

KEABSAHAN PERJANJIAN KREDIT BANK DAN TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK YANG TIDAK BERWENANG

Niru Anita Sinaga

Faculty of Law, Air Marshal Suryadarma University

Email : nirusinaga@unsurya.ac.id

Citation: Niru Anita Sinaga. Keabsahan Perjanjian Kredit Bank Dan Tanggung Jawab Hukum Atas Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pihak Yang Tidak Berwenang. *LEX OMNIBUS: Jurnal Hukum Tata Negara Dan Administrasi Negara* 2.2.2025. 32-44

Submitted: 05-10-2025 **Revised:** 05-11-2025 **Accepted:** 05-12-2025

Abstrak

Perjanjian pemberian kredit perbankan merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar timbulnya hubungan hukum antara pihak bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Pada praktik perbankan, untuk memastikan terpenuhinya pelunasan tanggung jawab hukum debitur, bank mensyaratkan adanya jaminan kebendaan berupa pembebanan Hak Tanggungan yang pengaturannya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan bersifat aksesoir terhadap perjanjian kredit bank dan hanya sah apabila diberikan oleh pihak yang berwenang secara hukum dalam kedudukannya sebagai pihak yang mempunyai hak atas objek Hak Tanggungan. Namun, pada praktik sering terjadi pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang karena tidak memiliki hak, tidak cakap bertindak menurut hukum, atau tidak terpenuhinya persyaratan persetujuan pihak lain sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan tersebut menimbulkan implikasi yuridis terhadap keabsahan Hak Tanggungan, keabsahan perjanjian kredit bank sebagai perjanjian pokok, serta tanggung jawab hukum para pihak. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan perjanjian kredit bank apabila Hak Tanggungan diberikan yang tidak memenuhi persyaratan dan mengkaji tanggung jawab terkait hukum akibat cacat kewenangan tersebut. Menggunakan penelitian hukum normatif, didukung pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Berdasarkan hasil penelitian, Hak Tanggungan yang diberikan oleh pihak yang tidak berwenang terbukti tidak memiliki keabsahan hukum dan karenanya tidak memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi bank, tanpa secara otomatis membatalkan perjanjian kredit bank, kecuali dalam kondisi tertentu. Temuan ini menegaskan pentingnya penerapan asas kehati-hatian dan itikad baik oleh bank serta pihak terkait dalam penyelenggaraan perbankan.

Kata Kunci : Keabsahan Perjanjian, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Pihak Tidak Berwenang

Abstract

A banking credit agreement is a principal contract that forms the legal basis for the relationship between the bank as the creditor and the customer as the debtor. In banking practice, to ensure the fulfillment of the debtor's legal obligations, banks require collateral in the form of a Mortgage Right (Hak Tanggungan), which is regulated under Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The Mortgage Right is accessory to the banking credit agreement and is only legally valid if granted by a party legally authorized in their capacity as the holder of rights over the mortgaged object. However, in practice, there are often cases where the Mortgage Right is granted by an unauthorized party due to lack of ownership, legal incapacity, or failure to obtain the required consent from other parties as mandated by applicable laws and regulations. This issue raises legal implications regarding the validity of the Mortgage Right, the validity of the banking credit agreement as the principal contract, and the legal responsibilities of the parties involved. This study aims to analyze the validity of banking credit agreements when the Mortgage Right is granted without meeting the legal requirements and to examine the resulting legal responsibilities. Using normative legal research supported by statutory and conceptual approaches, the study finds that Mortgage Rights granted by unauthorized parties are legally invalid and therefore do not provide effective legal protection for the bank, without automatically nullifying the banking credit agreement except under certain conditions. These findings underscore the importance of prudence and good faith by banks and related parties in banking operations.

Keyword : Contract validity, banking credit agreement, mortgage right, unauthorized part

A. PENDAHULUAN

Dalam sistem perekonomian nasional, perbankan berperan strategis sebagai lembaga intermediasi yang mengumpulkan dana dari masyarakat untuk selanjutnya disalurkan kembali dalam bentuk kredit. Fungsi ini menjadikan kegiatan perkreditan sebagai inti dari usaha perbankan sekaligus sebagai instrumen penting dalam menunjang perkembangan ekonomi, pembangunan yang lebih merata, termasuk untuk meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat. Ditinjau dari perspektif hukum, perikatan antara pihak bank dan pihak nasabah pada kegiatan perkreditan lahir dari suatu perjanjian kredit bank yang menimbulkan hubungan hukum keperdataan yang mengikat para pihak.¹

Perjanjian kredit bank pada dasarnya terikat pada aturan umum hukum perjanjian sebagaimana diatur pada Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Sahnya perjanjian kredit bank bergantung pada terpenuhinya persyaratan sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selanjutnya perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.²

Dalam praktik perbankan, pemberian kredit hampir selalu disertai dengan penyerahan jaminan sebagai sarana perlindungan bagi bank selaku kreditur. Keberadaan jaminan dalam perjanjian kredit dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi bank selaku kreditur bahwa debitur akan melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan, serta menyediakan alat pemulihan apabila terjadi wanprestasi.

Di Indonesia, Hak Tanggungan merupakan salah satu instrumen jaminan kebendaan yang paling umum digunakan. Hak Tanggungan berfungsi memberikan status preferen kepada pihak yang berhak melalui sifat hak yang memberikan kedudukan didahulukan serta hak yang melekat dan mengikuti objek jaminan, serta dilengkapi dengan titel eksekutorial yang memungkinkan eksekusi langsung terhadap jaminan apabila debitur lalai memenuhi janjinya. Namun, keberlakuan dan efektivitas Hak Tanggungan sangat bergantung pada keabsahan pembebanannya. Hak Tanggungan sebagai instrumen jaminan kebendaan atas tanah ditegaskan keberlakuannya dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang mensyaratkan pembebanan oleh pihak yang memiliki legitimasi hukum atas

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1.

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1338 ayat (3)

hak tanah atau kewenangan yang sah.³ Hak Tanggungan dalam doktrin hukum jaminan merupakan perjanjian tambahan yang keberadaannya ditentukan oleh perjanjian kredit bank sebagai perjanjian pokok.⁴ Konsekuensinya, sekalipun secara hukum Hak Tanggungan tidak bersifat otonom, cacat hukum dalam pembebanannya, terutama yang berkaitan dengan kewenangan pemberi Hak Tanggungan dapat menimbulkan implikasi serius terhadap efektivitas jaminan tersebut sebagai alat perlindungan hukum bagi bank.

Dalam praktik, sering ditemukan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang secara hukum. Ketidakberwenangan tersebut dapat terjadi karena berbagai faktor, antara lain pemberi jaminan bukan pemegang hak atas objek hak tanggungan, objeknya tergolong sebagai harta bersama digunakan tanpa didahului persetujuan dari pasangan yang sah, objeknya masih dalam sengketa, atau pemberi Hak Tanggungan tidak cakap bertindak menurut hukum. Kondisi ini dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat yuridis yang menyebabkan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum dan hilangnya fungsi jaminan sebagai sarana mitigasi risiko kredit.⁵

Permasalahan tersebut menjadi semakin kompleks ketika dikaitkan dengan keabsahan dari perjanjian kredit bank sebagai perjanjian utama. Batalnya perjanjian ikutan/tambahan tidak serta-merta menghilangkan keabsahan perjanjian pokok. Namun, dalam praktik perbankan, jaminan sering kali merupakan syarat esensial yang menentukan kehendak bank dalam memberikan kredit. Dengan demikian, timbul persoalan hukum apakah cacat kewenangan dalam pemberian Hak Tanggungan dapat berimplikasi pada batal demi hukum atau dapat dibatalkannya perjanjian kredit bank berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.⁶ Di samping itu, pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang juga menimbulkan persoalan mengenai tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk mengkaji secara komprehensif terkait: Bagaimana keabsahan perjanjian kredit bank dan Hak Tanggungan apabila Hak Tanggungan diberikan oleh pihak yang tidak berwenang dan Bagaimana bentuk dan ruang lingkup tanggung jawab hukum para pihak terkait pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang dalam perjanjian kredit bank. Penelitian ini berjudul: "Keabsahan

³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Pasal 8.

