik jaminan apabila debitur wanprestasi dan ternyata tanah yang dijaminkan tidak dapat di eksekusi karena pemilik jaminan tersebut tidak mengetahui jika tanahnya dibebankan hak tanggungan. Kreditur baru mengetahui ternyata debitur yang tercantum dalam perjanjian kredit bukanlah orang yang sebenarnya. Pemilik jaminan pun mengetahui tanahnya telah dibebankan hak tanggungan ketika tanah miliknya akan di eksekusi. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan ditunjang data empiris. Data penelitian dikumpulkan melalui studi pustaka, studi dokumen dan wawancara. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukan pelaksanaan kredit serta perlindungan hukum bagi kreditur dan pemilik jaminan yaitu dengan gugatan wanprestasi dan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh kreditur. Selain itu, upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditur juga dapat melakukan dengan mengajukan laporan pidana tentang penipuan yang dilakukan oleh debitur. Kemudian setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, kreditur dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan penipuan yang dilakukan debitur. Sedangkan pemilik jaminan dapat melakukan upaya perlindungan hukum dengan mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur. Setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, pemilik jaminan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan penipuan yang dilakukan debitur. Saran yang penulis berikan untuk dapat mengatasi persoalan dikemudian hari adalah kreditur yakni pihak bank sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian dengan baik. Prinsip kehati-hatian harus dijalankan saat calon debitur akan mengajukan perjanjian kredit. Selain itu, kreditur harus lebih teliti melakukan analisa kepada calon debitur agar lebih mengetahui informasi berdasarkan fakta yang ada di lapangan.

Kata Kunci : **Pelaksanaan Kredit, Perlindungan Hukum, Jaminan, Tanah**

E-Mail : fajar.padly@um-tapsel.ac.id
DOI : www. dx.doi.org /justitia.vi.
Publisher : ©2022 UM- Tapsel Press

PENDAHULUAN

Di era saat ini, faktor terpenting dalam memilih bank merupakan suatu kemudahan transaksi. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Peranan bank sebagai lembaga keuangan yaitu sebagai lembaga yang memberi kemudahan pada masyarakat dalam hal penghimpun investasi dan sebagai alat transaksi bagi masyarakat. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihakpihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of funds) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (lack of funds). Terkait demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang ditawarkan-pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada nasabahnya, terlebih lagi bagi bank-bank yang belum berstatus bank devisa. Oleh karenanya, pemberian kredit tersebut secara terus-menerus dilakukan oleh bank dalam kesinambungan operasionalnya. Pada akhirnya pemberian kredit sudah menjadi fungsi utama bank-bank, sebagaimana disyaratkan pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Pemberian kredit merupakan suatu usaha bank yang paling pokok, maka bank perlu memberikan penilaian terhadap nasabah yang mengajukan kredit pinjaman serta merasa yakin bahwa nasabahnya tersebut mampu untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur. Namun, disisi lain, penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah, terdapat resiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut sehingga ada adagium yang berbunyi: "Bisnis perbankan adalah bisnis risiko" dan dengan pertimbangan risiko inilah, bank-bank selalu harus melakukan analisis yang mendalam terhadap setiap permohonan kredit yang diterimanya.

Resiko terbesar dalam pemberian kredit yakni adanya kredit macet. Kredit macet tentu dapat berdampak pada masyarakat, perbankan Indonesia, serta Negara. Adanya rentang waktu pengembalian pinjaman menimbulkan resiko yang sangat besar yang mungkin ditanggung bank terhadap ketidakpastian pengembalian pinjaman dari debitur.

Salah satu resiko yang dihadapi oleh bank adalah resiko tidak terbayarnya kredit yang telah diberikan kepada debitur atau disebut dengan resiko kredit. Menurut Dahlan Siamat resiko kredit merupakan suatu resiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diterima dari bank beserta bunganya sesuaii dengan jangka waktu yang telah ditetapkan atau dijadwalkan.

Dengan adanya unsur resiko dan ketidakpastian ini menyebabkan diperlukan suatu pengamanan kredit. Tujuan pengamanan ini adalah menghilangkan resiko atau setidak-

tidaknya memperkecil resiko yang mungkin timbul. Oleh karena itu pihak bank perlu meningkatkan kualitas pengamanan untuk setiap kredit agar memperkecil kemungkinan terjadinya kredit macet. Pihak bank harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, yakni dengan menerapkan prinsip analisa 5C yang meliputi Character (Watak), Capacity (Kemampuan), Condition (Kondisi), Capital (Modal), Collateral (Jaminan).

