



Perlindungan Hukum Kreditur Dan Pemilik Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain

Meralda Amala Istighfarin¹

¹ Islamic University of Indonesia, Indonesia

* Correspondence Email: meraldamala@gmail.com

Article

Abstract

DOI :
10.71087/ajlr.v1i1.3

How to Cite :
Meralda Amala Istighfarin,
"Perlindungan Hukum
Kreditur Dan Pemilik
Jaminan Dalam
Pelaksanaan Perjanjian
Kredit Dengan Jaminan
Tanah Milik Orang Lain",
Acten Journal Law Review
1, No. 1, (2024): 65-85.

Problems in society are growing as time goes on. One of the most popular issues right now is banking and security. The authors took research on the implementation of credit agreements for the parties with the insurance of other people's land and made it a research title. The author explains how legal protection is intended for creditors and bail owners when debtors of awanprestasi and turns out the land guaranteed cannot be executed because the bailee doesn't know if the land is charged with charge rights. The new creditors found out that the debtors listed in the credit agreement weren't real people. The owner also knew the land had been charged with rights when his property was to be executed. This research is a normative legal study with a support of empirical data. Study data collected through library study, document studies and interviews. Analysis is done using qualitative data analysis method. This research shows the use of credit and legal protection for creditors and the owner of bail that is with an altruistic and restitution lawsuit that creditors can do. Other than that, An attempt to obtain creditors' legal protection can also do by filing a criminal report on fraud committed by debtors. Then, after the court issued a legal verdict, it remained, Creditors can file a lawsuit against the law and compensate for the fraud committed by debtors. his research is a normative legal study with a support of empirical data. Study data collected through library study, document studies and interviews. Analysis is done using qualitative data analysis method. This research shows the use of credit and legal protection for creditors and the owner of bail that is with an altruistic and restitution lawsuit that creditors can do. Other than that, An attempt to obtain creditors' legal protection can also do by filing a criminal report on fraud committed by debtors. Then, after the court issued a legal verdict, it remained, Creditors can file a lawsuit against the law and compensate for the fraud committed by debtors.

Keywords : Credit-Execution, Guarantee, Land, Legal Protection



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

I. PENDAHULUAN

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.¹ Salah satu resiko yang dihadapi oleh bank adalah resiko tidak terbayarnya kredit yang telah diberikan kepada debitur atau disebut dengan resiko kredit.² Menurut Dahlan Siamat resiko kredit merupakan suatu resiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diterima dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan atau dijadwalkan.³

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).⁴ Jaminan dalam transaksi kredit adalah hal yang sangat penting sebagai pengaman pelunasan fasilitas kredit.⁵ 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.⁶

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.⁷

¹ Sandra Aprilian, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank", *Notary Law Research* 5, No. 2, (2024):75-85.

² Pusnia Abdul Munsir, et.al., "Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Pattimura Law Study Review* 1, No. 1, (2023):85-91.

³ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: UI Press, 2004), h. 92.

⁴ Ety Mulyati & Fajrina Aprilianti Dwiputri, Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *Acta Djurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, No. 2, (2018):134-148.

⁵ R Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *Jurnal AfoS J-LAS* 1, No. 3, (2021):252-262.

⁶ Pasal 2 ayat (1) SK Dir BI No. 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

⁷ Ety Mulyati, "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum* 1, No. 1, (2016):36-42.



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.

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. Lalu debitur telah mengajukan jaminan dengan memalsukan identitas pemilik sertifikat dan mendatangkan orang lain yang diakui 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 didapatkan suatu keadaan 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 hutangnya kepada bank. Maka penulis membatasi permasalahan-permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut, yaitu bagaimana keabsahan perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dan pemilik jaminan.

II. METODOLOGI

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.⁸ Metode pendekatan

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), h.52



yang dilakukan dalam penelitian ini oleh peneliti yaitu pendekatan penelitian yang dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.⁹ 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 tersebut 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.

III. KEABSAHAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

Keabsahan perjanjian merupakan sesuatu yang memang penting dan utama dalam menjalankan suatu perjanjian antara pihak satu dengan pihak yang lainnya.¹⁰ Untuk menentukan atau menilai keabsahan kontrak yang dituangkan dalam suatu perjanjian harus mengetahui syarat-syarat keabsahan perjanjian.¹¹ Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya dari suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Dimana para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus sepakat dan setuju dengan apa yang akan diperjanjian tanpa adanya cacat kehendak berupa suatu paksaan, penipuan atau kekhilafan.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan. Dimana para pihak harus memiliki kecakapan menurut hukum diantara sudah dewasa dan dalam keadaan sehat, serta mempunyai kewenangan.

⁹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), h.15.

¹⁰ Irfan Ridha, et.al., "Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan", *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, No. 12, (2024):506-512.

¹¹ Vikriatuz Zahro, et.al., "Juridical Implications of the Issuance of Covernotes by A Notary as Basis of Disbursing Credit of Banking", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023):102-118.



3. Adanya suatu hal tertentu.
Dimana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan objek dari perjanjian atau hal yang diperjanjikan.
4. Harus ada sebab (causa) yang halal.
Dimana dalam perjanjian ini harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang serta norma yang berlaku.

Unsur pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut orang atau subjek yang membuat perjanjian. Sedangkan unsur ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek atau hal yang diperjanjikan. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena dianggap tidak sah.¹²

Masyarakat pada umumnya harus menyadari bahwa sebuah perjanjian harus dibuat secara sadar, tanpa paksaan atau khilaf. Dalam hal ini paksaan yang dimaksud ialah tekanan batin yang membuat salah satu pihak tidak bebas menentukan kehendaknya dalam menyepakati sebuah perjanjian yang dibuatnya.¹³

A. Keabsahan Perjanjian Kredit

Pihak dalam perjanjian kredit yakni antara debitur dengan kreditur, disini debitur merupakan pihak yang mengajukan perjanjian kredit yang dalam hal ini adalah nasabah, sedangkan kreditur di dalam perjanjian kredit ini adalah bank Bukopin yakni pihak yang menerima pengajuan kredit dari pihak yang mengajukan kredit (debitur). Pihak debitur mengajukan kredit kepada bank Bukopin senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang dipergunakan untuk bisnis kuliner, karena nominal yang besar maka debitur membutuhkan jaminan untuk pengajuan kreditnya. Adapun jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin pelunasan kredit tersebut yakni berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti. Dalam hal ini pihak debitur mengajukan kredit ke bank Bukopin dengan mengisi formulir kredit.

Berdasarkan uraian diatas, perjanjian kredit antara pihak debitur dengan

¹² Martinus Al Ibrani Giga Taufano & Wilma Silalahi, "Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitur", *Unes Law Review* 6, No. 4, (2024): 11201-11208.

¹³ Kasiani & Weppy Susetiyo, "Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan", *Jurnal Supremasi* 14, No. 1, (2024):87-104.



kreditur (Bank Bukopin) memenuhi syarat pengajuan kredit namun tidak memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian yakni mengandung cacat kehendak yakni adanya unsur penipuan yang dilakukan oleh pihak debitur tepatnya pasangan atau istri debitur karena telah mendatangkan orang yang diakui sebagai debitur kemudian telah menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Debitur diketahui telah mengajukan kredit untuk tujuan bisnis kuliner kepada bank Bukopin senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan mengisi pengajuan kredit yang disediakan oleh pihak bank, memberikan fotokopi identitas diri berupa KTP, akta nikah, KK, dan fotokopi buku tabungan milik debitur selama beberapa bulan terakhir, serta fotocopy laporan keuangan usaha yang dimiliki sebagai slip gaji. Sehingga syarat pengajuan kredit tersebut telah terpenuhi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah suatu perjanjian dapat diperoleh analisa dari kasus diatas yakni pihak debitur tidak ada kata sepakat atas pengajuan perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit dalam hal ini mengandung cacat kehendak, yakni adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak debitur tepatnya istri debitur kepada pihak Bank Bukopin berupa pemalsuan identitas debitur yang namanya tertera pada perjanjian kredit sebagai syarat pengajuan perjanjian kredit tersebut. Adanya penipuan, pihak Bank Bukopin sebagai pihak yang ditipu, tidak mengetahui jika identitas tersebut palsu. Kemudian orang yang didatangkan dan tanda tangan pun ternyata orang lain yang diakui oleh istri debitur sebagai debitur yang namanya tertera pada perjanjian kredit tersebut.

Akibat hukum atau konsekuensi yang timbul apabila mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja, pihak yang merasakan telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian.¹⁴ Sehubungan dengan ini, 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa jika di dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan antar para pihak dan karenanya perjanjian itu dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan melalui gugatan.

¹⁴ Masitoh Miftahul Jannah & Siti Malikhatun Badriyah, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Al Manhaj* 5, No. 1, (2023):557-566.



B. Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit dalam hal ini mengikuti pada perjanjian kredit yang telah diajukan dan disepakati kedua belah pihak yakni antara pihak Debitur dengan pihak Kreditur (Bank Bukopin). Pihak debitur mengajukan kredit kepada bank Bukopin dengan mengisi pengajuan kredit senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan tujuan modal untuk bisnis kuliner, karena nilai yang besar maka si debitur membutuhkan jaminan untuk pengajuan kreditnya. Dalam hal ini pihak debitur mengajukan kredit ke bank Bukopin dengan mengisi pengajuan kredit yang telah disediakan pihak bank, serta memberikan persyaratan umum untuk kredit yakni identitas beserta buku tabungan dalam 3 (tiga) bulan terakhir milik debitur.

Adapun jaminan yang diberikan debitur berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti yang diperoleh dengan cara melawan hukum yakni mencuri, kemudian debitur juga telah melakukan pemalsuan terhadap identitas pemilik dari SHM tersebut, agar bisa digunakan sebagai syarat jaminan atas perjanjian kredit dengan pihak Bank Bukopin. Pemalsuan pada identitas tersebut dilakukan dengan cara menduplikat identitas pemilik SHM tersebut, namun mengganti foto pada identitas tersebut dengan foto orang lain yang diakui sebagai pemilik identitas tersebut. Debitur mengajukan jaminan tersebut kepada pihak Bank Bukopin dengan memberikan SHM, identitas palsu, serta debitur membawa seseorang yang fotonya tertera pada identitas palsu tersebut.

Pada saat jatuh tempo atas pembayaran kredit tersebut, debitur tidak dapat melunasi pinjaman yang diberikan pihak Bank Bukopin, sehingga timbul adanya kredit macet. Pihak bank harus mengeksekusi SHM yang telah dibebankan oleh debitur sebagai pelunasan atas pinjaman tersebut. Namun, pihak Bank Bukopin tidak mengetahui jika ternyata debitur telah membebaskan SHM tersebut tanpa sepengetahuan dari pemiliknya. Pemilik SHM pun baru mengetahui SHM miliknya telah dibebankan atas perjanjian kredit setelah adanya kondisi kredit macet si debitur. Sehingga pihak bank harus mengeksekusi SHM tanah tersebut, akan tetapi karena pemilik SHM tidak mengetahui tanah miliknya dijadikan jaminan, maka SHM tanah yang telah dibebankan tersebut tidak dapat dieksekusi.



Objek berupa tanah yang dibebankan hak tanggungan dapat menjadi jaminan atau agunan atas perjanjian kredit antara pihak debitur dengan pihak Bank Bukopin, karena berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) dan Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa hak milik merupakan jenis hak yang dapat dijadikan jaminan dan dibebankan dengan hak tanggungan, hal ini sesuai dengan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti. Tidak ada ketentuan bahwa jika menjaminkan sesuatu (dalam hal ini adalah tanah) jaminan atau SHM harus dimiliki dan beratas nama pihak debitur yang bersangkutan mengajukan perjanjian kredit tersebut, sehingga bisa saja jika pihak debitur dan pemilik jaminan atau SHM ialah orang yang berbeda. Tentunya harus ada persetujuan antara pihak debitur dengan pemilik jaminan, serta pemilik jaminan telah menandatangani APHT untuk membebankan SHM tanah tersebut. Namun, berdasarkan fakta yang diperoleh bahwa pihak debitur memperoleh SHM dengan cara melawan hukum yakni mencuri, pihak debitur berarti tidak ada kesepakatan dengan pemilik SHM atau jaminan untuk menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan atas perjanjian kredit yang diajukan oleh pihak debitur kepada Bank Bukopin.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata tentang syarat sah suatu perjanjian dapat diperoleh analisa dari kasus diatas yakni Tidak adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya yakni pihak debitur dan pemilik SHM tanah tidak ada kata sepakat pembebanan tanah atas jaminan perjanjian kredit tersebut. Perjanjian pengikatan jaminan kredit (APHT) dalam hal ini mengandung cacat kehendak, yakni adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak Bank Bukopin berupa pemalsuan identitas pemilik SHM sebagai syarat pengajuan jaminan pada perjanjian kredit tersebut.