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1991, hlm. 45.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 420.

⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003, hlm. 124.

Perjanjian Kredit Bank dan Tanggung Jawab Hukum atas Pemberian Hak Tanggungan oleh Pihak yang Tidak Berwenang”.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis norma hukum yang mengatur keabsahan perjanjian kredit bank serta tanggung jawab hukum atas pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang. Penelitian hukum normatif dipilih karena fokus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, prinsip-prinsip doktrin hukum, dan keputusan pengadilan yang mempunyai relevansi, bukan pada perilaku hukum masyarakat atau data empiris.⁷

Kajian dalam penelitian ini menerapkan dua pendekatan, yakni pendekatan hukum perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam pendekatan perundang-undangan, penelitian ini menelaah secara menyeluruh KUH Perdata, khususnya ketentuan Buku III mengenai Perikatan, dan UU Hak Tanggungan, peraturan perbankan yang mengatur prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, dengan tujuan menilai sejauh mana praktik pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian kredit bank sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji prinsip-prinsip dan konsep hukum yang berlaku dalam doktrin hukum perjanjian dan hukum jaminan, antara lain mengenai perjanjian utama dan perjanjian tambahan, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, serta penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank. Melalui pendekatan ini, penafsiran terhadap norma hukum menjadi lebih terarah, sekaligus memperlihatkan dampak hukum yang timbul ketika Hak Tanggungan dibebankan oleh pihak tanpa kewenangan.

Dalam penelitian ini, sumber hukum terdiri atas tiga kategori, yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti KUH Perdata, UU Hak Tanggungan, termasuk peraturan perbankan terkait. Bahan hukum sekunder termasuk berbagai referensi hukum, antara lain buku teks dan publikasi jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para sarjana yang memiliki otoritas terkait hukum perjanjian, terkait jaminan, serta hukum

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 13

perbankan. Dan untuk bahan hukum tersier termasuk kamus hukum dan ensiklopedia hukum, digunakan untuk memberikan kejelasan pada istilah dan konsep hukum tertentu.⁸

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan langkah menelusuri, menginventarisasi, dan menganalisis bahan hukum yang relevan dengan topik penelitian. Selanjutnya, bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif menggunakan metode penafsiran hukum dan penalaran hukum secara deduktif, yakni menarik kesimpulan dari norma hukum umum untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang bersifat konkret. Melalui pendekatan analisis ini, diharapkan dapat diperoleh kesimpulan yang bersifat argumentatif dan preskriptif mengenai keabsahan perjanjian kredit bank dan tanggung jawab hukum pihak-pihak yang terlibat dalam pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Perjanjian Kredit Bank Dan Hak Tanggungan Apabila Hak Tanggungan Diberikan Oleh Pihak Yang Tidak Berwenang Menurut Ketentuan Hukum Perjanjian Dan UU Hak Tanggungan

Keberlakuan perjanjian kredit bank erat kaitannya dengan ketentuan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, karena perjanjian kredit merupakan salah satu perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Sebagai perjanjian keperdataan, perjanjian kredit bank tunduk pada syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif dan menentukan sah atau tidaknya perjanjian kredit bank sebagai perjanjian pokok.⁹

UU Hak Tanggungan Pasal 8 dan 9 menegaskan: Hanya pemegang hak atas objek Hak Tanggungan yang sah atau pihak yang memperoleh kuasa secara sah dapat membebaskan Hak Tanggungan. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan ini menimbulkan cacat yuridis yang bersifat mutlak terhadap perjanjian jaminan, namun tidak otomatis membatalkan perjanjian pokok kecuali terbukti terjadi dwaling atau itikad tidak baik.

Dalam pelaksanaan kegiatan perbankan, perjanjian kredit bank lazim dikaitkan dengan adanya perjanjian jaminan, termasuk jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan. Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan, dimana pengikatannya

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2010, hlm. 52–53

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XXI, Jakarta: Intermasa, 2014, hlm. 17.

dikualifikasikan sebagai perjanjian *accessoir*, karena eksistensinya tidak berdiri sendiri, melainkan melekat dan bergantung pada perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang atau kredit perbankan. Dengan demikian, secara konseptual, keberadaan Hak Tanggungan tidak menjadi faktor penentu keabsahan perjanjian kredit bank, sepanjang perjanjian pokok tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.

Meskipun demikian, sifat *accessoir* Hak Tanggungan tidak dapat dipahami secara sempit hanya sebagai hubungan formal antara perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Dalam praktik perbankan modern, jaminan kebendaan, khususnya Hak Tanggungan sering kali merupakan unsur esensial yang menentukan kehendak bank dalam memberikan kredit. Hal tersebut selaras dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) yang menuntut bank untuk mengendalikan dan menekan risiko kredit melalui penggunaan jaminan yang sah serta memiliki daya eksekutorial.

Pembebanan Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan hukum merupakan pelanggaran terhadap persyaratan materiil pembentukan Hak Tanggungan. Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas menetapkan bahwa pihak yang bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan harus memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, hanya pemegang hak atas objek Hak Tanggungan yang sah atau pihak yang memperoleh kuasa secara sah yang dapat membebankan Hak Tanggungan. Ketentuan ini sejalan dengan asas *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti seseorang tidak dapat membebankan hak yang melebihi hak yang dimilikinya sendiri.¹⁰ Ketidakberwenangan pemberi Hak Tanggungan dapat terjadi dalam berbagai bentuk, antara lain apabila pemberi jaminan bukan pemegang hak atas objek Hak Tanggungan, objek yang dijadikan jaminan merupakan harta bersama tanpa persetujuan pasangan, pihak yang bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan tidak memenuhi unsur kecakapan hukum, atau objek Hak Tanggungan yang dijadikan objek jaminan masih disengketakan. Dalam kondisi demikian, Hak Tanggungan mengandung cacat yuridis yang berakibat pada tidak sahnya jaminan kebendaan tersebut, sehingga tidak memberikan perlindungan hukum yang efektif terhadap pihak bank dalam kapasitasnya sebagai kreditur.

Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa pembebanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak atas objek Hak Tanggungan yang

¹⁰ Boedi Harsono, *Opcit.*, hlm. 423.

sah atau pihak yang memperoleh kewenangan berdasarkan kuasa yang diberikan secara sah. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan ini menimbulkan cacat yuridis yang bersifat mutlak terhadap perjanjian jaminan, namun tidak otomatis membatalkan perjanjian pokok kecuali terbukti terjadi dwaling atau itikad tidak baik.

Persoalan hukum timbul terkait apakah cacat kewenangan dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut berimplikasi terhadap keabsahan perjanjian kredit bank sebagai perjanjian pokok. Dalam doktrin hukum perdata, pada prinsipnya batal atau tidak sahnya perjanjian aksesoir tidak serta-merta mengakibatkan batalnya perjanjian pokok. Hal ini sejalan dengan pandangan Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian tambahan mengikuti nasib perjanjian pokok, bukan sebaliknya.¹¹

Namun, pendekatan tersebut tidak selalu dapat diterapkan secara mutlak dalam konteks perbankan. Apabila sejak awal pemberian kredit didasarkan pada asumsi bahwa jaminan Hak Tanggungan sah dan dapat dieksekusi, maka cacat kewenangan dalam pemberian Hak Tanggungan dapat memengaruhi kesepakatan para pihak. Dalam konteks hukum perjanjian, kondisi ini dapat dikualifikasikan sebagai kekeliruan (dwaling) mengenai hal yang bersifat esensial, yaitu jaminan sebagai dasar penilaian risiko kredit oleh bank.¹² Apabila kekeliruan tersebut terbukti memengaruhi kehendak bank dalam memberikan kredit, maka perjanjian kredit bank berpotensi untuk dapat dibatalkan (vernietigbaar) karena tidak terpenuhinya syarat subjektif berupa kesepakatan yang bebas dan murni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, pembatalan perjanjian kredit bank dapat dimohonkan melalui mekanisme hukum oleh pihak yang dirugikan, yaitu bank sebagai kreditur.

Lebih lanjut, tindakan yang dilakukan oleh pihak tanpa kewenangan hukum tersebut juga berpotensi berdampak pada terpenuhinya syarat objektif perjanjian, khususnya yang berkaitan dengan unsur sebab yang halal. Apabila penggunaan jaminan yang cacat kewenangan dilakukan dengan itikad tidak baik, misalnya dengan sengaja menyerahkan jaminan yang diketahui tidak sah untuk memperoleh kredit, maka *causa* perjanjian kredit bank dapat dipandang bertentangan dengan hukum dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dalam kondisi demikian, perjanjian kredit bank berpotensi batal demi hukum.¹³

¹¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2012, hlm. 147.

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Kontrak di Indonesia*, Bandung: Alumni, 2015, hlm. 72.

¹³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2010, hlm. 61.

Penerapan prinsip kehati-hatian mengharuskan bank memastikan secara cermat keabsahan kepemilikan dan kewenangan hukum pihak yang membebankan Hak Tanggungan melalui proses due diligence. Kelalaian bank dalam memeriksa status hak dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi bank sendiri, serta memperkuat argumen bahwa pembatalan perjanjian hanya sah bila ada unsur kesengajaan atau kelalaian pihak pemberi jaminan.

Dengan demikian, keabsahan perjanjian kredit bank apabila Hak Tanggungan diberikan oleh pihak yang tidak berwenang harus dinilai secara kasuistis. Apabila cacat kewenangan hanya berdampak pada perjanjian jaminan, maka perjanjian kredit bank tetap sah namun kehilangan perlindungan jaminan kebendaan. Sebaliknya, apabila jaminan merupakan syarat esensial yang menentukan lahirnya kesepakatan, maka cacat kewenangan dalam pemberian Hak Tanggungan dapat berimplikasi pada dapat dibatalkannya bahkan batal demi hukum perjanjian kredit bank.

2. Bentuk Dan Ruang Lingkup Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Atas Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pihak Yang Tidak Berwenang Dalam Perjanjian Kredit Bank

Pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang tidak hanya menimbulkan persoalan mengenai keabsahan jaminan kebendaan, tetapi juga melahirkan implikasi yuridis berupa tanggung jawab hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit bank. Tanggung jawab hukum tersebut harus dianalisis secara proporsional dengan memperhatikan kedudukan hukum, peran, beserta proporsi kesalahan yang melekat pada setiap pihak, meliputi pemberi Hak Tanggungan, debitur, dan bank selaku kreditur.

2.1. Tanggung Jawab Hukum Pemberi Hak Tanggungan yang Tidak Berwenang

Pihak yang bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan tanpa memiliki kewenangan hukum dengan objek yang menjadi jaminan pada prinsipnya telah melakukan perbuatan hukum yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Apabila hal pemberian jaminan tersebut mengakibatkan kerugian bagi bank, pemberi Hak Tanggungan dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan rezim perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam kerangka ini, unsur-unsur perbuatan melawan hukum mencakup adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum, adanya unsur kesalahan, timbulnya kerugian, serta terdapat hubungan kausal antara tindakan tersebut dan kerugian yang ditimbulkan. Pembebanan Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak memiliki

kewenangan hukum memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta prinsip kehati-hatian dalam hukum jaminan. Kesalahan dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian, tergantung pada apakah pemberi jaminan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa dirinya tidak berwenang melakukan pengikatan Hak Tanggungan

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan secara sadar menyerahkan objek jaminan yang bukan berada dalam haknya atau melakukannya tanpa persetujuan pihak yang berwenang, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan itikad tidak baik. Dalam kondisi demikian, pemberi Hak Tanggungan bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita bank akibat tidak dapat dieksekusinya jaminan tersebut.¹⁴ Sebaliknya, apabila ketidakberwenangan tersebut terjadi karena kelalaian atau ketidaktahuan yang patut, maka pertanggungjawaban tetap dapat dibebankan sepanjang terbukti adanya unsur kesalahan dan kerugian. Doktrin hukum perdata tidak membedakan secara mutlak antara kesengajaan dan kelalaian dalam konteks tanggung jawab perdata, selama unsur kesalahan tetap dapat dibuktikan.¹⁵

2.2. Tanggung Jawab Hukum Debitur dalam Penggunaan Jaminan yang Cacat Kewenangan

Debitur dalam perjanjian kredit bank tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab hukum apabila diketahui atau patut diduga bahwa jaminan Hak Tanggungan yang diserahkan berasal dari pihak yang tidak berwenang. Dalam praktik perbankan, debitur sering kali berperan aktif dalam menyediakan objek jaminan, termasuk menunjuk pihak pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, debitur memiliki kewajiban untuk bertindak dengan itikad baik dan memastikan bahwa jaminan yang diserahkan memenuhi persyaratan hukum. Apabila debitur mengetahui bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak berwenang, namun tetap menggunakan jaminan tersebut untuk memperoleh kredit, maka debitur dapat dimintai pertanggungjawaban atas dasar wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Dari perspektif wanprestasi, debitur telah melanggar kewajibannya untuk menyerahkan jaminan yang sah sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit bank.¹⁶

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 112.

¹⁵ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Op.Cit., hlm. 135.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Kontrak di Indonesia*, Op.Cit., hlm. 104.

Di samping itu, debitur juga berpotensi dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila perbuatannya menimbulkan kerugian bagi bank. Dalam hal ini, penggunaan jaminan yang cacat kewenangan dapat dipandang sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan dan pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian. Apabila debitur dapat membuktikan bahwa dirinya tidak mengetahui dan tidak patut mengetahui adanya cacat kewenangan dalam pemberian Hak Tanggungan, maka tanggung jawab debitur harus dinilai secara lebih hati-hati. Dalam kondisi tersebut, pertanggungjawaban debitur tidak dapat semata-merta dibebankan, melainkan harus dikaitkan dengan peran aktif dan tingkat kehati-hatian yang seharusnya dilakukan oleh bank sebagai kreditur.

2.3. Tanggung Jawab Hukum Bank Sebagai Kreditur Dalam Perspektif Prinsip Kehati-Hatian

Sebagai institusi keuangan, bank dibebani kewajiban hukum untuk bertindak menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam setiap pemberian kredit. Prinsip ini tidak hanya bersumber dari peraturan perbankan, tetapi juga merupakan pengejawantahan prinsip itikad baik yang berlaku dalam hukum perjanjian. Salah satu wujud penerapan prinsip kehati-hatian adalah kewajiban bank untuk melakukan pemeriksaan yuridis terhadap subjek dan objek jaminan kredit. Apabila bank lalai dalam melakukan pemeriksaan terhadap kewenangan pemberi Hak Tanggungan, misalnya dengan tidak meneliti status kepemilikan objek Hak Tanggungan, tidak memastikan adanya persetujuan pasangan dalam hal harta bersama, atau mengabaikan indikasi sengketa atas objek Hak Tanggungan, maka bank dapat dianggap turut berkontribusi terhadap terjadinya kerugian. Dalam kondisi demikian, tanggung jawab hukum tidak sepenuhnya dapat dibebankan kepada pemberi Hak Tanggungan atau debitur.

Dalam doktrin hukum perdata, kelalaian bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dapat menimbulkan tanggung jawab hukum berdasarkan asas *contributory negligence*, yaitu pembagian tanggung jawab berdasarkan tingkat kesalahan masing-masing pihak. Dengan demikian, bank tidak dapat sepenuhnya berlindung di balik asas kebebasan berkontrak apabila terbukti lalai dalam melaksanakan kewajiban hukumnya.¹⁷ Tanggung jawab bank tidak menghapus

¹⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017, hlm. 211.

tanggung jawab pihak lain. Bank tetap berhak menuntut ganti kerugian terhadap pemberi Hak Tanggungan atau debitur sepanjang dapat dibuktikan adanya perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Pertanggungjawaban hukum harus ditempatkan secara proporsional dan berkeadilan sesuai dengan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian.

2.4. Pola Pertanggungjawaban Hukum Secara Proporsional

Berdasarkan uraian tersebut, tanggung jawab hukum atas pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang tidak dapat dibebankan secara tunggal kepada satu pihak. Pertanggungjawaban harus dibagi secara proporsional dengan mempertimbangkan peran, kesalahan, dan itikad baik masing-masing pihak. Pemberi Hak Tanggungan bertanggung jawab atas keabsahan objek jaminan, debitur bertanggung jawab atas kebenaran dan kejujuran dalam penggunaan jaminan, sedangkan bank bertanggung jawab atas penerapan prinsip kehati-hatian. Pendekatan proporsional ini sejalan dengan perkembangan doktrin hukum perjanjian modern yang tidak lagi menempatkan tanggung jawab secara kaku, melainkan menilai hubungan hukum secara kontekstual dan berkeadilan. Oleh karena itu, tujuan hukum yang mencakup kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dapat diwujudkan secara proporsional dalam penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan hukum.

Secara praktis, bank disarankan untuk melakukan due diligence lebih ketat, debitur harus memastikan legalitas jaminan, dan pihak pemberi Hak Tanggungan harus mematuhi ketentuan UU Hak Tanggungan. Pendekatan preventif ini dapat mengurangi risiko litigasi dan memperkuat kepastian hukum dalam perjanjian kredit bank.

D. KESIMPULAN

Pada prinsipnya, perjanjian kredit bank tunduk pada antara lain: KUH Perdata, UU terkait, dan peraturan Bank Indonesia/OJK. Keabsahan perjanjian kredit bank ditentukan oleh terpenuhinya ketentuan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang diperbolehkan menurut hukum. Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak tanpa kewenangan hukum mengakibatkan Hak Tanggungan tersebut tidak sah dan tidak efektif sebagai jaminan kebendaan. Namun, secara doktrinal, cacat kewenangan pada perjanjian aksesoir seperti Hak

Tanggungan tidak serta-merta membatalkan perjanjian pokok (perjanjian kredit bank). Pembatalan perjanjian pokok hanya dapat terjadi apabila Hak Tanggungan terbukti merupakan unsur esensial yang menjadi dasar persetujuan bank dalam pemberian kredit, atau apabila pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan itikad tidak baik, sehingga perjanjian kredit bank berpotensi untuk dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena itu, penilaian terhadap keabsahan perjanjian kredit bank harus dilakukan secara kasuistis dengan mempertimbangkan keterkaitan antara perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir, tingkat esensialitas jaminan, itikad para pihak, serta penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam praktik perbankan.

Tanggung jawab hukum atas pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang tidak dapat dibebankan secara tunggal kepada satu pihak. Pertanggungjawaban harus dibagi secara proporsional dengan mempertimbangkan peran, kesalahan, dan itikad baik masing-masing pihak. Pemberi Hak Tanggungan bertanggung jawab atas keabsahan objek jaminan, debitur bertanggung jawab atas kebenaran dan kejujuran dalam penggunaan jaminan, sedangkan bank bertanggung jawab atas penerapan prinsip kehati-hatian. Pendekatan proporsional ini sejalan dengan perkembangan doktrin hukum perjanjian modern yang tidak lagi menempatkan tanggung jawab secara kaku, melainkan menilai hubungan hukum secara kontekstual dan berkeadilan. Oleh karena itu, tujuan hukum yang mencakup kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dapat diwujudkan secara proporsional dalam penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan hukum.

E. SARAN

1. Debitur wajib bertindak dengan itikad baik dan memastikan bahwa jaminan berasal dari pihak yang berwenang, untuk mencegah timbulnya tanggung jawab hukum.
2. Pemberi Hak Tanggungan hanya diperbolehkan membebankan jaminan apabila memiliki kewenangan hukum yang sah, karena pemberian tanpa kewenangan akan menimbulkan tanggung jawab hukum penuh.
3. Dalam menjalankan kegiatan perkreditan, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pemeriksaan yuridis terhadap kewenangan pemberi Hak Tanggungan dan keabsahan objek jaminan sebelum menyetujui pemberian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2013.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
-, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1991.
-, *Hukum Kontrak di Indonesia*, Bandung: Alumni, 2015.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2009.
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
-, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
-, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2010.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003.
-, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.
-, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2012.
-, *Hukum Perjanjian*, Cet. XXI, Jakarta: Intermasa, 2014.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.