Masalah keamanan atas kredit yang diberikan merupakan masalah yang harus diperhatikan oleh bank, karena adanya resiko yang timbul dalam sistem pemberian kredit. Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan dilakukan dengan perngikatan jaminan sesuai prinsip collateral pada analisa 5C. Jaminan dalam transaksi kredit adalah hal yang sangat penting sebagai pengaman pelunasan fasilitas kredit. Menurut Pasal 2 ayat (1) SK Dir BI No. 23/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit, yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam praktik kredit masih banyak ditemukan problematika hukum yang dialami baik oleh lembaga pembiayaan dan perbankan ataupun oleh masyarakat maupun korporasi yang akan melakukan transaksi. Problematika ini dapat terjadi dari mulai komponen isi dari perjanjian kredit itu sendiri yang merupakan perjanjian pokok, perjanjian yang menyertakan jaminan sebagai pengaman fasilitas kredit hingga prosedur eksekusi apabila debitur dinyatakan gagal bayar.

Problematika yang sering ditemukan dalam praktik kredit ialah pada perjanjian kredit yang juga menyertakan jaminan kebendaan sebagai pengaman fasilitas kredit terlebih dalam komponen isi perjanjian yang menyertakan jaminan kebendaan yaitu tanah sebagai jaminan atau agunan atas perjanjian kredit sebagai perjanjian utama.

Tidak ada keharusan bahwa jaminan kebendaan atau dalam hal ini berupa tanah harus dimiliki atau dipunyai oleh subjek yang sama dengan debitur dalam perjanjian kredit. Namun, debitur dalam perjanjian kredit tersebut harus memperoleh persetujuan dari pemilik tanah sebagai jaminan atas perjanjian kredit tersebut serta pihak bank harus benar-benar memastikan bahwa pemilik tanah sebagai jaminan atas perjanjian kredit tersebut telah menyetujui tanah yang dimilikinya untuk dijadikan jaminan. Dalam hal ini pemilik tanah berarti nama yang tertera pada sertifikat tanah yang dijadikan jaminan atas perjanjian kredit.

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian itu sendiri mempunyai 4 syarat yang harus dipenuhi, menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus)
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity)
3. Ada suatu hal tertentu (object)
4. Ada suatu sebab yang halal (legal cause)

Berdasarkan fakta yang penulis temukan di lapangan didapati kasus yang mana pihak bank sebagai kreditur telah mencairkan dana atas perjanjian kredit yang diajukan oleh debitur. Kreditur baru mengetahui ternyata debitur yang datang dan tanda tangan pada perjanjian kredit bukanlah debitur yang tercantum dalam perjanjian kredit. Orang yang mengaku sebagai debitur tersebut menipu kreditur dengan cara memalsukan identitas debitur yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut. Kemudian kreditur telah menerima jaminan berupa sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang diketahui bukan milik debitur itu sendiri karena sertifikat tersebut diperoleh dengan cara mencuri. Kemudian debitur telah

mengajukan jaminan dengan memalsukan identitas pemilik sertifikat dan mendatangkan orang lain yang diaku sebagai pemilik jaminan tersebut.

Pada saat jatuh tempo atas pembayaran kredit tersebut, debitur tidak dapat melunasi pinjaman, sehingga adanya kredit macet yang mana harus mengeksekusi jaminan. Namun telah didapati bahwa pihak pemilik tanah dan pihak kreditur tidak mengetahui tanah tersebut dijadikan jaminan sehingga tidak dapat dieksekusi.

Berdasarkan kasus tersebut ternyata di dapatkan suatu keadaan yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut, yakni tidak adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus). Dalam kasus ini tidak ada persetujuan kehendak antara debitur dengan pemilik tanah sebagai jaminan perjanjian kredit, debitur juga telah melakukan pemalsuan identitas pemilik tanah tersebut, kemudian terjadi kredit macet yang mana pihak debitur tidak dapat melakukan pembayaran atas utangnya kepada bank.