Adanya penipuan, pihak Bank Bukopin sebagai pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai atas pengajuan perjanjian jaminan pengikatan kredit, tetapi berdasarkan kehendaknya itu, karena adanya daya tipu yang dilakukan oleh pihak debitur, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya. Dalam hal penipuan, gambaran yang keliru atau bertentangan sengaja ditanamkan oleh pihak debitur kepada pihak Bank Bukopin. Jadi, elemen



penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.¹⁵

Berdasarkan uraian diatas, perjanjian pengikatan jaminan kredit antara pihak debitur dengan kreditur (Bank Bukopin) serta dengan pemilik jaminan atas SHM tanah tidak memenuhi syarat subjektif dari perjanjian, sehingga 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.

Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat seperti itu berdasarkan doktrin dan yurisprudensi tetap mengikat para pihak, tetapi pihak yang merasakan telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian.¹⁶ Sehubungan dengan ini, 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa jika di dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka 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.

IV. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DAN PEMILIK JAMINAN ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN

Hukum menurut Sudikno mempunyai tujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga mengharapkan kepentingan manusia akan terlindungi agar tercapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah pada hukum serta memelihara kepastian hukum.¹⁷ Sedangkan menurut Subekti, bahwa tujuan hukum itu untuk mengabdikan kepada tujuan negara, yang berarti memberikan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.¹⁸

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), h.164.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), h.61.

¹⁸ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 54.



Pada perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kredit tentunya menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak debitur dengan pihak kreditur serta dari pihak pemilik jaminan, apabila jaminan tersebut bukan milik pihak debitur itu sendiri.¹⁹ Pihak debitur mempunyai hak untuk mendapatkan kredit yang diajukan dan telah disepakati dengan pihak kreditur (dalam kasus ini adalah Bank Bukopin), kemudian kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak debitur adalah membayar hutang tersebut ketika sudah jatuh tempo. Dalam hal ini, pihak debitur melakukan pembebanan atas tanah sebagai jaminan atas perjanjian kredit, dengan tujuan untuk menjamin debitur membayar utang atas perjanjian kredit, memberikan dorongan kepada debitur untuk membayar utangnya, serta memberi hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan agunan apabila debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

Pihak kreditur mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan dari kreditur apabila telah jatuh tempo berdasarkan perjanjian kredit, serta memperoleh hak dan kekuasaan atas jaminan yang dibebankan oleh pihak debitur.²⁰ Kreditur juga mempunyai hak tagih dan dapat melakukan teguran-teguran kepada debitur dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya tepat pada waktunya.²¹ Kreditur berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan dengan pihak debitur berdasarkan perjanjian kredit.²² Dalam perjanjian pengikatan jaminan kredit melibatkan pihak pemilik jaminan, dalam hal ini adalah SHM tanah yang dijadikan jaminan atas perjanjian kredit antara debitur dengan Bank Bukopin. Pada umumnya, pemilik jaminan mempunyai hak atas jaminan yang dimilikinya secara utuh, dalam kasus ini pemilik jaminan mempunyai hak seutuhnya atas tanah yang dimilikinya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut.²³

¹⁹ Tiyas Putri Megawati, et.al., "Akibat Hukum Penandatanganan Surat Kuasa Jual Mutlak Sebelum Debitur Mengalami Kredit Macet", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024):76-87

²⁰ Thomas Adrian Doing, et.al., "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Comprehensive Law Journal* 1, No. 2, (2023):1-12.

²¹ Ibid. 10.

²² Bryan Achmad Effindri, "Penyelesaian Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia", *Unes Journal of Swara Justisia* 7, No. 4, (2024):1202-1218.

²³ Fona Aprilia Dwi Ningtyas & Bayu Indra Permana, "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank", *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023):10-24.



Dalam kasus ini, tidak adanya kesepakatan yang dibuat antara pihak pemilik jaminan dengan pihak debitur dan atau kreditur. Pihak debitur telah menjaminkan tanah tanpa sepengetahuan dari pemilik jaminan dengan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, debitur telah mendapatkan SHM tersebut dengan cara melawan hukum yakni mencuri dari pemilik jaminan, dengan kata lain, tidak pernah ada kesepakatan antara pihak pemilik jaminan dengan debitur.

Pihak Bank Bukopin telah menerima jaminan tersebut dari debitur atas perjanjian kredit yang dilakukan dengan debitur. Tentunya debitur juga telah melakukan berbagai upaya agar pihak bank percaya bahwa telah ada kesepakatan antara debitur dengan pemilik jaminan, upaya yang dilakukan debitur diantaranya yakni melakukan pemalsuan identitas pemilik jaminan, kemudian mendatangi kepada pihak bank seseorang yang diakui oleh debitur sebagai pemilik jaminan atas SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti.

Pihak bank tidak mengetahui berbagai upaya yang telah dilakukan oleh debitur, yang ternyata tidak pernah ada kesepakatan dengan pemilik jaminan SHM atas tanah tersebut. Pemilik jaminan pun tidak mengetahui jika SHM atas tanah yang dimilikinya dijadikan jaminan oleh debitur sebelum perjanjian kredit antara debitur dan pihak bank itu jatuh tempo dan ternyata debitur tidak dapat membayar hutang kreditnya. Sehingga pihak bank harus mengeksekusi apa yang dijaminkan oleh debitur yakni SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti. Pihak bank baru mengetahui setelah terjadinya kredit macet bahwa tanah yang dijaminkan tidak dapat dieksekusi karena tidak ada kesepakatan antara debitur dengan pemilik jaminan tersebut.

Debitur melakukan upaya yang bertentangan dengan fakta yang terjadi dan telah melakukan perbuatan bertentangan dengan norma dan undang-undang, sehingga mempunyai dampak terhadap kepentingan atau hak kreditur dan pemilik jaminan yang dirugikan oleh pihak debitur.²⁴ Dalam hal ini perlunya dilakukan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan.

²⁴ Marwiyah, *Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*, (Semarang: Disertasi Universitas 17 Agustus 1945, 2024), h.256.



A. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur

Kreditur atau pihak yang telah memberikan kredit yakni Bank Bukopin dirasa harus mendapatkan perlindungan hukum karena merasa dirugikan terhadap debitur tidak dapat membayar hutang kreditnya ketika telah jatuh tempo yang berarti tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian kredit atau wanprestasi. Debitur telah melakukan perjanjian pengikatan jaminan kredit dengan menjaminkan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti namun tidak dapat dieksekusi karena tidak ada kesepakatan dengan pemilik jaminan.

Selain kreditur harus melakukan hak dan kewajiban yang telah diuraikan sebelumnya, kreditur juga harus melakukan prinsip kehati-hatian terhadap kesepakatan yang akan dilakukan oleh pihak debitur atau nasabah yang mengajukan kredit atau pengikatan pada perjanjian kredit yakni pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam perjanjian kredit dan pengikatan jaminan kredit seharusnya pihak bank lebih melakukan analisa kepada calon debitur agar lebih mengetahui informasi berdasarkan fakta. Untuk membantu bank dalam mengantisipasi resiko dari nasabah, bank dapat menerapkan Prinsip KYC (*Know Your Customer*).²⁵ Sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor : 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*).

Selain menerapkan prinsip KYC tersebut, salah satu cara kerja para analis adalah dengan menerapkan prinsip analisa 5C yang meliputi *Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*. Detail analisa 5C adalah sebagai berikut:²⁶

1. *Character*

(Watak)

Untuk mendapatkan informasi terkait Karakter pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi

²⁵ Ilham Muzzaki & Aris Machmud, "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur", *Binamulia Hukum* 12, No. 1, (2023):143-159.

²⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004), h. 104



pembayaran transaksi. Bisa juga dengan metode cek riwayat kredit di Bank Indonesia. Karakter ini penting karena terkait itikad baik untuk membayar kewajibannya.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Analisa kemampuan calon debitur bisa dilakukan dengan melihat komponen penghasilan calon debitur. Seorang analis kredit harus bisa memastikan pemohon memiliki sumber-sumber penghasilan yang memadai untuk membayar kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

3. *Capital* (Modal)

Analisa ini lebih ke arah aset yang dimiliki oleh calon debitur. Aset bisa dilihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur atau hasil survey kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur perorangan. Prinsipnya bank tidak akan membiayai seorang calon debitur yang tidak punya modal sendiri atau kekayaan yang minim.

4. *Condition* (Kondisi)

Analisis terhadap aspek ini meliputi analisis terhadap variabel makro yang melingkupi perusahaan baik variabel regional, nasional maupun internasional. Variabel yang diperhatikan terutama adalah variabel ekonomi.

5. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan adalah solusi terakhir untuk menutup resiko kredit jika terjadi gagal bayar. Biasanya bank hanya berani memberikan plafon pinjaman maksimal 75% dari nilai transaksi jaminan kredit.

Bank Bukopin dalam hal ini kurang memperhatikan prinsip kehati-hatian, seharusnya lebih menganalisa debitur yang akan mengajukan kredit terutama jika akan mengajukan jaminan yang bukan milik atau atas nama dirinya sendiri. Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan pemilik SHM tanah Ny. Nur Eni Sundarti bahwa pihak bank tidak melakukan pengecekan lebih detail terhadap tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian tersebut. Padahal ini sangat diperlukan, mengingat perjanjian kredit yang nominalnya cukup besar serta pemilik SHM atas tanah yang dijadikan jaminan bukanlah debitur itu sendiri.

Pihak bank ternyata tidak mendatangi tempat tinggal pemilik jaminan tanah SHM nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26



Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti dengan tujuan untuk mengkoscek apakah benar pihak pemilik jaminan tersebut yang datang ketika debitur mengajukan perjanjian pengikatan jaminan kredit. Kemudian apakah pihak pemilik jaminan telah setuju SHM tanah yang dimilikinya tersebut untuk dibebankan jaminan atas perjanjian kredit yang debitur ajukan kepada pihak bank senilai lebih kurang Rp 2.000.0000.0000 (dua miliar rupiah).

Akibat tidak melakukan tindakan yang hati-hati tersebut, pihak bank tersebut telah ditipu oleh pihak debitur yang ternyata tidak ada kesepakatan antara debitur dengan pemilik jaminan atas SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti untuk pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit antara debitur dengan pihak Bank Bukopin. Debitur juga telah menipu pihak bank bahwa seseorang yang didatangkan pada saat pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit tersebut ialah orang lain yakni bukanlah pemilik jaminan yang sebenarnya.

Sehingga yang dapat dilakukan kreditur atau pihak Bank Bukopin dalam mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana kasus tersebut telah terjadi, mulanya yakni dengan upaya mengajukan gugatan wanprestasi karena debitur tidak dapat membayar pinjaman upaya mengajukan laporan pidana tentang penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), sebagai berikut:

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Pihak Bank Bukopin mengajukan laporan pidana tentang penipuan yang dilakukan oleh debitur atau nasabah kredit bahwa penipuan yang dilakukan dengan cara menggunakan identitas palsu yang diakui sebagai pemilik jaminan untuk pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit dan pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kepada pihak bank.²⁷

²⁷ Marwiyah, Op.Cit., h. 356.



Setelah mengajukan laporan pidana dan menjalani proses hukum dari tahap penyidikan sampai dengan putusan pengadilan terkait penipuan yang dilakukan.²⁸ Apabila sudah ada putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas penipuan tersebut kemudian dapat dijadikan bukti ketika pihak bank akan mengajukan gugatan.²⁹ Tentunya akan lebih memudahkan dalam pembuktian gugatan perdata terhadap debitur, yang mana perjanjian antara debitur dengan pihak bank telah memenuhi unsur pidana perbuatan penipuan sehingga kreditur dapat menempuh upaya hukum perdata dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian.

Berdasarkan uraian diatas, dengan terpenuhinya unsur dari perbuatan melawan hukum, maka pihak kreditur yakni Bank Bukopin dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan penipuan untuk mendapatkan ganti rugi atas perbuatan debitur, tentunya gugatan perbuatan melawan hukum tersebut diajukan setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tentang penipuan yang dilakukan oleh debitur.³⁰ Hal tersebut sebagai upaya yang dilakukan pihak bank terhadap hak yang dimilikinya untuk mendapatkan perlindungan hukum.

B. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan

Pemilik jaminan dalam hal ini yakni pihak yang mempunyai SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, dirasa harus mendapatkan perlindungan hukum karena merasa dirugikan terhadap tindakan debitur yang telah membebankan tanah tersebut sebagai jaminan atas perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur yakni Bank Bukopin senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), dalam hal ini pemilik jaminan yakni Ny. Nur Eni Sundarti tidak mengetahui bahwa pihak debitur telah membebankan tanah tersebut sebagai jaminan atas perjanjian kredit antara debitur dengan pihak bank, debitur juga telah melakukan pemalsuan SHM tanah tersebut dan identitas pemilik jaminan.

²⁸ Ilham Zahri, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Suara Hukum* 5, No. 2, (2023):55-88.

²⁹ *Ibid.* h.78.

³⁰ Pusnia Abdul Munsir, *Op.Cit.*, h.89.



Debitur telah melakukan perjanjian pengikatan jaminan kredit kepada pihak bank dengan menjaminkan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, namun setelah debitur tidak bisa membayar pinjaman kredit tersebut kepada pihak bank, kemudian terjadi adanya kredit macet yang mengharuskan tanah milik Ny. Nur Eni Sundarti tersebut dieksekusi, pihak pemilik jaminan tersebut baru mengetahui jika tanah miliknya dibebankan hak tanggungan ketika pihak bank akan mengeksekusi tanah tersebut, lalu debitur ternyata telah melakukan pemalsuan atas SHM tanah dan identitas pemilik jaminan yang bertujuan untuk pengajuan perjanjian pengikatan kredit tersebut, akibatnya tanah tersebut tidak dapat dieksekusi karena tidak didasarkan pada sepengetahuan dan kesepakatan dengan pemilik jaminan.

Pemilik jaminan merupakan pihak yang paling berhak atas SHM tanah yang dimilikinya, mengingat bahwa tanah tersebut mempunyai hak milik, berarti pemilik tanah mempunyai hak yang terkuat dan terpenuh atas tanah tersebut. Pihak lain dapat mempunyai hak atas tanah yang dimiliki apabila memang diberikan secara turun-temurun, atau memang beralih dan dialihkan kepada pihak lain ataupun sesuai dengan kehendak pemilik jaminan tersebut. Mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang tentunya harus sesuai dan tidak bertentangan ketentuan dan prosedur yang diberlakukan.³¹

Sehingga yang dapat dilakukan pemilik jaminan yakni SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, dalam mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana kasus tersebut telah terjadi, mulanya yakni dengan upaya mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), sebagai berikut:

“Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.”

³¹ Marwiyah, *Op.Cit.*, h.360.



Pemilik jaminan mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur bahwa pemalsuan surat yang dilakukan yakni melakukan pemalsuan terhadap SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti dan pemalsuan identitas pemilik jaminan untuk pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit antara debitur dengan pihak bank.

Setelah mengajukan laporan pidana dan menjalani proses hukum dari tahap penyidikan sampai dengan putusan pengadilan terkait pemalsuan surat yang dilakukan debitur, apabila sudah ada putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas pemalsuan surat tersebut kemudian dapat dijadikan bukti ketika pihak pemilik jaminan akan mengajukan gugatan, tentunya akan lebih memudahkan dalam pembuktian gugatan perdata terhadap debitur, yang mana perjanjian antara debitur dengan pihak bank telah memenuhi unsur pidana perbuatan penipuan sehingga kreditur dapat menempuh upaya hukum perdata dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian.

Mariam Darus mengatakan bahwa untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³²

1. Harus ada perbuatan, dalam kasus ini perbuatan yang dimaksud adalah pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur;
2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh debitur tersebut diatur di dalam Pasal 363 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang Pemalsuan Surat;
3. Adanya kerugian, dengan adanya pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur maka menimbulkan kerugian yang dialami oleh pemilik jaminan, kerugian yang ditimbulkan yakni kerugian immateriil karena debitur telah membebankan tanah pemilik jaminan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, SHM tersebut digunakan debitur untuk objek perjanjian pengikatan jaminan kredit tanpa sepengetahuan pemilik jaminan,

³² Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1983), h.78.



yang pada akhirnya pemilik jaminan merasa malu dan cemas ketika debitur tidak dapat menyelesaikan pinjaman kepada pihak bank. Kerugian yang ditimbulkan juga yakni apabila tanah tersebut akan digunakan untuk kebutuhan pemilik tanah, yang melibatkan perjanjian dengan pihak lain namun ternyata tanah tersebut telah dibebankan hak tanggungan, sehingga pemilik jaminan harus mengurus pembebasan tanah tersebut agar hak seutuhnya pemilik tanah kembali, yang mana pengurusan tanah tersebut memakan waktu dan bisa saja pihak lain tersebut membatalkan perjanjian tersebut;

4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tersebut, yakni kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan debitur, kerugian tersebut tidak akan terjadi jika debitur tidak melakukan perbuatan melawan hukum yaitu pemalsuan surat;
5. Adanya kesalahan, kesalahan bisa dengan kesengajaan atau kealpaan, dalam hal ini kesalahan yang dilakukan oleh debitur yakni kesalahan kesengajaan karena debitur sengaja melakukan pemalsuan surat agar SHM tanah tersebut dijadikan sebagai objek perjanjian pengikatan jaminan kredit.

Berdasarkan uraian diatas, dengan terpenuhinya unsur dari perbuatan melawan hukum, maka pihak pemilik jaminan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan pemalsuan surat untuk mendapatkan ganti rugi atas perbuatan debitur. Tentunya gugatan perbuatan melawan hukum tersebut diajukan setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tentang pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur, hal tersebut sebagai upaya yang dilakukan pihak bank terhadap hak yang dimilikinya untuk mendapatkan perlindungan hukum.



V. KESIMPULAN

Perjanjian pengikatan jaminan kredit antara pihak debitur dengan kreditur (Bank Bukopin) merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok yakni perjanjian kredit. Sifat dari perjanjian tambahan APHT ini yakni mengikuti perjanjian pokoknya (dalam hal ini adalah 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.

Perlindungan hukum bagi kreditur yaitu 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. Sedangkan bagi pemilik jaminan dapat mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan surat. Selain itu, pemilik jaminan juga dapat menggugat 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.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.
- Kasmir. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Siamat, Dahlan. 2004. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: UI Press.



Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

----- . & Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo.

B. Artikel Jurnal

Sandra Aprilian, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank", *Notary Law Research* 5, No. 2, (2024):75-85. <https://doi.org/10.56444/nlr.v5i2.1593>

Doing, Thomas Adrian. et.al., "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Comprehensive Law Journal* 1, No. 2, (2023):1-12. <https://ejournal.widyakarya.ac.id/index.php/Comprehensive/article/view/70>

Effindri, Bryan Achmad. "Penyelesaian Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia", *Unes Journal of Swara Justisia* 7, No. 4, (2024):1202-1218. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i4.432>

Jannah, Masitoh Miftahul. & Siti Malikhatun Badriyah, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Al Manhaj* 5, No. 1, (2023):557-566. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493>

Kasiani. & Weppy Susetiyo, "Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan", *Jurnal Supremasi* 14, No. 1, (2024):87-104. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i1.2865>

Megawati, Tiya Putri. et.al., "Akibat Hukum Penandatanganan Surat Kuasa Jual Mutlak Sebelum Debitor Mengalami Kredit Macet", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024):76-87. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47362>

Moertiono, R Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *Jurnal AfoS J-LAS* 1, No. 3, (2021):252-262. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>

Mulyati, Ety. "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum* 1, No. 1, (2016):36-42. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/43>

----- . & Fajrina Aprilianti Dwiputri, Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *Acta Djurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, No. 2, (2018):134-148. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/164>



- Munsir, Pusnia Abdul. et.al., "Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Pattimura Law Study Review* 1, No. 1, (2023):85-91. <https://doi.org/10.47268/palasrev.v1i1.10833>
- Muzzaki, Ilham. & Aris Machmud, "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur", *Jurnal Binamulia Hukum* 12, No. 1, (2023):143-159. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.503>
- Ningtyas, Fona Aprilia Dwi. & Bayu Indra Permana, "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank", *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023):10-24. <https://doi.org/10.19184/jeblr.v3i1.38914>
- Ridha, Irfan. et.al., "Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan", *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, No. 12, (2024):506-512. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10450016>
- Taufano, Martinus Al Ibrani Giga. & Wilma Silalahi, "Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitor", *Unes Law Review* 6, No. 4, (2024): 11201-11208. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2055>
- Zahri, Ilham. "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Suara Hukum* 5, No. 2, (2023):55-88. <https://journal.unesa.ac.id/index.php/suarahukum/article/view/15299>
- Zahro, Vikriatuz. et.al., "Juridical Implications of the Issuance of Covernotes by A Notary as Basis of Disbursing Credit of Banking", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023):102-118. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.43761>

C. Tesis/Disertasi

- Marwiyah. 2024. *Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*. Semarang: Disertasi Universitas 17 Agustus 1945.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit

