

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Serta Legalitas Penahanan Jaminan Oleh Kreditur: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No 1733 K/PDT/2014

Selma Dwi Amalia¹, Putri Ni'matul Maula², Muhammad Bintang Firdaus³, dan Rendika Purnama⁴, Dwi Desi Yai Tarina⁵

¹Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Jl. Fatmawati No. 1 Pondok Labu, Cilandak, Kota Jakarta Selatan

Email: 2210611153@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611301@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611291@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611170@mahasiswa.upnvj.ac.id, dwidewiyaitarina@upnvj.ac.id

Abstract: *Credit agreements as principal agreements are often followed by additional agreements such as collateral, which are interrelated in their implementation. This study aims to analyze the legal relationship between the principal agreement (credit agreement) and additional agreement (collateral) and the legality of collateral retention by creditors in the case of Supreme Court Decision No. 1733 K/Pdt/2014. The background of this study is based on a dispute between debtors and creditors regarding default, debt collection that is not in accordance with the agreement, and retention of collateral certificates without a clear legal basis. The research method used is a normative legal approach with an analysis of legal documents and court decisions. The results of the study indicate that credit agreements as principal agreements have direct implications for the validity of additional agreements, especially in terms of collateral execution. The Supreme Court ruled that the creditor's action of withholding collateral without a legal basis violated the principles of contract law, so that some of the debtor's demands were granted. In conclusion, this case emphasizes the importance of transparency and balance of rights and obligations in credit agreements to ensure legal certainty for the parties.*

Abstract: Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sering kali diikuti perjanjian tambahan seperti jaminan hak tanggungan, yang saling terkait dalam pelaksanaannya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hubungan hukum antara perjanjian pokok (perjanjian kredit) dan perjanjian tambahan (jaminan hak tanggungan) serta legalitas penahanan jaminan oleh kreditur dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014. Latar belakang penelitian ini berangkat dari sengketa antara debitur dan kreditur terkait wanprestasi, penagihan utang yang tidak sesuai kesepakatan, serta penahanan sertifikat jaminan tanpa dasar hukum yang jelas. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap dokumen hukum dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok memiliki implikasi langsung terhadap keabsahan perjanjian tambahan, khususnya dalam hal eksekusi jaminan. Mahkamah Agung memutuskan bahwa tindakan kreditur menahan jaminan tanpa dasar hukum melanggar asas-asas hukum kontrak sehingga sebagian tuntutan debitur dikabulkan. Kesimpulannya, kasus ini menegaskan pentingnya transparansi dan keseimbangan hak serta kewajiban dalam perjanjian kredit untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Received: May 02, 2025

Revised: May 24, 2025

Published: May 30, 2025

Keywords:

Credit Agreement; Collateral Guarantee; Legality

Keywords:

Perjanjian Kredit; Jaminan Hak Tanggungan; Legalitas



<https://doi.org/10.5281/zenodo.15582229>

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah [Lisensi CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan bentuk perikatan utama dalam transaksi pinjam-meminjam yang melibatkan debitur sebagai pihak yang berutang dan kreditur sebagai pihak yang berpiutang. Dalam praktiknya, perjanjian kredit sering kali tidak hanya berupa perjanjian pokok, yaitu bisa dilengkapi dengan perjanjian tambahan lagi dalam bentuk jaminan, seperti hak tanggungan, fidusia, atau jaminan lainnya. Terdapat atau tidaknya perjanjian tambahan bergantung mengikuti perjanjian kredit atau perjanjian pokoknya.¹ Jaminan kebendaan yang diberikan debitur atas utangnya kepada kreditur atas kesepakatan dilakukan dengan melekatkan hak suatu benda tertentu yang dijadikan objek jaminan atau

¹ Gentur Cahyo Setiono. (2018). Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud). *Transparansi Hukum*, 1(1).

tanggung dalam pemenuhan prestasinya pada kreditur sehingga bersifat tambahan, bukan yang utama sebagaimana pengertian agunan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pemberian jaminan juga dimaksudkan untuk memberi keyakinan dan perlindungan kepada kreditur (pihak bank) bahwa debitur dapat bertanggung jawab memenuhi prestasinya, terlebih lagi setelah beberapa kali melakukan pengajuan dan perpanjangan utang.²

Namun, hubungan hukum antara perjanjian pokok dan perjanjian tambahan menjadi krusial dalam menentukan hak dan kewajiban para pihak, terutama dalam hal terjadinya wanprestasi atau ketika timbul sengketa terkait eksekusi jaminan karena bisa melibatkan tiga pihak, dengan satu orang di luar pihak yang melakukan perjanjian kredit, biasanya pihak lain tersebut berupa penjamin atau pemilik jaminan yang digunakan.³ Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014 menjadi salah satu preseden penting dalam mengkaji hubungan hukum antara perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan perjanjian jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan. Kasus ini berfokus pada legalitas penahanan jaminan oleh kreditur serta validitas perjanjian tambahan dalam kaitannya dengan perjanjian pokok. Putusan ini juga menyoroti bagaimana hakim menafsirkan dan menerapkan asas-asas hukum kontrak dalam menentukan hak eksekutorial kreditur terhadap objek jaminan.

Salah satu kasus penting yang menggambarkan kompleksitas ini adalah Putusan No. 1733 K/Pdt/2014. Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan gugatan pemilik jaminan dan menyatakan bahwa perjanjian kredit yang dibuat oleh debitur dan bank tidak sah karena mengandung ketidakjelasan objek perjanjian, jumlah pinjaman, dan tidak adanya persetujuan eksplisit dari pemilik jaminan atas penggunaan sertifikat tanah miliknya untuk lebih dari satu perjanjian kredit. Pengadilan bahkan menyatakan bahwa bank (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan menghukum bank untuk mengembalikan jaminan serta membayar ganti rugi.

Namun, Mahkamah Agung tetap menyinggung substansi permasalahan hukum yang timbul dalam hubungan antara pemilik jaminan, debitur, dan pihak kreditur, meskipun fokus utama putusan adalah aspek prosedural. Dari pertimbangan Mahkamah, terlihat bahwa pokok sengketa menyangkut penggunaan sertifikat tanah milik pihak ketiga (penggugat) sebagai objek jaminan dalam beberapa perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur kepada bank. Permasalahan muncul karena pemilik sertifikat bukanlah pihak yang menandatangani perjanjian kredit, dan tidak terdapat bukti persetujuan eksplisit atas penggunaan sertifikat tersebut untuk menjamin lebih dari satu perjanjian utang. Selain itu, perjanjian kredit yang dijadikan dasar oleh kreditur untuk mengeksekusi jaminan dinilai tidak seluruhnya dituangkan dalam bentuk akta otentik, serta dilakukan dalam beberapa tahap tanpa kejelasan jaminan spesifik yang melekat pada masing-masing kredit.

Meskipun Mahkamah Agung tidak masuk ke dalam pokok perkara secara mendalam, dan tidak secara tegas menyatakan sah atau tidaknya tindakan kreditur terhadap jaminan tersebut, pertimbangan majelis menunjukkan adanya hubungan keperdataan yang kompleks dan berpotensi merugikan pihak pemilik jaminan. Ketidakhadiran pemilik jaminan dalam perjanjian pokok, serta digunakannya sertifikat miliknya untuk lebih dari satu perikatan tanpa kejelasan persetujuan, menunjukkan ketimpangan dalam hubungan hukum yang tidak dilindungi secara memadai. Dengan demikian, substansi kasus ini memperlihatkan perlunya kehati-hatian dalam menempatkan objek jaminan dari pihak ketiga dalam struktur perjanjian kredit, guna menghindari pelanggaran terhadap prinsip kehendak bebas dan keadilan dalam hukum perjanjian.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dua permasalahan utama, yaitu hubungan hukum antara perjanjian pokok (perjanjian kredit) dan perjanjian tambahan (jaminan hak tanggungan) dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014 serta pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim dalam memutus perkara ini. Dengan memahami kedua aspek tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengembangkan pemahaman tentang kepastian hukum dalam perjanjian kredit dan eksekusi jaminan di Indonesia.

² Moch. Isnaeni, *Hukum Jaminan Kebendaan*. LaksBang: Jakarta, 2016, h.51.

³ Sihombing, J., Sahril, I., & Martien, D. (2024). Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Sebagai Pemberi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pengalihan Piutang Secara Cessie Oleh Kreditur dalam Hal Debitur Gagal Bayar. *Cendekia. Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(8), 511-519.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat ditarik dua rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hubungan hukum antara perjanjian pokok (perjanjian kredit) dan perjanjian tambahan (jaminan hak tanggungan) dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014?
2. Bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim dalam memutus perkara No. 1733 K/Pdt/2014?

TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis hubungan hukum antara perjanjian pokok (perjanjian kredit) dan perjanjian tambahan (jaminan hak tanggungan) dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim dalam memutus perkara No. 1733 K/Pdt/2014.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan dan studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis karena bertujuan untuk menggambarkan, menguraikan, serta menganalisis keputusan hakim berdasarkan peraturan dan asas hukum yang berlaku. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan fokus pada pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji norma-norma hukum perjanjian kredit dan perbankan, sementara pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis keputusan dan pertimbangan hakim berdasarkan peraturan yang berlaku. Dengan pendekatan kualitatif, penulis mendalami makna, struktur, dan relasi sosial dalam praktik hukum, dan regulasi perjanjian kredit. Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas tiga jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, serta Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dan artikel akademik yang relevan. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan dokumen pendukung lainnya. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui cara menelaah, menelusuri, dan mengolah berbagai dokumen hukum, putusan, serta sumber literatur akademik yang relevan. Analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif-kualitatif, yaitu menguraikan fakta-fakta hukum dari setiap kasus yang dikaji dan menafsirkannya melalui teori hukum yang relevan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara sistematis dan logis sehingga menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian, yakni menilai efektivitas hukum persaingan usaha dalam menciptakan iklim bisnis yang sehat dan adil di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hubungan Hukum Antara Perjanjian Pokok dan Perjanjian Tambahan dalam Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014

Buku III KUHPdata, yaitu mengenai Perikatan dengan prinsip terbuka yang mengartikan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan peraturan perundang-undangan.⁴ Prinsip terbuka sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Arti perjanjian sendiri tertuang jelas dalam Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan

⁴ Raharjo, Handri. (2009). Hukum Perjanjian di Indonesia. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Syarat sah perjanjian tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: 1) Sepakat, 2) Cakap, 3) Suatu pokok tertentu, dan 4) Sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, yang apabila tidak dipenuhi maka dapat dibatalkan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan unsur objektif, yang jika tidak dipenuhi maka batal demi hukum.

Perjanjian kebendaan dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok biasanya sudah diikuti oleh perjanjian tambahan (perjanjian jaminan). Adanya fasilitas kredit dari perbankan atau lembaga keuangan non-perbankan didapatkan dari adanya perjanjian pokok yang disepakati oleh para pihak. Namun, dalam pemenuhan untuk mendapatkan kredit, maka diadakan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*).⁵ Maka dari itu, keberadaan perjanjian pokok merupakan dasar untuk melakukan suatu perbuatan hukum, terkhusus dalam permohonan kredit. Dalam praktiknya bank sebagai kreditur yang mencairkan kredit membutuhkan perjanjian jaminan dengan tujuan agar kreditur lebih terjamin. Bentuk jaminan yang dijaminakan, yaitu dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.⁶

Sifat perjanjian tambahan yaitu dapat menimbulkan akibat hukum seperti:

- 1) Ada atau tidaknya suatu perjanjian tambahan, tergantung pada perjanjian pokok,
- 2) Perjanjian tambahan akan batal jika perjanjian pokoknya batal,
- 3) Perjanjian tambahan dapat beralih jika perjanjian pokoknya beralih.⁷
- 4) Berakhirnya perjanjian tambahan mengikuti perjanjian pokok,
- 5) Perjanjian tambahan tidak perlu adanya penyerahan khusus apabila perjanjian pokoknya beralih karena *cessie* dan subrogasi.⁸

Asas-asas hukum jaminan yang dapat dijadikan perjanjian tambahan:⁹

1. **Asas Publiciteit**, yaitu bahwa segala hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek wajib didaftarkan. Tujuannya agar pihak ketiga mengetahui bahwa benda tersebut masih dibebankan jaminan.
2. **Asas Specialiteit**, yaitu bahwa segala hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya bisa dibebankan atas benda yang sudah didaftarkan atas nama seseorang.
3. **Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi**, yaitu bahwa utang dapat dibagi, namun tidak mengakibatkan dapat dibaginya segala hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek walaupun utang tersebut sudah dibayarkan sebagian. Hak tanggungan ini tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.¹⁰ Hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) yang menyatakan bahwa “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”
4. **Asas Inbezitstelling**, yaitu bahwa barang yang digunakan sebagai jaminan (gadai) harus ada di depan penerima gadai. Hal ini sebagai syarat kekuasaan atas bendanya harus pindah kepada pemegang gadai. Sesuai dengan Pasal 1152 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Hak gadai atas barang bergerak yang berwujud dan atas piutang bawa timbul dengan cara menyerahkan gadai itu kepada kekuasaan kreditur atau orang yang memberikan gadai atau yang dikembalikan atas kehendak kreditur. Hak gadai hapus bila gadai itu lepas dari kekuasaan pemegang gadai. Namun bila barang itu hilang, atau diambil dari kekuasaannya, maka ia berhak untuk menuntutnya kembali menurut Pasal 1977 alinea kedua, dan bila gadai itu telah kembali, maka hak gadai itu dianggap tidak pernah hilang.”

5. Asas Horizontal

⁵ Achmad, A.S., dan Indradewi, A.A. (2024). Kedudukan dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan yang Tidak Diperbaharui dengan Perjanjian Pokoknya. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Ilmu Politik (JIHHP), Vol. 4, No. 6. DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>.

⁶ Hasbullah, Frieda Husni. (2009). Hak-Hak Yang Memberi Jaminan. Jakarta: Ind Hill.

⁷ Sonji. (2024, Desember 03), Hukumonline. Asas-Asas dalam Hukum Jaminan. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-hukum-jaminan-lt674f890d16378/>.

⁸ Masjchun, Sri Soedewi. (1998). Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan. Yogyakarta: Liberty.

⁹ Salim, H.S. (2004). Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

¹⁰ Usman, Rachmadi. (2008). Hukum Jaminan Keperdataan. Jakarta : Sinar Grafika.

Asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah bukanlah satu kesatuan. Sehingga hak jaminan atas tanah tidak serta merta mencakup bangunan yang ada di atasnya.

Dalam kasus Putusan 1733 K/Pdt/2014 mengenai persengketaan perjanjian pokok dan perjanjian tambahan yang inkonsistensi, tidak mendasar, dan dinyatakan batal demi hukum karena adanya itikad tidak baik dari kreditur. Dalam hal ini, perjanjian pokok berupa Perjanjian Kredit Nomor 13370/8000/E/AMPIX/2010, tanggal 7 September 2010 dengan plafon kredit sebesar Rp550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan Perjanjian Tambahan Nomor 13653/8000/E/AMJ/X11/2010 atas perpanjangan jangka waktu kredit sampai tanggal 5 Juni 2011. Dalam pengajuan kredit ini, debitur yang merupakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang memberikan jaminan berupa SHGB Nomor 01979/Kalipancur atas nama Doktorandus Boenasir/Penggugat 1 (objek sengketa). Diketahui Tergugat 1 dan Tergugat 2 bersama-sama meminjam SHGB Nomor 01979/Kalipancur dari Penggugat 1 dan Penggugat 2 dengan tujuan untuk menambahkan modal usahanya dalam bidang pembangunan perumahan. Tergugat 1 dan Tergugat 2 berjanji untuk melunasi utang dan mengembalikan SHGB Nomor 01979/Kalipancur tersebut pada 3 November 2010, namun nyatanya Tergugat 1 dan Tergugat 2 belum melunasi utangnya dan tidak bisa mengembalikan SHGB tersebut.

Di sisi lain, Tergugat 3 selaku kreditur juga beritikad tidak baik terhadap Tergugat 1 dan 2 selaku debiturnya, seperti menagih utang dengan dasar yang tidak jelas, inkonsistensi, dan inkar terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati, serta Tergugat 3 bersikap semena-mena sebab penyerahan jaminan seharusnya untuk satu perjanjian kredit, bukan untuk tiga perjanjian kredit. Tergugat 3 menagih utang dengan dasar yang tidak jelas, seperti surat kredit yang diberikan Tergugat 3 didasarkan pada 3 (tiga) perikatan: 1) Nomor 13370/IX12010, 2) Nomor 121/X1 2010, 3) Nomor 0123/IX12010, tetapi dalam Surat Somasi Nomor 200/AMJ/PHN/2011, tanggal 25 Mei 2011, hanya ada 2 (dua) macam kredit, yaitu: 1) Nomor 13370/IX12010, tanggal 6 Desember 2010, dan 2) Nomor 0123/IX12010, tanggal: 29 Desember 2010. Tergugat 3 seharusnya menagih utang kepada Tergugat 1 dan 2 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 13370/8000/E/AMPIXJ2010, tanggal 7 September 2010, dengan kredit sebesar Rp550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah), tetapi Tergugat 3 menagih berdasarkan 3 (tiga) perjanjian kredit dengan total kredit sebesar Rp774.989.750 (tujuh ratus tujuh puluh empat juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah). Hal ini merupakan tindakan melawan hukum yang merugikan Tergugat 1, 2, dan Para Penggugat untuk mendapatkan SHGB-nya kembali.

Bahwa perpanjangan kredit yang telah mempunyai Akta Pembebanan Hak Tanggungan, maka perpanjangan kredit harus melalui PPAT; Hal ini bertentangan dengan bukti tertulis yang telah diajukan oleh Termohon III Kasasi dalam persidangan, yaitu bukti T3-18 dan T3-22 yang menunjukkan bahwa Perjanjian Kredit Nomor 13370 dan 13653 adalah dibuat di bawah tangan, sehingga tidak bersesuaian dengan perjanjian pokok sebelumnya yang telah diikat dengan APHT, akan tetapi dalam mengadakan perpanjangan tidak dilakukan di depan Notaris/PPAT melainkan hanya dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi, dengan demikian perpanjangan perjanjian tersebut tanpa melibatkan Notaris/PPAT, cukup alasan guna dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Bahwa sesuai keterangan ahli dari akademisi dalam bidang kontrak/perikatan, yaitu Heri Purnomo, S.H., yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah. Menerangkan bahwa keabsahan perjanjian-perjanjian yang terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian tambahan, dapat dilihat dari keabsahan perjanjian, jika perjanjian pokok dinyatakan sah, maka perjanjian tambahan menjadi sah. Tetapi meskipun jika perjanjian pokok dinyatakan sah, perjanjian tambahan belum tentu sah. Dan juga jika perjanjian pokok tidak sah, maka perjanjian tambahan selanjutnya adalah berakibat tidak sah. Selain itu, perjanjian kredit dan perjanjian tambahan dalam kasus ini melanggar syarat sah perjanjian unsur objektif, tidak memperhatikan sifat perjanjian tambahan, dan tidak sesuai dengan asas perjanjian tambahan. Maka dari itu, perjanjian tambahan dapat batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial sebab perjanjian pokoknya saja cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga berakibat dapat dibatalkan.

Analisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014, permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding, yaitu 1. Doktorandus Boenasir dan 2.

Poppy Indrayati, S.H., M.Hum., ditolak oleh Mahkamah Agung, dengan amar putusan: 1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut; 2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Setiap amar putusan yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung tentu tidak berdiri sendiri, melainkan didasarkan pada pertimbangan hukum yang telah dianalisis dan dipertimbangkan secara cermat oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut.

Hakim dalam beracara perdata harus memperlakukan para pihak dengan sama, tidak memihak dan mendengarkan mereka bersama-sama. Adapun alur gugatan dalam persidangan meliputi beberapa tahap, yaitu: pembacaan gugatan, jawaban, replik dan duplik dari tergugat. Hal ini juga dikenal dengan asas *audi et alteram partem* yang berarti hakim harus mendengar dan memberikan kesempatan yang sama kepada para pihak dalam menyampaikan informasi dan keterangan. Ini juga sesuai Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.¹¹

Hakim adalah pelaku kekuasaan negara yang bebas dari intervensi dalam bentuk apa pun untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Indonesia yang diberikan kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara yang diajukan ke pengadilan pada Mahkamah Agung dan pada badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan pada peradilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.¹²

Dalam hal proses kasasi, terlebih dahulu harus melalui proses banding yang dapat dilakukan pihak pemohon dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah majelis hakim pengadilan negeri membacakan hasil putusan yang dihadiri oleh pihak yang hendak mengajukan banding. Selanjutnya, berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1947, pemeriksaan di tingkat banding oleh pengadilan tinggi meliputi pemeriksaan ulangan terhadap fakta-fakta dan aspek-aspek hukum dari suatu perkara yang telah diperiksa dan diputus di tingkat pengadilan negeri. Oleh karena itu, baik pengadilan negeri maupun pengadilan tinggi sama-sama disebut sebagai *judex facti* karena kedua tingkat pengadilan tersebut melakukan pemeriksaan terhadap hal-hal yang sama. Hal tersebut berbeda untuk pemeriksaan ditingkat kasasi yang hanya memeriksa penerapan hukum dari putusan *judex facti*.¹³

Pemeriksaan tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan dalam penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.¹⁴

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014, Para Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi dengan mendalilkan alasan-alasan yang pada pokoknya berkaitan dengan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan terhadap suatu kenyataan. Alasan-alasan tersebut menyasar pada aspek *factual finding* atau penilaian fakta yang telah dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tinggi. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pada tingkat pemeriksaan Kasasi tidak memiliki wewenang dalam penilaian fakta atau *factual finding*.

Kewenangan yang dimaksudkan oleh pemohon kasasi adalah milik Pengadilan Negeri (PN) atau Pengadilan Agama (PA) sebagai pengadilan tingkat pertama yang memiliki kewenangan penuh untuk memeriksa, menguji, dan menilai alat bukti dalam proses persidangan. Tahap pembuktian di

¹¹ Edwin Yuliska. (2023). *Upaya Hukum Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Yang Belum Memuaskan Pihak Berperkara*. Jurnal Normative, 11(2), 122.

¹² Ibid. 102-103

¹³ Nafiatul Munawaroh. (2024). *Arti Judex Factie dan Judex Juris*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-ijudex-factie-i-dan-ijudex-juris-i-1t66f23b632843b/>

¹⁴ Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009

tingkat pertama mencakup pemeriksaan saksi, dokumen, ahli, dan pemeriksaan setempat (*descente*). Hakim tingkat pertama bertugas membentuk keyakinan berdasarkan alat bukti yang sah, dengan memperhatikan asas kebebasan hakim dalam menilai kekuatan pembuktian (*vrije bewijsleer*). Namun, putusan tingkat pertama tidak bersifat final karena dapat diajukan banding.¹⁵

Selanjutnya Pengadilan Tinggi (PT) atau Pengadilan Tinggi Agama (PTA) berwenang memeriksa ulang seluruh aspek perkara, termasuk fakta dan pembuktian, melalui proses banding. Kewenangan ini bersifat *de novo*, artinya pengadilan banding dapat mengevaluasi kembali pertimbangan fakta dan hukum dari putusan tingkat pertama. Misalnya, dalam perkara perdata, Pengadilan Tinggi berhak:

1. Memverifikasi kelengkapan dan keabsahan surat kuasa serta tenggat banding.
2. Menilai ulang alat bukti yang telah diajukan di tingkat pertama, termasuk kesesuaian antara petitum gugatan dan pertimbangan hakim.
3. Memerintahkan pemeriksaan tambahan melalui putusan sela jika diperlukan.

Proses banding tidak melibatkan kehadiran para pihak atau pengajuan bukti baru, melainkan berfokus pada kajian berkas perkara (*inzage*) dan pertimbangan hukum majelis hakim. Hasil putusan banding dapat berupa penguatan, perbaikan, atau pembatalan putusan tingkat pertama.

Ditolaknya permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014 pada dasarnya disebabkan karena dalil-dalil yang mereka ajukan tidak sesuai dengan lingkup kewenangan Mahkamah Agung dalam memeriksa perkara pada tingkat kasasi. Mahkamah Agung sebagai peradilan tingkat kasasi berwenang menilai penerapan hukum, bukan melakukan penilaian ulang terhadap fakta atau bukti yang telah diperiksa dan diputuskan oleh *judex facti*, yakni Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Sementara itu, dalil yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi justru berfokus pada penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan atas kenyataan, yang sepenuhnya merupakan kewenangan *judex facti*. Oleh karena itu, Mahkamah Agung menilai bahwa permohonan kasasi tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum acara, sehingga harus ditolak.

Namun, yang sangat disayangkan adalah adanya kekeliruan dalam menilai fakta terhadap bukti-bukti yang telah disampaikan oleh Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, baik oleh Pengadilan Negeri sebagai *judex facti* tingkat pertama maupun oleh Pengadilan Tinggi sebagai *judex facti* tingkat banding. Kekeliruan tersebut tampak jelas ketika pengadilan tidak cermat dalam menilai keabsahan dari perjanjian pokok dan perjanjian tambahan yang justru menunjukkan inkonsistensi dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Dalam perkara ini, Pemohon Kasasi yang bertindak sebagai penjamin dalam perjanjian kredit antara Termohon I Kasasi dan Termohon II Kasasi (sebagai debitur) dengan Termohon III Kasasi (sebagai kreditur), telah secara tegas menyatakan bahwa dirinya menjamin keberadaan perjanjian kredit sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Pokok Nomor 13370/8000/E/AMPIX/2010 tertanggal 7 September 2010 dengan plafon kredit sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah), serta Perjanjian Tambahan Nomor 13653/8000/E/AMJ/XII/2010 mengenai perpanjangan jangka waktu kredit hingga 5 Juni 2011. Dalam proses pengajuan kredit tersebut, para debitur—yakni Tergugat I dan Tergugat II—memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01979/Kalipancur atas nama Doktorandus Boenasir (Penggugat I), yang menjadi objek sengketa. Diketahui pula bahwa Tergugat I dan Tergugat II meminjam SHGB tersebut dari Pemohon I Kasasi dan Pemohon II Kasasi dengan tujuan untuk menambah modal usaha dalam bidang pembangunan perumahan.

Namun pada kenyataannya, Tergugat III menagih utang dengan adanya 3 (tiga) perikatan, yakni: 1) Nomor 13370/IX12010, 2) Nomor 121/X1 2010, 3) Nomor 0123/IX12010. Tetapi berbeda dalam Surat Somasi Nomor 200/AMJ/PHN/2011, tanggal 25 Mei 2011, didalamnya tertulis hanya ada 2 (dua) macam kredit, yaitu: 1) Nomor 13370/IX12010, tanggal 6 Desember 2010, dan 2) Nomor 0123/IX12010, tanggal: 29 Desember 2010. Hal ini menunjukkan adanya inkonsistensi dan itikad tidak baik yang dilakukan oleh Termohon III Kasasi di mana dalam perjanjian kredit yang terjadi antara Termohon I Kasasi dan Termohon III Kasasi, perlu dicermati bahwa pihak yang menyusun isi perjanjian

¹⁵ Deasy Soeikromo. (2014). Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata di Pengadilan. Jurnal Hukum Unsrat, 2(1), 127

sepenuhnya adalah Termohon III Kasasi. Akibatnya, klausula-klausula yang tercantum dalam perjanjian tersebut cenderung hanya menguntungkan pihak Termohon III Kasasi. Lebih lanjut, perjanjian kredit ini dibuat secara di bawah tangan, bukan dengan akta otentik, sehingga jika terjadi penyangkalan terhadap keberadaan atau kebenaran isi perjanjian tersebut, maka beban pembuktian berada pada pihak yang membuat dan mengajukan perjanjian itu sebagai bukti, yaitu Termohon III Kasasi. Dalam perkara ini, Termohon III Kasasi mengajukan alat bukti tertulis berupa dokumen T.3-16.A, yaitu permohonan kredit sebesar Rp65.000.000,00. Namun, dalam persidangan Termohon I Kasasi secara tegas menyangkal telah melakukan perjanjian kredit tersebut dan menyatakan bahwa ia hanya diminta untuk menandatangani blanko kosong tanpa mengetahui isi dari perjanjian tersebut. Penyangkalan ini tidak dibantah ataupun dibuktikan sebaliknya oleh Termohon III Kasasi. Dalam hukum acara perdata, jika suatu penyangkalan tidak dibantah, maka hal tersebut dianggap sebagai pengakuan. Pengakuan ini memiliki kekuatan sebagai bukti sempurna, yang seharusnya dipertimbangkan secara serius oleh majelis hakim dalam menilai kebenaran materiil dari perjanjian kredit yang disengketakan.

Berdasarkan keterangan ahli dari Pegawai Bank Indonesia, yaitu Uun Iliyana, yang disampaikan di bawah sumpah dalam persidangan, dijelaskan bahwa apabila terjadi pembaharuan atas kredit lama menjadi kredit baru dengan nilai pinjaman yang sama, maka penghitungan kredit yang berlaku adalah mengacu pada kredit baru tersebut. Dengan kata lain, hubungan hukum antara debitur dan kreditur akan didasarkan pada perjanjian kredit yang baru, sesuai dengan ketentuan dan aturan yang disepakati dalam perjanjian pembaharuan. Dalam perkara ini, perjanjian kredit yang dimaksud adalah Perjanjian Kredit Nomor 13653/8000/E/AMJ/XII/2010 tanggal 6 Desember 2010, yang merupakan pembaharuan dari Perjanjian Kredit sebelumnya, yaitu Nomor 0019/8000/C/AMJ-GW/III/2010.

Sejalan dengan keterangan ahli tersebut, Mahkamah Agung menyatakan bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan dalam persidangan, utang senilai Rp550.000.000,00 merupakan utang pokok yang timbul dari perjanjian kredit yang telah beberapa kali mengalami perubahan dalam hal jangka waktu pembayaran. Namun, perubahan tersebut tidak serta-merta mengubah jumlah pokok utang yang tetap sebesar Rp550.000.000,00, sehingga tidak menimbulkan pertumpang-tindihan antara perjanjian kredit yang lama dan yang baru. Keterangan dari Uun Iliyana ini juga didukung oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon III Kasasi, yaitu T.III-6 berupa Perjanjian Kredit Nomor 0019/8000/C/AMJ-GW/III/2010, dan T.III-22 berupa Perjanjian Kredit Nomor 13653/8000/E/AMJ/XII/2010. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit yang berlaku dan menjadi dasar hubungan hukum para pihak adalah Perjanjian Kredit Nomor 13653/8000/E/AMJ/XII/2010, dengan nilai kredit sebesar Rp550.000.000,00.

SIMPULAN

Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014 menegaskan keterkaitan erat antara perjanjian pokok (kredit) dan perjanjian tambahan (hak tanggungan). Keabsahan hak tanggungan bergantung pada validitas perjanjian kredit. Dalam kasus ini, inkonsistensi dan itikad buruk kreditur dalam penagihan serta penahanan jaminan tanpa dasar jelas menjadi dasar putusan. Mahkamah Agung menekankan pentingnya itikad baik dan transparansi dalam perjanjian kredit. Kreditur tidak boleh mengubah persyaratan sepihak atau menagih dengan perhitungan tidak jelas. Penahanan sertifikat jaminan tanpa dasar hukum melanggar hak debitur. Putusan ini menggarisbawahi pentingnya asas-asas hukum perjanjian dan perlindungan hukum bagi debitur. Implikasi putusan ini signifikan bagi praktik perjanjian kredit di Indonesia. Lembaga keuangan harus lebih berhati-hati dan debitur berhak atas perlindungan hukum. Regulasi yang lebih jelas dan komprehensif diperlukan untuk mencegah sengketa serupa, mencakup standar praktik yang baik, mekanisme penyelesaian sengketa, dan perlindungan bagi debitur, sehingga tercipta bisnis yang berkeadilan.

REFERENSI

- Moch. Isnaeni. (2016). *Hukum Jaminan Kebendaan*. LaksBang: Jakarta.
Handri Raharjo. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
Frieda Husni Hasbullah. (2009). *Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind Hill.

- Sri Soedewi Masjchun. (1998). Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan. Yogyakarta: Liberty.
- Salim HS. (2008). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Rachmadi Usman. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Gentur Cahyo Setiono. (2018). Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud). *Transparansi Hukum*, 1(1).
- Sihombing, J., Sahril, I., & Martien, D. (2024). Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Sebagai Pemberi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pengalihan Piutang Secara Cessie Oleh Kreditur dalam Hal Debitur Gagal Bayar. *Cendekia. Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(8), 511-519.
- Edwin Yuliska. (2023). *Upaya Hukum Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Yang Belum Memuaskan Pihak Berperkaranya*. *Jurnal Normative*, 11(2), 122.
- Deasy Soeikromo. (2014). Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata di Pengadilan. *Jurnal Hukum Unsrat*, 2(1), 12
- Achmad, A.S., dan Indradewi, A.A. (2024). Kedudukan dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan yang Tidak Diperbaharui dengan Perjanjian Pokoknya. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Ilmu Politik (JIHHP)*, Vol. 4, No. 6. DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>.
- Sonji. (2024, Desember 03), Hukumonline. Asas-Asas dalam Hukum Jaminan. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-hukum-jaminan-lt674f890d16378/>.
- Nafiatul Munawaroh. (2024). *Arti Judex Factie dan Judex Juris*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-ijudex-factie-i-dan-ijudex-juris-i-lt66f23b632843b/>
- 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 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.
- Putusan Mahkamah Agung No. 1733 K/Pdt/2014.