Dari pemaparan tersebut, penulis kemudian tertarik untuk mengangkat sebuah penelitian berjudul Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain. Rumusan Masalah Bagaimana keabsahan perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kredit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dan pemilik jaminan? Jenis Penelitian Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Dalam proses penulisan peneliti menggunakan analisis data yaitu dengan menggunakan metode deskriptif-kualitatif. Data yang diperoleh dikualifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian kemudian diuraikan dengan cara menganalisis data yang diperoleh dari hasil penelitian. Analisis terhadap data ersebut disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap dan dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Jaminan Kredit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Keabsahan menjadi sesuatu yang penting karena menyangkut apakah perjanjian tersebut dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan para pihak yang bersangkutan. Perjanjian kredit antara pihak debitur dengan kreditur (Bank) tidak memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian yakni adanya cacat kehendak berupa penipuan yang dilakukan oleh debitur, sehingga perjanjian kredit tersebut dapat dinyatakan tidak sah.

Sedangkan perjanjian pengikatan jaminan kredit antara pihak debitur dengan kreditur (Bank) merupakan perjanjian tambahan (accessoir) dari perjanjian pokok yakni perjanjian kredit. Sifat dari perjanjian tambahan APHT ini yakni mengikuti perjanjian pokoknya (dalam hal ini ialah mengikuti pada perjanjian kredit). APHT ini diketahui tidak memenuhi syarat subjektif dari perjanjian, maka tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian karena tidak ada kata sepakat antara pihak debitur dengan pemilik SHM tanah, dalam perjanjian tersebut muncul adanya cacat kehendak.

Sehubungan dengan ini, 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa jika di dalam suatu perjanjian terdapat cacat kehendak seperti penipuan yang telah dilakukan oleh debitur, berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan antar para pihak dan karenanya perjanjian itu dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan melalui gugatan atau pengadilan, sehingga Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Jaminan Kredit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dinyatakan tidak sah.

B. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dan Pemilik Jaminan

Dalam mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana kasus tersebut telah terjadi, kreditur dapat mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian karena debitur tidak dapat melunasi kredit. Selain itu, kreditur juga dapat melakukan dengan upaya mengajukan laporan pidana tentang penipuan. Langkah selanjutnya, kreditur mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan penipuan yang dilakukan oleh debitur. Dengan terpenuhinya unsur dari perbuatan melawan hukum, maka pihak kreditur yakni Bank dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan penipuan untuk mendapatkan ganti rugi materiil karena kreditur telah mencairkan kredit senilai Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada debitur, tentunya gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian tersebut diajukan setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde*) tentang penipuan yang dilakukan oleh debitur, sehingga sebagai bukti bahwa debitur telah memenuhi unsur penipuan, hal tersebut sebagai upaya yang dilakukan pihak bank terhadap hak yang dimilikinya untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Sedangkan pemilik jaminan dalam memperoleh perlindungan hukum mulanya yakni dengan upaya mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan surat. Langkah berikutnya, pemilik jaminan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur. Dengan terpenuhinya unsur dari perbuatan melawan hukum, maka pemilik jaminan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan pemalsuan untuk mendapatkan ganti rugi karena debitur telah melakukan pemalsuan identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik jaminan, kemudian telah melakukan pembebanan SHM tanpa sepengetahuan pemiliknya. Tentunya gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian tersebut diajukan setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde*) tentang pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur, sehingga memudahkan pemilik jaminan dalam mengajukan gugatan dan sebagai bukti bahwa debitur telah memenuhi unsur pemalsuan surat, hal tersebut sebagai upaya yang dilakukan pemilik jaminan terhadap hak atas tanah yang dimilikinya untuk mendapatkan perlindungan hukum.

KESIMPULAN

Adanya cacat hokum dalam membuat isi perjanjian sehingga tidak terpenuhi isi pasal 1320 KUHPerdata tentang cacat Kehendak seperti penipuan yang dilakukan debitur. Dengan mengajukan gugatan perdata wanprestasi/ ingkar janji dan Pengaduan pidana dalam kasus penipuan dan penggelapan.

DAFTAR PUSTAKA

Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana, Jakarta, 2008

Ismail Nawawi, Perbankan Islam Vs Konvensional, VIV Press, Jakarta, 2010

Mariam Darus Badrulzaman, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan, Alumni, Bandung, 1989

Dahlan Siamat, Manajemen Lembaga Keuangan, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 2004

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2008

Bank devisa adalah bank yang memperoleh surat penunjukan dari Bank Indonesia untuk dapat melakukan kegiatan usaha perbankan dalam valuta asing.

SK Dir BI No. 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit