

**JURNAL**

**PELAKSANAAN PENGAMBILAN JAMINAN KREDIT  
OLEH PIHAK KETIGA KARENA DEBITUR TIDAK DIKETAHUI  
KEBERADAANNYA DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)TBK  
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh:**

**Albertus Yudhistira Rahadian Putra**

**NPM :130511201**

**Program Studi :Ilmu Hukum**

**Program kekhususan :Hukum Ekonomi dan Bisnis**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**JURNAL**

**PELAKSANAAN PENGAMBILAN JAMINAN KREDIT  
OLEH PIHAK KETIGA KARENA DEBITUR TIDAK DIKETAHUI  
KEBERADAANNYA DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)TBK  
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh:**

**Albertu Yudhistira Rahadian Putra**

**NPM :130511201**  
**Program Studi :Ilmu Hukum**  
**Program kekhususan :Hukum Ekonomi dan Bisnis**

**Dosen Pembimbing**

**N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum.**

**Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**FX. Endro Susilo, S.H., LL.M**

**PELAKSANAAN PENGAMBILAN JAMINAN KREDIT  
OLEH PIHAK KETIGA KARENA DEBITUR TIDAK DIKETAHUI  
KEBERADAANNYA DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)TBK  
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**

**Penulis : Albertus Yudhistira Rahadian Putra**  
Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta  
[albdisto17@gmail.com](mailto:albdisto17@gmail.com)

*Abstract*

*Writer take on titles the implementation of the security credit by a third party because debtors are not known to exist in Bank Tabungan Negara Branch Yogyakarta , based on the background that Bank Tabungan Negara of not guarantee credit by a third party because there was no connection law. Formulation the problem which are how the implementation of the security credit by a third party because debtors are not known to exist*

*The method of research used empirical type of focusing on social facts and refer to case studies and field research so require primary data as the primary data and secondary data as a data source. The data were analyzed qualitatively by using method of thinking indukti. Based on the data obtained, the results of his research is a third party who will take the credit should guarantee with the Court ruling.*

*Advice provided writer to a third party should not a treaty trading under hand that it was not legal power , better use an authentic deed .*

*Password: security credit, agreement, under certificate hand*

## **1. Pendahuluan**

### **a. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan nasional di bidang ekonomi demi mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur sesuai nilai yang tertuang dalam Pancasila dan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 BAB XIV Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial Pasal 33 ayat (4) bahwa Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional yang diharapkan dapat memenuhi segala hal yang berhubungan dengan kebutuhan masyarakat.

Bank menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pasal 1 menyatakan bahwa badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan bergerak dalam kegiatan perkreditan dengan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme system

pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup>

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat bahwa perbankan dalam memberikan fasilitas kredit dalam bentuk apapun, bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Bank BTN) Cabang Yogyakarta merupakan salah satu bank yang berpengaruh di daerah Yogyakarta terutama bagi debitur-debitur dalam pembiayaan perumahan. Untuk menunjang pelayanan operasional, Bank BTN menawarkan beberapa Produk Dana Ritel, Produk Dana Lembaga, Jasa dan Layanan, dan Produk Kredit. Jelas disebutkan bahwa visi Bank BTN adalah menjadikan Bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan.<sup>2</sup>

Bank BTN termasuk penyedia fasilitas kredit yang salah satunya bergerak dibidang Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Terhadap seseorang debitur yang membeli rumah melalui fasilitas kredit lewat BTN yang telah membayar uang muka serta jangka waktu yang telah disepakati para pihak dengan jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunannya. Dalam perjalanan membayar angsuran debitur menjual rumahnya ke orang lain dengan melakukan perjanjian dibawah tangan tanpa

sepengetahuan Bank BTN yang mana orang tersebut melanjutkan angsuran kredit yang masih harus dilunasi. Setelah lunas orang yang membeli rumah lewat debitur minta sertifikatnya ke Bank BTN, padahal Bank BTN tahunya debiturnya bukan dia dan sertifikat tanah dan rumahnya adalah atas nama debitur yang hilang itu maka dari itu pihak Bank tidak serta merta menyerahkan sertifikat itu kepada orang tersebut karena tidak ada dasar hukumnya yang sah untuk mendapat sertifikatnya.

Berdasar latar belakang masalah yang telah penulis uraikan, penulis tertarik untuk mengkaji mengenai pelaksanaan pengambilan jaminan kredit oleh pihak ke tiga karena debitur tidak diketahui keberadaannya melalui kebijakan yang diambil pihak bank, khususnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta.

b. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka rumusan masalahnya adalah bagaimana pelaksanaan pengambilan jaminan kredit oleh pihak ke tiga karena debitur tidak diketahui keberadaannya di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta?

c. Tinjauan Pustaka

1) Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

a) Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku ke III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenai Perikatan Yang Lahir Dari Kontrak Atau Persetujuan. Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Marhainis Abdulhay S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang

<sup>1</sup> Drs. Muhamad Djumhana, S.H., 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1.

<sup>2</sup>, <http://www.btn.co.id/corporate/BTN-Info/Tentang-Kami/Visi-Misi> diakses pada 1 Maret 2017 pukul 14.19.

berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>3</sup>

b) Syarat Sahnya Suatu Perjanjian  
Menurut Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal

c) Obyek Perjanjian  
Obyek perjanjian adalah prestasi baik kreditur berhak atas prestasi dan debitur wajib melaksanakan prestasi yang dimaksud. Sesuai dengan ketentuan pasal 1234 KUH Perdata, prestasi yang diperjanjikan itu ialah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu.

d) Subyek Perjanjian  
Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subyek perjanjian. Di dalam dunia perbankan istilah kreditur sama halnya dengan nasabah, hal tersebut terdapat dalam Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pasal 1 angka 16 nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank.

Dalam praktek perbankan dikenal ada tiga macam nasabah yaitu :<sup>4</sup> Nasabah deposan yaitu nasabah yang menyimpan dananya pada suatu bank dan Nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit perbankan.

Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi

pelaksanaan prestasi. Kreditur terdiri dari :<sup>5</sup>

a. Individu sebagai person yang bersangkutan  
1) Natuurlijke person atau manusia tertentu.  
2) Rechts person atau badan hukum.

b. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan / hak orang lain tertentu.

c. Persoon yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula, telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu – waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru.

e) Asas - Asas Perjanjian  
Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu :<sup>6</sup> asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, pacta sunt servanda, itikad baik dan kepribadian

f) Berakhirnya Perjanjian  
Menurut R. Setiawan, suatu perjanjian dapat berakhirnya atau hapus karena :<sup>7</sup>

a. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu

b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdata)

c. Salah satu pihak meninggal dunia

d. Salah satu pihak (hal ini terjadi bila salah satu pihak yang lain dengan sangat terpaksa memutuskan perjanjian secara sepihak) atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian.

<sup>3</sup> Marhainis Abdulhay S.H, 1986, *Hukum Perdata*, Penerbit Yayasan Pembinaan, Jakarta, hlm. 77.

<sup>4</sup>

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-nasabah-debitur-penyimpan.html>, diakses pada 22 Maret 2017 pukul 11.46.

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap S.H., 1982, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 15.

<sup>6</sup> <http://www.negarahukum.com/hukum/asas-asas-perjanjian.html>, diakses pada 31 Mei 2017 pukul 21.13.

<sup>7</sup> Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 101.

- e. Karena putusan hakim.
- 2) Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi
1. Pengertian Wanprestasi
- Pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.<sup>8</sup>
- Debitur dianggap wanprestasi atau berprestasi buruk karena :<sup>9</sup>
- Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya; atau
  - Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau
  - Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat (dalam hal waktu adalah hal yang penting/*time is of the essence*); atau
  - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
2. Wujud Wanprestasi
- Wujud wanprestasi bisa :<sup>10</sup>
- Debitur sama sekali tidak berprestasi
  - Debitur keliru berprestasi
  - Debitur terlambat berprestasi
- 3) Pengambilan Jaminan Kredit Oleh Pihak Ke Tiga
- 1) Jaminan Kredit
- a. Pengertian Jaminan
- Pengertian jaminan menurut Sutarno adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit

- yang dibuat kreditur dan debitur.<sup>11</sup>
- b. Kegunaan jaminan adalah untuk ;
- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang – barang jaminan tersebut.
  - 2) Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya
  - 3) Memberikan dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat – syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.<sup>12</sup>
- c. Sifat dan bentuk perjanjian jaminan yaitu :
- 1) Perjanjian yang bersifat *accessoir*.
  - 2) Sifat hak jaminan dalam praktek perbankan di Indonesia yaitu bersifat hak kebendaan dan hak perorangan.<sup>13</sup>
  - 3) Bentuk perjanjian jaminan secara tertulis,
- d. Lembaga Jaminan Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan, Hipotik
- 2) Tinjauan tentang Kredit
- a. Pengertian Kredit

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap S.H., 1982, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 60.

<sup>9</sup> Hardijan Rusli S.H., 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 132.

<sup>10</sup> J. Satrio, S.H, 1999, *Hukum Perikatan Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 122.

<sup>11</sup> Sutarno, 2003, *Aspek – aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, hlm. 142.

<sup>12</sup> Drs. Thomas Suyatno, Drs. H.A. Chalik, Drs. Made Sukada, Akt ; MA, Dra. C. Tinon Yuniarti Ananda, Djuhaepah T. Marala, MBA, 2007, *Dasar – Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 88.

<sup>13</sup> Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H, 1980, *HUKUM JAMINAN DI INDONESIA POKOK – POKOK HUKUM JAMINAN DAN JAMINAN PERSEORANGAN*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 38.

Menurut Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pasal 1 angka 11 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

- b. Kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi, Meningkatkan daya guna uang, Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, meningkatkan daya guna dan peredaran barang, meningkatkan pemerataan pendapatan, dan meningkatkan hubungan internasional.<sup>14</sup>
- c. Unsur – unsur yang terdapat dalam kredit kepercayaan, yenggang waktu, *degree of risk*, prestasi, atau obyek kredit.<sup>15</sup>
- d. Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu :
  - 1) Dari segi lembaga pemberi – penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, maka jenis kredit terdiri dari: Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi, Kredit likuiditas dan Kredit langsung,

- 2) Dari segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari Kredit konsumtif, Kredit produktif dan perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif.

- 3) Dari segi dokumen Kredit ekspor, dan Kredit impor.

- 4) Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha adalah Kredit kecil dan kredit menengah.

- 5) Dari segi jangka waktu Kredit jangka pendek, Kredit jangka menengah dan Kredit jangka panjang.

- 6) Dari segi jaminannya Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanco, Kredit dengan jaminan.<sup>16</sup>

e. Pengertian Jaminan Kredit

Jaminan kredit adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada pihak bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau adendumnya.<sup>17</sup>

Menurut Prof.Soebekti, jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari :<sup>18</sup> Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah

---

<sup>14</sup> Drs. Muhamad Djumhana, S.H., 1993, *HUKUM PERBANKAN DI INDONESIA*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 221.

<sup>15</sup> Drs. Muhamad Djumhana, S.H., 1993, *HUKUM PERBANKAN DI INDONESIA*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 220.

---

<sup>16</sup> Drs. Muhamad Djumhana, S.H., 1993, *HUKUM PERBANKAN DI INDONESIA*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 221-225.

<sup>17</sup> <http://www.kalkulatorkredit.com/article/pengertian-dan-kegunaan-jaminan-kredit>, diakses pada 21 Maret 2017 pukul 13.20.

<sup>18</sup> Drs. Muhamad Djumhana, S.H., 1993, *HUKUM PERBANKAN DI INDONESIA*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 234.

diuangkan untuk melunasi utangnya si debitur.

f. Pengertian Pihak Ketiga

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pihak ketiga merupakan 1 orang lain yang tidak ikut serta, misalnya dalam perjanjian; 2 bangsa atau negara lain dan sebagainya yang tidak berpihak dalam persengkataan (peperangan dan sebagainya).<sup>19</sup> Jaminan perorangan berbeda dengan pihak ketiga pemberi jaminan, sebagai contoh misalnya pihak ketiga pemberi hak tanggungan (dalam hal yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah). Sebagaimana kami sarikan dari J. Satrio dalam bukunya Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1 (hal. 245-246), pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang.. Dalam hal orang tersebut sebagai pihak ketiga pemberi jaminan, maka benda si pihak ketiga yang dijadikan jaminan utang tersebut bisa dieksekusi jika debitur wanprestasi.<sup>20</sup>

## 1. Metode

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara identifikasi tidak tertulis dan efektivitas hukum. Efektivitas hukum artinya

sampai sejauh mana hukum benar – benar berlaku di dalam kenyataan pergaulan hidup.<sup>21</sup>

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti sebagai data utamanya. Data sekunder yang digunakan antara lain :

- a) Bahan hukum primer terdiri atas Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang – Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran, Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR dan Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1150 perihal pengertian gadai.
- b) Bahan hukum sekunder  
Bahan hukum sekunder merupakan inti

---

<sup>19</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <http://kbbi.web.id/pihak>, diakses pada 21 Maret 2017 pukul 13.55

<sup>20</sup>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt543411e798f2/perbedaan-personal-guarantee-dan-pihak-ketiga-pemberi-jaminan>, diakses pada 21 Maret 2017 pukul 14.23.

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, 2005, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, hlm.. 32.

dari pendapat hukum yang diperoleh melalui buku, hasil penelitian, surat kabar, internet dan fakta hukum. bahan hukum sekunder juga dari narasumber yaitu Kantor Cabang Bank Tabungan Negara Yogyakarta.

- c. Cara pengumpulan data
  - 1) Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan komunikasi antara saya dengan pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta.
  - 2) Untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan dengan cara mempelajari peraturan perundang – undangan, buku, internet dan fakta hukum.
- b) Lokasi Penelitian  
Lokasi yang ditujukan yaitu pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 71, Yogyakarta.
- c) Analisis Data
  - 1) Data primer yang diperoleh dikuantitatifkan kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu metode analisis yang dilakukan dengan cara merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang akan diteliti.
  - 2) Data sekunder sebagai data pendukung dianalisis sesuai dengan tahap analisis data dalam penelitian hukum normatif, yaitu :
    - 1) Deskripsi hukum positif  
Deskripsi hukum positif merupakan

peraturan perundang-undangan mengenai pasal-pasal yang terkait dengan bahan hukum primer.

2) Sistematisasi hukum positif

Sistematisasi

dilakukan secara vertikal dilakukan untuk mengetahui apakah terdapat antinomi atau tidak.

3) Analisis hukum positif

Aturan hukum dan keputusan hukum harus dipikirkan dalam suatu hubungan, sehingga karena sifatnya open sistem terbuka untuk dievaluasi atau dikaji.

4) Interpretasi hukum positif

Interpretasi yang digunakan adalah sistematisasi secara gramatikal.

5) Menilai hukum positif

Menilai hukum positif dalam hal ini adalah memberi bantuan hukum bagi pihak yang akan mengambil jaminan kredit.

3) Data primer diperbandingkan dengan data sekunder untuk mengetahui ada tidaknya kesenjangan antara data primer dan data sekunder.

4) Berdasarkan analisis data tersebut proses penalaran atau metode berpikir dalam penarikan kesimpulan menggunakan metode berpikir induktif yaitu menyimpulkan dari pengetahuan yang bersifat khusus, kemudian digunakan untuk menilai suatu peristiwa yang bersifat umum.

## 2. Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Pengambilan Jaminan Kredit Oleh Pihak Ke Tiga Karena Debitur Tidak Diketahui Keberadaannya Di Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta

R. Setyo yang dahulu bertempat tinggal di Dusun Kaliunjar Temenggungan RT. 01 RW. 06, Desa Tumenggungan, Kecamatan Selomerto, Kabupaten Wonosobo telah mempunyai sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut (tanah obyek sengketa) dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.47, yang terletak di Kelurahan Pagerkukuh, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Wonosobo pada tanggal 20 November 2003 dengan surat ukur tanggal 18 November 2003, Nomor 104/Pagerkukuh/2003 dengan luas 60m<sup>2</sup> atas nama R Setyo. Tanah obyek sengketa tersebut ia beli secara mengangsur melalui fasilitas kredit Bank Tabungan Negara (BTN). Pada tanggal 24 Mei 2004 tanah tersebut obyek sengketa tersebut oleh R. Setyo diperjualbelikan dan dioper kreditkan kepada Koes Endratno dengan bukti pembelian (kuitansi) untuk melanjutkan angsuran dari tanggal 7 Juni 2004 hingga lunas dari pembayaran angsuran tersebut dengan harga Rp. 25.000.000,00 sehingga tanah obyek sengketa itu menjadi milik sah penggugat menurut hukum dan jual beli antara R Setyo dengan Koes Endratno sah menurut hukum. Perjanjian jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak BTN.

Tanah obyek sengketa adalah milik sah dari Koes Endratno maka tanah obyek sengketa tersebut telah dikuasai dan di tempati oleh Koes Endratno, akan tetapi belum sempat untuk balik nama atas sertifikat tersebut dari atas nama R. Setyo menjadi atas nama Koes Endratno melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah di

Semarang cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wonosobo dan juga sertifikat itu belum diserahkan kepada Koes Endratno dari R. Setyo, akan tetapi telah keburu R. Setyo sudah tidak dapat diketahui keberadaannya walaupun Koes Endratno telah berupaya mencari tetapi tetap tidak membuahkan hasil.

Koes Endratno telah menempati tanah obyek sengketa tersebut atas dasar pembelian tersebut, maka ia berkewajiban melunasi angsuran dari R. Setyo kepada BTN secara lunas hingga sampai angsuran tersebut selesai. Saat Koes Endratno telah melunasi angsuran tersebut maka ia akan memproses balik nama sertifikat dari nama R. Setyo menjadi atas nama Koes akan tetapi pihak BTN tidak memberikan sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut kepada Koes Endratno karena tidak ada hubungan hukum. Pihak BTN hanya bisa menyerahkan sertifikatnya kepada R. Setyo yang memiliki hubungan hukum yang karena sertifikat tersebut atas namanya.

Jaminan kredit yang berupa sertifikat tanah atas tanah atas nama R. Setyo akan diambil oleh Koes Endratno di BTN dan setelah diambil lalu dibalik nama ke Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wonosobo tetapi BTN menolak untuk menyerahkan sertifikat obyek atas tanah tersebut karena tidak ada hubungan hukumnya dan dasar hukumnya. R. Setyo dan Koes Endratno telah membuat akta dibawah tangan dalam hal pengoperan kredit tanpa sepengetahuan pihak BTN, ternyata setelah terpenuhinya unsur perjanjian di KUH Perdata, telah melanggar klausul perjanjian kredit di BTN yang terdapat dalam pasal 14 ayat 5 huruf (d) bahwa mengalihkan kredit kepada pihak lain, (e) menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain, (f) menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas barang agunan tersebut, (g) menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi

di muka terhadap sewa menyewa, penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain. Jelas

Bentuk pembuktian ketentuan akta dalam KUH Perdata Buku Keempat tentang Pembuktian dan Daluwarsa diatur dalam pasal 187 – 1880. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk ditentukan oleh undang – undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berwenang di tempat dimana akta dibuatnya sedangkan akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang – undang, tanpa perantara atau tidak didepan pejabat yang berwenang. Akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Sertifikat jaminan atas tanah tersebut merupakan jaminan hak tanggungan, hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang berarti segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Cara pengambilan sertifikat di BTN ada beberapa cara yaitu:

1. Debitur itu sendiri, karena debitur yang mengadakan perjanjian kredit dengan pihak bank BTN.
2. Bila debitur meninggal dunia pengambilannya berdasarkan adanya:
  - a. Surat keterangan ahli waris, yang dibuat oleh ahli waris yang bersangkutan sendiri, yang

disaksikan oleh Lurah dan diketahui camat

- b. Surat keterangan hak waris yang dibuat oleh notaris
  - c. Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, misalnya Warga Negara Indonesia keturunan India.
3. Melalui Putusan Pengadilan, karena pihak ketiga memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan
  4. Surat kuasa notariil, memberikan kuasa kepada pihak ketiga yang dibuat oleh notaris jika debitur berhalangan hadir.

Koes Endarto menempuh jalur Putusan Pengadilan karena ia memiliki cukup bukti dan memiliki dua orang saksi. Dengan pertimbangan hakim maka permohonan Koes Endarto dikabulkan untuk diserahkan sertifikat tersebut dari BTN kepada Koes Endarto.

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta, maka dapat diambil kesimpulan bahwa dalam dalam pelaksanaan pengambilan jaminan kredit oleh pihak ketiga karena debitur tidak diketahui keberadaannya yaitu:

1. Debitur itu sendiri
2. Bila debitur meninggal dunia pengambilannya berdasarkan adanya:
  - a. Surat keterangan ahli waris, yang dibuat oleh ahli waris yang bersangkutan sendiri, yang disaksikan oleh Lurah dan diketahui camat
  - b. Surat keterangan hak waris yang dibuat oleh notaris.
  - c. Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, misalnya Warga Negara Indonesia keturunan India.
  - d. Melalui Putusan Pengadilan.
  - e. Surat kuasa notariil.

## 5. Referensi

### Buku :

Drs. Muhamad Djumhana, S.H., 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Abdulkadir Muhammad, Murniati Rilda, 2002, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sutarno, 2003, *Aspek – aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.

Drs. Thomas Suyatno, Drs. H.A. Chalik, Drs. Made Sukada, Akt ; MA, Dra. C. Tinon Yuniarti Ananda, Djuhaepah T. Marala, MBA, 2007, *Dasar – Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H, 1980, *HUKUM JAMINAN DI INDONESIA POKOK – POKOK HUKUM JAMINAN DAN JAMINAN PERSEORANGAN*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.

Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sumadi Suryabrata, 1983, *Metode Penelitian*, CV. Rajawali Jakarta, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.

Marhainis Abdulhay S.H, 1986, *Hukum Perdata*, Penerbit Yayasan Pembinaan, Jakarta.

Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

M. Yahya Harahap S.H., 1982, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.

Hardijan Rusli S.H., 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

J. Satrio, S.H, 1999, *Hukum Perikatan Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Penerbit Alumni, Bandung.

### Peraturan Perundang – Undangan:

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata  
Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Undang – Undang Nomor 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang

### WEBSITE:

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online,  
<http://kbbi.web.id/bank>

<http://www.btn.co.id/corporate/BTN-Info/Tentang-Kami/Visi-Misi>

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online,  
<http://kbbi.web.id/jamin>

<http://tesishukum.com/pengertian-hukum-jaminan-menurut-para-ahli/>

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online  
<http://kbbi.web.id/kredit>

<http://www.landasanteori.com/2015/07/pengertian-kredit-menurut-definisi-para.html>

<http://www.kalkulator Kredit.com/article/pengertian-dan-kegunaan-jaminan-kredit>

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online,  
<http://kbbi.web.id/pihak>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5434111e798f2/perbedaan-personal-guarantee-dan-pihak-ketiga-pemberi-jaminan>

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online,  
<http://kbbi.web.id/debitur>

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online,  
<http://kbbi.web.id/janji>

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-nasabah-debitur-penyimpan.html>

<http://www.negarahukum.com/hukum/asas-asas-perjanjian.html>

