

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kemajuan zaman yang sangat cepat dipengaruhi oleh perkembangan kebutuhan setiap anggota masyarakat, kebutuhan yang terpenting bagi masyarakat adalah kebutuhan ekonomi. Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan ekonomi didapatkan dengan bekerja dan membangun sebuah usaha mikro maupun usaha makro, dalam membangun sebuah usaha masyarakat membutuhkan sumber dana yang besar sesuai dengan kebutuhan usaha yang akan didirikan. Sumber dana yang paling utama dan terpenting dalam membangun sebuah usaha adalah lembaga perbankan dan lembaga keuangan lain, seperti lembaga pembiayaan. Lembaga-lembaga keuangan tersebut dalam menyalurkan dana dalam bentuk kredit, salah satu lembaga yang aktif dalam menyalurkan dana kepada masyarakat adalah perbankan.¹

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan memiliki peranan besar dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Tatanan perekonomian global sepertinya telah memperkuat posisi perbankan sebagai pilar utama dalam menunjang pertumbuhan ekonomi secara internasional maupun domestik masing-masing negara. sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga

¹ S. Ghozali Djoni dan Usman. *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm.148.

kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan memperluas kesempatan kerja². Peran perbankan dianggap sebagai kebutuhan esensial dimana salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran para pelaku usaha adalah dengan pemberian kredit yang merupakan salah satu fungsi bank untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran.

Kredit merupakan kegiatan usaha utama yang harus dilakukan oleh bank karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kredit yaitu berupa bunga dan provisi pinjaman. Menurut M. Bahsan, apabila ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional akan dapat diketahui betapa besar peranan yang terkait dengan kegiatan perkreditan pada saat ini. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan.³

Perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para

²Kiky Rizky Syamsir, Tinjauan Hukum Perbuatan Wanprestasi Terhadap Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Legal Opinion*, Edisi.2.Vol.3 Tahun 2015

³ M.Basan,*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta,2007, hlm.2.

pihak terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajiban dengan baik. Pada dasarnya perjanjian kredit dilakukan untuk membantu debitur atau calon debitur mendapatkan pinjaman kredit dari suatu lembaga perbankan dengan cara mengikat perjanjian pokok dengan perjanjian *accessoir*, yang dalam hal ini dapat disebutkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit dan perjanjian *accessoir* nya adalah Hak Tanggungan.⁴

Pemberian kredit bank pada umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit kepada pihak bank, Bank harus memperoleh keyakinan bahwa debitur dapat melunasi utangnya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Apabila pemohon kredit tidak bisa memberikan jaminan yang telah ditentukan oleh pihak bank maka, akan sulit dalam memperoleh kredit dari bank. Persyaratan yang tidak terpenuhi oleh pemohon kredit terkait penyediaan jaminan dapat menghambat pengembangan usaha pemohon kredit, karena pengusaha kecil yang modal usahanya sangat terbatas tidak memiliki harta kekayaan sebagai bentuk jaminan tidak dapat mengajukan permohonannya pada pihak bank yang bersangkutan.⁵

Ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9 Tahun 2007 menyatakan bahwa obyek yang diakui antara lain adalah tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin. Dari ketentuan tersebut bahwa tanah merupakan salah satu obyek jaminan atau agunan yang diberikan oleh

⁴ Nurma Hidayat, Tanggung Jawab Penanggung dalam perjanjian Kredit, Legal Oponion 2 (4), 149154, 2014

⁵ Hermsyah, *Hukum Perbankan Nasional*, kencana, Jakarta, 2005, hlm. 7.

debitur atau nasabah terhadap kreditur atau Bank, dimana tanah merupakan hak milik yang mengharuskan nasabah untuk membuktikan kepemilikan tanah tersebut. Untuk membuktikan kepemilikan tanah sebagai hak milik adalah dengan pembuktian adanya sertifikat.⁶

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit, karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan harga tanah dapat terus meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemukan penggunaan jaminan dengan atas nama pihak lain bukan pihak pemohon kredit, dalam hal ini disebut dengan pihak ketiga.⁷

Perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang prinsipal, karena bersifat mandiri dan dapat berdiri sendiri, oleh karenanya keberadaannya tidak bergantung pada perjanjian lain.⁸

Jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika debitur memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, namun hal tersebut akan sangat merugikan bagi pihak ketiga yang merupakan penjamin hak tanggungan. Pada prakteknya hal tersebut sering terjadi, dimana penerima kredit tidak dapat

⁶ Peraturan Bank Indonesia Nomor 9 Tahun 2007

⁷ Sarah D. L. Roeroe, Kewenangan Pihak Ketiga Sebagai penjamin dalam Perjanjian Kredit, *Lex Privatum* Vol. V/No.1/Januari-februari/2017

⁸ Triana Dewi seroja. Perjanjian Pokok dan Perjanjian Hak Tanggungan Dikaitkan Dengan Asas Pelengkap, Volume 4, No.1.Juni 2019

melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur.⁹ Seperti kasus yang terjadi di desa bulakan, dimana ada seseorang yang menjadi nasabah bank jateng dan nasabah tersebut menggunakan jaminan berupa sertifikat tanah milik salah satu keluarganya untuk mendapatkan kredit dari pihak bank. pihak nasabah sudah menjanjikan akan bertanggung jawab apabila terjadi kredit macet, Ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur maka pihak ketiga selaku penjamin harus melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yaitu, harus merelakan jaminan kepada pihak bank untuk melunasi hutang-hutang nasabah. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketiga yang belum mendapatkan perlindungan dalam undang-undang hak tanggungan. Lain halnya dengan kreditur, dalam undang-undang hak tanggungan telah mengatur perlindungan kreditur yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam pengajuan kredit dengan menggunakan sertipikat hak milik atas nama orang lain (pihak ketiga) ialah mengadakan perjanjian tertulis agar mengikat bagi para pihak serta sebagai dasar bukti yang sah apabila di kemudian waktu nanti terjadi sengketa.

Menurut pasal 1131 KUH Perdata dijelaskan bahwa “segala kebendaan siberhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari,

⁹ Niken Prasetyawati, Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan sebagai upaya perlindungan hukum bagi pemilik piutang, *Jurnal Sosial Humaniora (JHS)* 8 (1), 120-134, 2015

menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.” Kemudian dalam pasal 1132 KUH Perdata menegaskan bahwa “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum untuk mengkaji lebih dalam bagaimana akibat hukum terhadap penggunaan sertipikat milik pihak lain dengan judul **“Akibat Hukum Terhadap Penggunaan Sertifikat Milik Pihak Lain Sebagai Jaminan Hak Tanggungan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Kasus Bank Jateng Unit Randudongkal Kab.Pemalang).”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan Pelaksanaan perjanjian kredit menggunakan sertipikat milik pihak lain sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit jika terjadi wanprestasi di Bank Jateng Unit Randudongkal ?
2. Apa akibat hukum terhadap penggunaan sertifikat hak tanggungan milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perjanjian kredit menggunakan sertipikat milik pihak lain sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit jika terjadi wanprestasi di Bank Jateng Unit Randudongkal
2. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum yang ditimbulkan terhadap penggunaan sertifikat hak tanggungan milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, Khususnya Hukum Perbankan maupun Hukum jaminan dan bisa dijadikan refrensi untuk peneliti lain dengan topik yang serupa, menambah wawasan ilmu bagi peneliti dan para pembaca khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi kepada masyarakat untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat bukan hak milik sebagai jaminan hak tanggungan ketika terjadi wanprestasi.