

## **KREDIT MACET DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS HARTA BERSAMA TANPA PERSETUJUAN PASANGAN HIDUP PEMOHON KREDIT**

**Rini Winarsih**

*Fakultas Universitas Darul ulum*

*Jalan. Gus Dur No.29A, Mojongapitindah, Mojongapit, Kec. Jombang, Kabupaten Jombang,  
Jawa Timur 61419*

*Email: rinwin12@gmail.com*

**Abstract:** *An application for a credit application by someone married to a financial institution is of course required to include the name of the husband or wife of the applicant and affix a signature as confirmation that he knows and approves of the credit application and the goods used as collateral for the credit. Researchers are interested in analyzing credit agreements that are not known by the credit applicant's spouse and there is a binding Mortgage to joint assets because this problem often occurs in unhealthy marital relations. This research is normative juridical research. Library research (library research) uses a statutory approach (Statute Approach) because in seeking answers to the issues raised it is necessary to examine the material content of related legislation based on an understanding of the statutory principles relating to laws law that is used as research material. Credit agreements with the imposition of Mortgage Rights on joint assets carried out by the wife or husband without the consent of their spouses, then the credit agreement does not fulfill the objective requirements of the validity of the agreement according to Article 1320 of the Civil Code, namely the conditions for "halal causes". To guarantee joint property, the wife should know and have the permission of her husband as a condition for agreeing and knowing as meant in Article 36 paragraph (1) of the Marriage Law. The agreement on the imposition of mortgage rights is a follow-up agreement to the credit agreement. If the main agreement is invalid, then the follow-up agreement is also invalid or null and void according to the law.*

**Keywords:** *Bad Credit, Mortgage, Joint Assets.*

**Abstrak:** *Permohonan pengajuan kredit oleh seseorang yang berstatus kawin kepada lembaga keuangan tentunya disyaratkan menyertakan nama suami atau istri dari pemohon dan ikut membubuhkan tanda tangan sebagai kepastian bahwa ia mengetahui dan menyetujui pengajuan kredit tersebut dan terhadap barang yang dijadikan jaminan kredit itu. Peneliti tertarik untuk menganalisa perjanjian kredit yang tidak diketahui oleh pasangan hidup pemohon kredit serta ada pengikatan Hak Tanggungan terhadap harta bersama, karena permasalahan ini sering terjadi pada hubungan perkawinan yang tidak sehat. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Melalui study kepustakaan (library research) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) karena dalam mencari jawaban atas permasalahan yang diangkat perlu menelaah materi muatan dari pada perundang-undangan yang terkait dengan berlandaskan pada pemahaman atas asas perundang-undangan yang berkaitan dengan undang-undang yang dijadikan bahan penelitian. Perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan atas harta bersama yang dilakukan oleh istri atau suami tanpa persetujuan pasangan hidupnya, maka perjanjian kredit itu tidak memenuhi syarat obyektif dari sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu terhadap syarat "sebab yang halal". Guna menjaminkan harta bersama yang dilakukan istri seharusnya mengetahui dan seizin suami pasangan hidupnya sebagai syarat setuju dan mengetahui sebagaimana dimaksudkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan. Perjanjian pembebanan hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit. Jika perjanjian pokoknya tidak sah, maka perjanjian ikutannya juga menjadi tidak sah atau batal menurut hukum.*

**Kata Kunci :** *Kredit Macet, Hak Tanggungan, Harta Bersama.*

## PENDAHULUAN

Lembaga permodalan/pembiayaan atau *multi finance* adalah salah satu lembaga keuangan bukan bank di Indonesia yang mempunyai kegiatan membiayai kebutuhan masyarakat baik bersifat produktif maupun konsumtif. Terkait dengan penyaluran kredit, pihak lembaga permodalan dapat memberikan fasilitas kredit kepada perseorangan atau badan hukum dengan berbagai persyaratan dan mekanisme yang telah ditetapkan oleh pihak *multi finance* yang pada akhirnya dituangkan dalam suatu naskah Akad Kredit<sup>1</sup>.

Pengelolaan kredit atau yang dikenal juga dengan sebutan manajemen kredit harus dilakukan sebaik-baiknya mulai dari perencanaan jumlah kredit, penentuan suku bunga, prosedur pemberian kredit, analisis pemberian kredit sampai kepada pengendalian kredit macet.<sup>2</sup> Sebagai penunjang pengelolaan lembaga permodalan dalam memberi kredit harus menempatkan sumber daya manusia yang benar-benar jujur, akuntabel, memiliki sifat kehati-hatian, dan tegas. Kesemuanya itu dimaksudkan agar penyelenggaraan kredit berjalan sesuai dengan aturan atau mekanisme yang ditetapkan dan menghindari timbulnya masalah di kemudian hari.<sup>3</sup>

Pada kegiatan analisis pemberian kredit sering terjadi kecerobohan pada petugas yang menanganinya, karena kurang hati-hati dalam mencermati pemohon kredit dan keberadaan serta status jaminan kreditnya. Terhadap hal ini jika terjadi kesalahan jelas akan menimbulkan permasalahan hukum, dan tidak menutup kemungkinan dalam penyelesaiannya harus melalui peradilan.

Guna mengantisipasi kerugian di pihak bank, maka pada setiap pengajuan kredit harus disertai jaminan kredit. Nilai jaminan kredit biasanya melebihi nilai kredit. Keberadaan jaminan kredit akan mengikat nasabah untuk melunasi hutangnya, mengingat jaminan kredit akan disita oleh pihak pemberi kredit apabila debitur tidak mampu membayar. Jaminan kredit tersebut diikat dengan pembebanan hak tanggungan.

Di dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya ditulis UUHT) ditegaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau

---

<sup>1</sup> Rizaldy, Wahyu Fahmi. Analisa perbandingan perusahaan pembiayaan konvensional dengan perusahaan pembiayaan syariah (studi pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29 Tahun 2014 Dan Nomor 31 Tahun 2014). BS *thesis*. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018.

<sup>2</sup> Kasmir, 2000, *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 72.

<sup>3</sup> Fuady, Munir, 2003, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Mandar Mju, Bandung.

badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Di dalam prakteknya, apabila objek jaminan hak tanggungan diberikan oleh perorangan tetapi terikat dalam perkawinan, maka objek jaminan dapat berupa milik perseorangan (suami/istri) itu sendiri atau milik bersama. Menyikapi hal ini biasanya dalam permohonan pengajuan kredit, oleh lembaga pemberi kredit telah disyaratkan menyertakan nama suami atau istri dari pemohon sesuai dengan data yang tertera di Kartu Keluarga dan ikut membubuhkan tanda tangan sebagai kepastian bahwa ia mengetahui dan menyetujui pengajuan kredit tersebut dan hal-hal lain yang terkait, misal terhadap barang yang dijadikan jaminan kredit.<sup>4</sup>

Berdasarkan Hukum Harta Kekayaan Perkawinan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), akibat perkawinan terhadap harta kekayaan suami isteri adalah terjadi pemilikan bersama secara bulat. Hal ini berbeda dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disingkat UUP) bahwa akibat perkawinan terhadap harta kekayaan yang timbul selama perkawinan merupakan harta bersama suami dan istri. Menurut UUP harta pribadi suami isteri tidak bercampur dengan sendirinya menurut hukum. Hanya harta kekayaan yang diperoleh sepanjang perkawinan yang dapat menjadi satu dan disebut sebagai harta bersama. UUP tidak mengatur lebih jauh tentang tanggung jawab suami isteri terhadap harta kekayaannya selama perkawinan.<sup>5</sup>

Bahwa suami atau istri dapat bertindak atau melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan mengenai harta bawaan masing-masing suami/istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Akan tetapi untuk membuktikan pemilikan suatu tanah sebagai harta bersama diperlukan analisa terhadap bukti kepemilikannya dengan riwayat tanah tersebut.

Hal tersebut terjadi karena tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) ditulis atas nama satu orang, namun tidak menutup kemungkinan tanah tersebut kenyataannya termasuk dalam harta bersama oleh suami-isteri. Hal ini berarti kewenangan terhadap sertifikat tersebut bukan hanya dimiliki suami atau isterinya sendiri-sendiri, melainkan bersama-sama, sehingga suami atau isteri yang akan melakukan perbuatan hukum (contohnya membebaskan hak

---

<sup>4</sup> Erlan Naofal, Ketua Pengadilan Agama Teluk Kuantan, Kewenangan Dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah, <http://www.pa-telukkuantan.go.id/new/berita/pengumuman/artikel-dan-edukasi/612-wewenang-eksekusi-hak-tanggungan-oleh-dr-erlan-naofal-s-ag-m-ag-17-06>, diakses 20 april 2022

<sup>5</sup> Lombogia, Abraham. "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974." *Lex Privatum* 2.3 (2014).

tanggung) berkaitan dengan tanah tersebut memerlukan persetujuan dari isterinya atau suaminya, sepanjang tidak ada perjanjian kawin sebagaimana diatur dalam Pasal 36 UUP.<sup>6</sup>

## **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana terurai di atas, maka penulis bermaksud meneliti perihal “Kredit Macet Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Hidup Pemohon Kredit” dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah bisa pasangan hidup si pemohon kredit membatalkan perjanjian kredit yang disertai pembebanan Hak Tanggungan atas harta bersama dengan dalil karena tidak mengetahui dan tidak menyetujuinya?
2. Bagaimana penanganan kredit yang sedang berjalan tetapi dibatalkan dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Melalui studi kepustakaan (*library research*) dimaksudkan untuk meneliti penerapan hukum yang terkait dengan alternatif penyelesaian sengketa antara nasabah dan pihak bank. Selain itu menelaah dan membandingkan ketentuan perundang-undangan yang berbeda tetapi mengatur hal yang sama. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) karena dalam mencari jawaban atas permasalahan yang diangkat perlu menelaah materi muatan dari pada perundang-undangan yang terkait dengan berlandaskan pada pemahaman atas asas perundang-undangan yang berkaitan dengan undang-undang yang dijadikan bahan penelitian..

## **PEMBAHASAN**

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 dengan pemberian bunga. Pada perkembangan dunia bisnis, pihak selaku pemberi kredit tidak hanya Bank, akan tetapi lembaga keuangan bukan Bank juga memberi kredit. Sehingga subyek perjanjian kredit dapat diperluas, maksudnya selain antara bank dengan perseorangan atau

---

<sup>6</sup> J.Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, PT, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke II, Bandung, 1993, Hal.26.

badan hukum, juga antara lembaga permodalan atau perusahaan multi finance dengan perorangan atau badan hukum.

Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak pemberi kredit dengan pihak penerima tentunya harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUH Perdata) yaitu untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Meskipun dalam praktik kredit bank, persetujuan atau kesepakatan antara bank selaku pihak kreditur dengan pihak lain (perseorangan atau badan hukum) selaku debitur tergolong dalam perjanjian baku tetap harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Jika dilihat dari aspek kegunaan, kredit dibedakan dalam :

- a. Kredit investasi, yaitu kredit yang dalam peruntukannya sebagai pembiayaan perluasan usaha atau untuk pembangunan proyek yang sedang ditangani dan biasanya kredit ini memerlukan waktu yang relatif lama.
- b. Kredit modal kerja, yaitu kredit yang digunakan untuk tambahan pembiayaan operasional suatu perusahaan. Dengan demikian pencairan kredit dimaksudkan untuk meningkatkan produksi. Biasanya kredit modal kerja dicairkan untuk mendukung kredit investasi yang sudah ada.<sup>7</sup>

Fungsi perjanjian kredit sebagai berikut :

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misal perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa “Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan”.<sup>8</sup> Adapun tujuan hak tanggungan untuk mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak yaitu antara kreditur dan

<sup>7</sup> Kasmir, *Op.cit* , hal. 76.

<sup>8</sup> Maria. S.W Sumardjono, 2011, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang- Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.67

debitur dalam suatu hubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengamanan di bidang perkreditan, maka jaminan yang baik (*ideal*) adalah :

- a. Jaminan yang dapat secara mudah memperoleh kredit itu oleh pihak yang memerlukan;
- b. Jaminan yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan usahanya;
- c. Jaminan yang memberikan kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutang si penerima kredit.<sup>9</sup>

Sutan Remy Sjahdeini menguraikan adanya beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan, yaitu:

- (1). Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- (2). Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- (3) Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja, namun dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- (4). Adanya suatu utang tertentu yang dijamin; dan
- (5). Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lainnya.<sup>10</sup>

Berdasarkan sifat benda yang dijadikan jaminan atau suatu utang, maka di dalam penyediaan modal dibedakan antara bentuk lembaga jaminan hipotik dan fidusia. Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padana untuk pelunasan perutusan atau perikatan (lihat Pasal 1162 KUH Perdata), sehingga hipotik mempunyai ciri : sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu utang piutang; bersifat *zaaks gevolg* (mengikuti bendanya), *droit de suite* (didahulukan pemenuhannya); obyeknya adalah terhadap benda tetap termasuk tanah; dan berisikan hak untuk pelunasan hutang (*verhaalsrecht*) dan tidak mengandung hak untuk menguasai atau memiliki.<sup>11</sup>

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

---

<sup>9</sup> Rahmadi, Usman, 1999, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal. 25.

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 2010, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hal. 11.

<sup>11</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 2007, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Di Dalam Praktik Perbankan Di Indonesia*, Gajah Mada, Yogyakarta, hal. 7.

- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan hal yang utama guna terjaminnya kepastian hukum yang mana dapat diperoleh jika pendaftaran yang dimaksud telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya.<sup>12</sup>

Di dalam hukum harta kekayaan perkawinan, pengaturan mengenai hak milik seseorang berbeda dengan hak milik dalam hukum benda. Hak milik seseorang dalam perkawinan akan berubah statusnya menjadi harta kekayaan perkawinan. Undang-Undang Perkawinan (UUP) mengatur harta kekayaan perkawinan dalam Pasal 35, Pasal 36, dan Pasal 37 UUP. Pasal 35 UUP mengatur bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan harta bawaan dari masing-masing suami isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Dalam hal hak milik merupakan hak milik dalam harta bersama maka wewenang pengurusannya diatur dalam Undang-Undang Perkawinan, pengurusan harta bersama merupakan wewenang suami isteri. Wewenang suami isteri terhadap harta bersama dapat dilihat dalam Pasal 36 Ayat (1) UUP, yang mengatur bahwa mengenai harta bersama, suami dan isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

Jika suami atau istri bermaksud melakukan perbuatan hukum yang obyeknya adalah harta bersama baik itu dalam bentuk barang bergerak ataupun barang tidak bergerak yang dikumpulkan, maka perbuatan hukum tersebut haruslah didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak antara suami dan istri.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Marindowati, Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1 No.1 Januari – April 2007, FH Unila.

<sup>13</sup> Ketut Indriyani dan Anak Agung Sri Indrawati, Pengalihan Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif KUH Perdata Dan Undang-Undang Perkawinan, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9 No. 5 Tahun 2021, FH Univ. Udayana.

Secara umum yang dimaksud kredit macet adalah suatu kondisi dimana nasabah atau pihak debitur tidak mampu membayar angsuran kreditnya kepada kreditur. Terjadinya kredit macet nampak pada kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur. Kredit bermasalah termasuk di dalamnya kredit macet, pada dasarnya tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan melalui suatu proses. Penyebab kredit macet dapat dikarenakan baik oleh pihak kreditur (bank atau lembaga permodalan ataupun lembaga pelayanan keuangan) maupun debitur.

Hampir setiap Bank dan Lembaga Keuangan lainnya mengalami kredit macet atau terdapat debitur yang tidak mampu lagi melunasi kreditnya. Hal tersebut secara garis besar disebabkan oleh 2 (dua) faktor, yaitu :

- a. Faktor penyebab kredit macet yang merupakan kesalahan pihak kreditur dalam hal ini peran petugas Analis Kredit sangat menentukan, dalam bertugas harus teliti dan tegas dalam mengecek kebenaran dokumen maupun dalam memperhitungkan rasio yang ada.
- b. Faktor penyebab kredit macet yang disebabkan oleh nasabah, dapat dibedakan dalam 2 (dua) hal yaitu :
  - 1) Adanya unsur kesengajaan, bahwa nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank atau lembaga keuangan selaku kreditur; dan
  - 2) Adanya unsur tidak sengaja, artinya sebenarnya nasabah mempunyai niat untuk membayar kewajibannya akan tetapi karena usaha yang dibiayai terkena musibah maka berakibat kewajiban tersebut tidak terpenuhi.<sup>14</sup>

Jika menyimak praktik perkreditan baik itu oleh Bank atau lembaga pembiayaan lainnya, dapatlah diuraikan bahwa faktor penyebab kredit macet yang disebabkan kesalahan kreditur di antaranya adalah :

1. Keteledoran analis kredit dalam mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah ditetapkan;
2. Terlalu mudah memberikan kredit, yang disebabkan karena tidak ada patokan yang jelas tentang standar kelayakan permohonan kredit ;
3. Dana kredit diberikan pada sekelompok debitur atau sektor usaha yang beresiko tinggi;
4. Kurang memadainya Analis Kredit dan staf bagian kredit yang berpengalaman;
5. Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada para pimpinan dan staf bagian kredit;
6. Jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan debitur;
7. Tidak mampu bersaing, sehingga terpaksa menerima debitur yang kurang bermutu.

Sedangkan faktor-faktor penyebab kredit macet yang diakibatkan karena kesalahan pihak debitur antara lain:

---

<sup>14</sup> Kasmir, *Op.Cit.*, hlm. 102.

1. Menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan, yang disebabkan merosotnya kondisi ekonomi umum dan/atau bidang usaha dimana mereka beroperasi;
2. Adanya kesalahan dalam pengelolaan bisnis/perusahaan, atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tangani;
3. Terjadinya permasalahan keluarga, misalnya perceraian, kematian, atau sakit yang berkepanjangan.
4. Kegagalan debitur pada bidang atau perusahaan mereka yang lain;
5. Kesulitan likuiditas keuangan yang serius;
6. Timbulnya kejadian di luar kekuasaan debitur, misalnya bencana alam;
7. Etikad tidak baik debitur yang dari semula memang telah merencanakan tidak akan mengembalikan kredit.

Guna penanganan dan menyelamatkan kredit yang dikategorikan macet, dapat ditempuh upaya-upaya sebagai berikut:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan ulang), yaitu perubahan kredit dengan memberikan keringanan hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktu termasuk masa tenggang angsuran dan perubahan besarnya angsuran kredit.
- b. *Reconditioning* (persyaratan ulang), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, penurunan tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga sampai waktu tertentu, atau bunga yang terhutang masuk pada hutang pokok dan persyaratan lainnya.
- c. *Restructuring* (penataan ulang), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut:
  - Penambahan jumlah kredit, atau
  - Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga yang dijadikan pokok kredit baru, dan / atau
  - Konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan bank atau mengambil partner yang lain untuk menambah penyertaan.
- d. Kombinasi, maksudnya adalah gabungan dari ketiga metode atau cara di atas, misal kombinasi antara *Restructuring* dengan *Reconditioning* atau *Rescheduling* dengan *Restructuring*.
- e. *Liquidation* (Liquidasi), yaitu penyitaan jaminan yang dilanjutkan dengan penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan utang.<sup>15</sup>

Tentu tidak kepada semua debitur dapat diberikan kebijakan *Rescedulling* ini oleh bank, melainkan hanya kepada debitur yang menunjukkan itikad dan karakter yang jujur dan memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kredit (*willingness to pay*). Selain itu, usaha debitur juga tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.<sup>16</sup>

Pada *reconditioning* perubahan syarat kredit tersebut tidak termasuk penambahan dana atau injeksi dan konversi sebagian atau seluruh kredit menjadi '*equity*' perusahaan. Debitur

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm. 103 -104.

<sup>16</sup> Permatasari, Luh Intan, and I. Ketut Markeling. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Dalam Permasalahan Kredit Macet." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* hlm.6.

yang bersifat jujur, terbuka dan *'cooperative'* yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

Restrukturisasi kredit dilakukan apabila pihak bank telah berupaya melakukan pembinaan kepada debitur yang memiliki kredit bermasalah namun tetap tidak berhasil, maka pihak bank akan menyarankan kepada debitur untuk melakukan restrukturisasi kredit. Pihak bank dan debitur membuat akta perjanjian kredit baru yang merubah tentang besarnya angsuran, jangka waktu, tingkat suku bunga dan lain sebagainya yang berhubungan dengan restrukturisasi yang dilakukan. Restrukturisasi kredit harus memperhatikan hal-hal berikut :

- 1) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit.
- 2) Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan diperkirakan mampu memenuhi kewajibannya setelah direstrukturasi kredit.
- 3) Menunjukkan etikat baik dan bersedia untuk memenuhi kewajiban kredit setelah direstrukturisasi.
- 4) Perkembangan penanganan kredit yang direstrukturisasi harus dilaporkan kepada pihak yang berwenang.

Pelaksanaan likuidasi ini dilakukan terhadap kategori kredit yang memang benar-benar menurut bank sudah tidak dapat lagi dibantu untuk disehatkan kembali atau usaha nasabah yang sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Proses likuidasi ini dapat dilakukan dengan menyerahkan penjualan barang tersebut kepada nasabah yang bersangkutan. Sedang bagi bank-bank umum milik negara, proses penjualan barang jaminan dan aset bank dapat diserahkan kepada BPPN, untuk selanjutnya dilakukan eksekusi atau pelelangan.<sup>17</sup>

Berkaitan dengan judul penelitian ini yang mana dalam pengajuan kredit yang dilekatkan Hak Tanggungan atas harta bersama tanpa persetujuan ataupun sepengetahuan pasangan hidup pemohon, maka jika terjadi kredit macet tentunya etikat tidak baik dari pemohon kredit dapat diketahui oleh pasangan hidupnya. Terlebih lagi dengan hadirnya petugas *debcollector* yang sering hadir mencari pemohon kredit, ditambah peringatan atas tunggakan angsuran sampai dengan ancaman lelang atas jaminan Hak Tanggungan, dengan sendirinya tentu akan membuka tabir sebenarnya.

Dalam hal sebagaimana tersebut terakhir, jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank selaku kreditur, maka bank akan sulit untuk mengeksekusi objek

---

<sup>17</sup> Sari, N. L. A. S. H., AA Sri Indrawati, and Suatra Putrawan. "Penyelesaian Kredit Macet Pada Koperasi Simpan Pinjam Karya Artha Sedana dan Ksp. Wirartha Utama di kota Denpasar Selatan." *Journal Ilmu Hukum* 7.8 (2019): 1-17.

hak tanggungan tersebut karena suami/isteri debitur yang tidak mengetahui dan menyetujui pembebanan hak tanggungan terhadap harta bersama dapat mencegah eksekusi tersebut dengan mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan dalih bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan harta benda termaksud.<sup>18</sup>

Di sisi lain pasangan hidup (suami atau istri) pemohon kredit jika keberatan terhadap adanya Hak Tanggungan yang dilekatkan pada harta bersama (harta yang diperoleh selama perkawinan antara pemohon kredit dengan pasangan hidupnya) maka ia dapat mengajukan gugatan untuk pembatalan kredit karena akta perjanjian kredit yang dibuat antara debitur dan kreditur adalah cacat hukum. Tepatnya adalah perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subyektif sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>19</sup> Tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Syarat subyektif yang tidak terpenuhi itu adalah terhadap kesepakatan para pihak tidak melibatkan pihak-pihak yang seharusnya bertindak atas obyek dalam perjanjian. Gugatan atas pembatalan kredit itu harus ditujukan kepada Pemohon Kredit, Bank (Lembaga Keuangan) dan Notaris yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan selaku Turut Tergugat. Pembatalan perjanjian itu masih memungkinkan jika belum lewat waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksudkan Pasal 1454 KUH Perdata. Jika putusan pengadilan telah menetapkan pembatalan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok, maka memiliki konsekuensi hukum terhadap pembatalan Hak Tanggungan yang menyertainya.<sup>20</sup>

Secara umum pengajuan kredit kepada lembaga keuangan baik bank ataupun bukan bank, ada syarat bagi pemohon kredit yang berstatus kawin pasti harus diketahui pasangan hidupnya. Terlebih ada Hak Tanggungan yang dibebankan pada harta bersama. Jika isteri yang mengajukan kredit maka suami harus mengetahui dan menyetujuinya. Sebaliknya, jika suami yang mengajukan kredit maka isterinya harus mengetahui dan menyetujuinya. Hal tersebut didasarkan pada Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, yang mengatur bahwa mengenai harta bersama, suami dan isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah

---

<sup>18</sup> Abraham Lombogia, Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974, *Journal Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, <https://www.neliti.com>

<sup>19</sup> Inayatillah, Revi, Sonny Dewi Judiasih, and Anita Afriana. "Pertanggungjawaban Suami Isteri Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Pada Perkawinan Dengan Perjanjian Kawin." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1.2 (2018): 187-203.

<sup>20</sup> Panggabean, R. M. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 17.4 (2010): 651-667.

pihak. Permasalahan seperti ini sering terjadi pada hubungan pernikahan yang tidak sehat.<sup>21</sup> Dengan munculnya permasalahan tersebut biasanya justru menjadikan semakin buruk hubungan pernikahan di antara keduanya.

Guna menyikapi perkara ini suami atau isteri dari pemohon kredit yang tidak mengetahui dan tidak membubuhkan tanda tangannya pada perjanjian kredit serta dalam Akta Pengikat Hak Tanggungan dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat melawan pihak Tergugat I adalah Pemohon kredit, Tergugat II adalah Lembaga Keuangan terkait dan Tergugat III adalah Notaris pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika dalam proses persidangan gugatan perdata atas pembatalan kredit memang terbukti sesuai dengan yang didalilkan oleh Penggugat selaku pasangan hidup pemohon kredit, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat dikabulkan. Apalagi jika terbukti ada pemalsuan tanda tangan di pihak pasangan hidup pemohon kredit, sehingga kredit tersebut layak dinyatakan batal menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Adapun pertimbangan hukumnya yaitu karena perjanjian kredit yang dimaksud tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subyektif yang terbukti dengan adanya pihak ketiga yang mengaku sebagai pasangan hidup pemohon kredit, yang dalam hal ini perjanjian dapat dibatalkan. Terlebih perjanjian kredit tersebut juga tidak memenuhi syarat obyektif yang terdiri dari "*suatu hal tertentu*" dan "*sebab yang halal*", sehingga perjanjian itu batal demi hukum artinya dianggap tidak pernah ada. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang akan dianggap tidak mempunyai kekuatan.<sup>22</sup>

Bahwa dengan dibatalkannya perjanjian kredit yang mana merupakan perjanjian pokok, berdampak pula pada perjanjian yang menyertainya yaitu perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan. Tepatlah jika putusan pengadilan yang terkait dengan perkara tersebut menetapkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan obyek Hak Tanggungan yang berupa Sertifikat Hak Milik harus dikembalikan kepada Penggugat. Sesungguhnya obyek Hak Tanggungan itu bukan milik pribadi Penggugat melainkan merupakan bagian dari harta bersama antara Penggugat

---

<sup>21</sup> Inayatillah, Revi, Sonny Dewi Judiasih, and Anita Afriana. "Pertanggungjawaban Suami Isteri Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Pada Perkawinan Dengan Perjanjian Kawin." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1.2 (2018): 187-203.

<sup>22</sup> Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012).

dan Tergugat I karena mereka masih dalam ikatan perkawinan yang sah. Apalagi saat Tergugat I menjaminkan sertifikat itu tanpa sepengetahuan dan seizin pasangan hidupnya, hal tersebut melanggar Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa mengenai harta bersama, suami dan isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Memperhatikan juga Pasal 31 Ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, bahwa hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak kedudukan suami dalam rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat. Akibat kedudukan suami dan istri yang seimbang itu, maka wewenang atas harta bersama pun seimbang.

Menyikap permasalahan kedua maka secara teori penanganan kredit macet ada beberapa pilihan yaitu *Rescheduling* (penjadwalan ulang) atau *Recontioning* (persyaratan ulang) atau *Restructuring* (penataan ulang) atau secara *Liquidation*. Kesemua cara penanganan kredit macet itu tentunya membutuhkan peran aktif dari debitur yang bermasalah sebagai bentuk sanggup menyelesaikan tanggung jawabnya dalam pembayaran kredit itu. Jika selaku pengambil kredit dan yang harus bertanggung jawab juga tidak ada etikat baik maka perjanjian kredit yang telah dibuat oleh para pihak tidak bisa lagi dijadikan dasar untuk memaksa pemohon kredit menyelesaikan tanggung jawabnya yang belum terselesaikan. Namun pemohon kredit semestinya menyadari bahwa dalam proses penandatanganan akad kredit telah terjadi pelanggaran hukum pidana. Oleh sebab itu yang bersangkutan sebaiknya bertanggungjawab secara perdata dari pada di kemudian hari harus bertanggung jawab secara pidana.

## **PENUTUP**

Perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan atas harta bersama yang dilakukan oleh istri atau suami tanpa persetujuan pasangan hidupnya kepada Lembaga keuangan baik Bank maupun bukan Bank dapat diajukan pembatalan dan selayaknya putusan pengadilan menetapkan batal menurut hukum. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Pengikatan Hak Tanggungan merupakan konsekuensi hukum dari perjanjian kredit yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Terkait dengan hal ini yang merupakan perjanjian pokok adalah perjanjian kredit, sedangkan perjanjian pembebanan hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit. Jika perjanjian pokoknya tidak sah, maka perjanjian ikutannya juga menjadi tidak sah atau dalam putusan pengadilan dinyatakan batal menurut

hukum. Perjanjian kredit itu dibuat tidak memenuhi syarat obyektif dari sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat “sebab yang halal” dalam perjanjian itu tidak terpenuhi. Guna menjaminkan harta bersama yang dilakukan istri harusnya mengetahui dan seizin pasangan hidupnya dan sekaligus memenuhi syarat pengajuan kredit jika pemohon seorang perempuan yang statusnya kawin maka suaminya harus ikut membubuhkan tanda tangan sebagai isyarat setuju dan mengetahui sebagaimana dimaksudkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan. Pembatalan perjanjian itu juga tidak menyalahi ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata.

Kondisi kredit yang terjadi patutlah dikatakan sebagai kredit macet. Faktor yang menyebabkan adalah etika tidak baik dari debitur, yang nampak pada sikapnya dengan mengajak orang lain bukan pasangan hidupnya untuk ikut menandatangani perjanjian kredit yang telah disyaratkan oleh Lembaga Keuangan. Jika perjanjian kredit tersebut telah dinyatakan tidak sah dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang membawa konsekuensi hukum pada dianggap tidak pernah ada perjanjian itu. Namun bagi pihak Lembaga Keuangan kredit macet ini sungguh ironis jika tidak diselesaikan karena dana tersebut dari masyarakat. Mengingat dalam perjanjian itu ada pihak lain yang mengaku sebagai pasangan hidup pemohon kredit, maka jika orang tersebut dapat ditemukan keberadaannya wajar kalau dia harus ikut bertanggungjawab atas kredit itu. Lembaga Keuangan dapat menuntut tanggung jawab kepadanya secara pidana maupun secara perdata.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Fuady, Munir, 2003, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Mandar Mju, Bandung.
- J.Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, PT, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke II, Bandung, 1993, .
- Kasmir, 2000, *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Maria. S.W Sumardjono, 2011, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang- Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rahmadi, Usman, 1999, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 2007, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Di Dalam Praktik Perbankan Di Indonesia*, Gajah Mada, Yogyakarta

Sutan Remy Sjahdeini, 2010, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung

**Artikel/Jurnal**

Abraham Lombogia , *Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974*, Journal Lex Privatum, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, <https://www.neliti.com>

Erlan Naofal, Ketua Pengadilan Agama Teluk Kuantan, KEWENANGAN DAN PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SYARIAH, <http://www.patelukkuantan.go.id/new/berita/pengumuman/artikel-dan-edukasi/612-wewenang-eksekusi-hak-tanggungan-oleh-dr-erlan-naofal-s-ag-m-ag-17-06>, diakses 20 april 2022.

Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)." Jurnal Pelangi Ilmu 5.01 (2012).

Inayatillah, Revi, Sonny Dewi Judiasih, and Anita Afriana. "Pertanggungjawaban Suami Isteri Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Pada Perkawinan Dengan Perjanjian Kawin." ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 1.2 (2018): 187-203.

Inayatillah, Revi, Sonny Dewi Judiasih, and Anita Afriana. "Pertanggungjawaban Suami Isteri Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Pada Perkawinan Dengan Perjanjian Kawin." ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 1.2 (2018): 187-203.

Ketut Indriyani dan Anak Agung Sri Indrawati, *Pengalihan Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif KUH Perdata Dan Undang-Undang Perkawinan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No. 5 Tahun 2021, FH Univ. Udayana.

Lombogia, Abraham. "Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974." Lex Privatum 2.3 (2014).

Marindowati, *Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 1 No.1 Januari – April 2007, FH Unila.

Panggabean, R. M. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku." Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 17.4 (2010): 651-667.

Permatasari, Luh Intan, and I. Ketut Markeling. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Dalam Permasalahan Kredit Macet." Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum 6.

Rizaldy, Wahyu Fahmi. Analisa perbandingan perusahaan pembiayaan konvensional dengan perusahaan pembiayaan syariah (studi pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29 Tahun 2014 Dan Nomor 31 Tahun 2014). BS thesis. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018.

Sari, N. L. A. S. H., AA Sri Indrawati, and Suatra Putrawan. "Penyelesaian Kredit Macet Pada Koperasi Simpan Pinjam Karya Artha Sedana dan Ksp. Wirartha Utama di kota Denpasar Selatan." Journal Ilmu Hukum 7.8 (2019): 1-17.