



Contents lists available at [Journal IICET](#)

**JPPi (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)**

ISSN: 2502-8103 (Print) ISSN: 2477-8524 (Electronic)

Journal homepage: <https://jurnal.iicet.org/index.php/jppi>



## Tinjauan yuridis perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit dengan jaminan suatu kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah (Studi Putusan Nomor 388 Pk/Pdt/2020)

Willy Tanjaya<sup>\*)</sup>, O.K. Isnainul, Elvira Fitriyani Pakpahan, Maggie Maggie  
Fakultas Hukum, Universitas Prima Indonesia, Indonesia

### Article Info

#### Article history:

Received Jul 12<sup>th</sup>, 2022  
Revised Oct 10<sup>th</sup>, 2023  
Accepted May 28<sup>th</sup>, 2023

#### Keyword:

Perbuatan melawan hukum,  
Perjanjian kredit,  
Sertifikat induk tanah

### ABSTRACT

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur perjanjian pemberian kredit, bagaimana menganalisis akibat hukum suatu perjanjian kredit yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum, Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Adanya Perbuatan Melawan Hukum Atas Suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah berdasarkan Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020. Metode penelitian secara normatif dan Penelitian bersifat deskriptif. Analisa data dilakukan kualitatif. Prosedur perjanjian pemberian kredit diantaranya pengajuan berkas, penyelidikan berkas pinjaman, wawancara, kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Akibat hukum melakukan perbuatan melawan hukum, para Tergugat II dan III tidak lagi melanjutkan kerjasama untuk pembangunan rumah. Atas tindakan perbuatan melanggar hukum dari Para Tergugat I,II, dan III juga mengalami kerugian immaterial, dan tanpa menyerahkan sertifikat tanah yang dialokasikan untuk perumahan Pamalayu Metro Politan kepada Tergugat II tanpa memberitahukan dan seizin Penggugat merupakan Perbuatan melanggar hukum. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020 sudah mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali. Tergugat I/Terbanding I menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik yang dialokasikan untuk perumahan Pamalayu Metropolitan kepada Tergugat II/Terbanding II dan perbuatan Tergugat II/Terbanding II menerima Sertifikat Tanah Hak Milik tanpa seizin Penggugat/Pembanding merupakan perbuatan melawan hukum.



© 2023 The Authors. Published by IICET.

This is an open access article under the CC BY-NC-SA license  
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>)

### Corresponding Author:

Willy Tanjaya,  
Universitas Prima Indonesia  
Email: [willytanjaya@unprimdn.ac.id](mailto:willytanjaya@unprimdn.ac.id)

## Pendahuluan

Perjanjian kredit merupakan suatu subjek kegiatan pelaksanaan antar kedua belah pihak. Di dalam pelaksanaan perjanjian tersebut sering terjadi antar kedua bersengketa bahkan melakukan putusan di pengadilan, hal ini disebabkan kegagalan upaya perdamaian antar kedua belah berseteru, akibatnya akan melakukan perbuatan melawan hukum (Sjahdeini, 2003). Pengajuan secara damai menempuh jalan buntu antara kedua belah pihak bersengketa, oleh karena penyelesaian lebih cepat adalah mengajukan perkara ke pengadilan. Namun,

dalam kasus tersebut pasti ada kalah dan diterima akan tetapi upaya hukum masih banyak salah satunya yakni tingkat banding, kasasi dan peninjauan kembali. Kesemuanya dapat menempuh jalur hukum yang damai dan terikat akan menghasilkan putusan yang baik dan benar dihadapan majelis hakim (Setiawan, 2017). Beberapa penelitian mendukung adanya permasalahan terkait sengketa tanah yang diperlukan penyelesaian, salah satunya penelitian yang dilakukan oleh Chandra (2020) menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah yang di jadikan sebagai jaminan kredit di bank tidak dapat di sita oleh pihak bank karena pihak yang memiliki sertifikat hak atas tanah yang berupa kuitansi memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dari pada sertifikat tanah pada umumnya yang sekarang ini. Permasalah pertanahan bukan hanya terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar saja, bahkan yang sudah terdaftar (bersertifikat) karena masih menyimpan masalah apalagi yang belum atau tidak didaftar (Lubis, 2012). Permasalahan lain dimaksudkan terjadi pada sertifikat hak atas bidang tanah yang sudah terdaftar juga memungkinkan masih menyimpan segudang masalah baik menyangkut pihak lain (subyek hak lain) maupun menyangkut subyek pemegang hak sebagaimana yang tercantum dala sertifikat hak atas tanah (dirinya sendiri) (Ramadhani, 2017).

Majelis hakim memutuskan di pengadilan negeri Jambi di tingkat pertama atas gugatan yang diajukan secara tertulis. Tergugat meminta mendaftarkan melalui kepaniteraan pengadilan Negeri Jambi dengan Nomor Putusan 9/Pdt.G/2017/PN Jmb, berawal dari sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III berkenaan kerjasama pembangunan rumah dalam kedudukan Tergugat III sebagai Developer dan Tergugat II sebagai Pemilik Tanah. Penggugat tidak boleh dirugikan oleh sengketa antara Tergugat II dan III, apalagi Tergugat I sebagai Kreditur seharusnya telah melakukan penelitian mendalam terhadap perumahan tersebut sehingga bersedia memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Si Pemilik tanah adalah Wangso Sidharta (sertifikat induk) bukan Tergugat II dan sertipikat yang dijadikan obyek Jual Beli tersebut masih dalam bentuk sertipikat induk. Tuntutan atas kerugian material dan dan immaterial Penggugat sebagaimana dituangkan dalam gugatannya dianggap kabur (*obscur libel*) oleh Tergugat I karena hubungan causal antara perbuatan dan kerugian yang dijabarkan tidak relevan terhadap perbuatan melawan hukum yang disangkakan Penggugat.

Tergugat I tidak memberikan agunan sertipikat kepada pihak lain, dikarenakan sertipikat Pecahan untuk rumah Penggugat Pamalayu Metropolitan belum diberikan oleh pihak Developer kepada pihak Tergugat. Majelis Hakim telah melakukan putusannya dengan salah satu amarnya berupa menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, maka perkara perdata atas kepemilikan hak pada keputusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 28 Agustus 2017, Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN.Jmb, telah dibacakan berdasarkan isi putusan yang ada dengan menerima Sebagian gugatan penggugat, oleh sebab itu penggugat merasa ada keganjilan dalam memutuskan perkara tersebut. Pihak penggugat merasa tidak nyaman atas majelis hakim yang memutuskan oleh sebab itu penggugat merasa keberatan yang diputuskan oleh majelis hakim tersebut. Maka para penggugat melayangkan ajukan upaya banding di pengadilan tinggi jamin telah mengadili terdakwa atas hukuman yang diterimanya. Para tergugat memberitahukan bahwa putusan pengadilan negeri Jambi mengajukan upaya kasasi dimana tergugat tidak mau terima atas putusan yang dibacakan oleh majelis hakim. Dimana upaya kasasi dilakukan secara lisan dan punya alas an terhadap memori. Atas Tindakan terdakwa merupakan kekeliruan yang telah terjadi dalam putusan dan merupakan kekeliruan mengambil putusan hal ini dijelaskan bahwa penerapan hukum kepada sertifikat hak milik objek sengketa belum dipecah dan masih atas nama pemilik asal Wongso Sidharta (sertifikat induk) yang merupakan milik Tergugat II dan objek sengketa merupakan jaminan kredit Penggugat terhadap Tergugat I (bank) dalam kepemilikan rumah yang dibangun oleh Tergugat III dan ternyata Penggugat merupakan salah satu debitur Tergugat I yang telah menunggak atau berhenti melakukan cicilan atau telah wanprestasi atas hutang kredit kepemilikan rumahnya di atas tanah objek sengketa pada Tergugat I sehingga untuk menyelamatkan kepemilikan Tergugat II atas objek sengketa secara keseluruhan Tergugat II telah melunasi sisa pinjaman/kredit Penggugat kepada Tergugat I dan atas pelunasan kredit Penggugat tersebut oleh Tergugat I tanda bukti kepemilikan (sertifikat induk) Tergugat II atas objek sengketa secara keseluruhan telah dikembalikan atau telah di royal oleh Tergugat I kepada Tergugat II selaku pemilik yang sah atas objek sengketa dengan demikian perbuatan hukum Tergugat I menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II selaku pemilik yang sah atas objek sengketa dan pelunasan sisa kredit Penggugat pada Tergugat I oleh Tergugat II dalam rangka penyelamatan kepemilikannya atas objek sengketa secara semua yang putusan maka terdakwa telah melakukan perbuatan melawan hukum dan setelah dibacakan dalam dalil maupun keterangan saksi dan sesuai dengan faktor hukum yang terjadi adalah suatu tumpeng tindih atau adanya saling bertentangan.

Berdasarkan memori peninjauan kembali para pemohon tersebut, Hakim Agung dalam pertimbangan hukumnya tersebut berpendapat, bahwa perkara ditingkat kasasi dengan Nomor Reg. Nomor : 1774 K/PDT/2018, telah melanggar prinsip Asas *Nebis In Idem*, dimana telah ditemukan perkara ditingkat pertama yaitu Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN.Jmb, dan yang ditingkat upaya banding Nomor : 79/PDT/2017/PT.JMB, terhadap pihak maupun objek dan permasalahan yang sama, maka untuk selanjutnya Mahkamah Agung mengeluarkan putusan peninjauan kembali pada tanggal 23 Juni 2020, Nomor : 388.PK/Pdt/2020, yang amarnya adalah gugatan Penggugat mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan

Kembali Tio Rida Sitompul tersebut. Oleh karena itu diperlukan peninjauan lebih dalam terkait yuridis dalam perbuatan untuk melawan hukum yang berdasar dengan suatu perjanjian kredit yang membuat jaminan suatu kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah sesuai dengan Putusan Nomor 388 Pk/Pdt/2020.

Problem yang terjadi perselisihan antar tergugat dan penggugat banyak dijumpai hal ini khususnya perbuatan melawan hukum secara perdata, tentu saja akan berhubungan dengan suatu perjanjian kredit dengan pemilik tanah dalam proses bangunan yang menjadi milik konsumen terkait akan merugikan sesama para pihak yang bersengketa. Atas Tindakan tersebut konsumen merasa dirugikan bila terjadi sengketa dan melakukan Tindakan melawan hukum atas ingkat dalam regulasi dalam perjanjian yang dibuat. Pentingnya upaya perdamaian agar tidak terjadinya perselisihan antar kedua belah pihak dilakukan upaya hukum penngadilan, inilah jalan satu-satunya untuk menempuh jalur hukum. Untuk itu para penggugat bisa memastikan para terdakwa telah melakukan perbuatan melawan hukum agar tidak terjadi lagi kesalahpahaman di muka public. Hal ini semata mewujudkan penerapan hukum pidana yang semakin memudar karena tidak ketaatan hukum di Indonesia (Munir, 2010).

## Metode

Jenis penelitian dilakukan dengan yuridis normatif. Sifat penelitian dilakukan deskriptif analitis (Soekanto & Mamudji, 2013). Sumber data di kumpulkan melalui data primer, sekunder maupun tersier. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat hukum, meliputi produk hukum yang menjadi bahan kajian dan produk hukum sebagai alat kritiknya. Adapun data sekunder penelitian ini meliputi penjelasan bahan hukum primer berupa doktrin para ahli yang ditemukan dalam buku, jurnal, dan website. Serta data tertier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tertier dapat berupa kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain menurut Johnny Ibrahim (2006) dalam (Nasution et al., 2022). Salah satu pengumpulan data yang dipakai dalam penulisan ilmiah ini diantaranya penelitian kepustakaan dan putusan. Analisis data dilakukan dengan cara pendekatan kualitatif, menggunakan prosedur analisis dimana peneliti dari hasil pengumpulan data dilakukan reduksi data untuk dianalisis dari berbagai sumber yang ada disimpulkan, dipilah agar tidak ada kesimpangsiuran data yang digunakan, lalu dilakukan penarikan data yang akan digunakan dan disimpulkan untuk nanti yang akan disajikan datanya. Untuk itu penulis menyarankan data yang dikumpulkan memberikan nilai yang tepat dan menyimpulkan sesuai fakta ada.

## Hasil dan Pembahasan

### Prosedur Perjanjian Pemberian Kredit

Kredit dalam Bahasa latinnya *acredere*, diartikan bahwa kepercayaan. Berarti kepercayaan di ibaratkan sebagai sekeping mata uang logam dimana tidak dapat dipisahkan. Sebagaimana dalam undang-undang perbankan bahwa maksud dari kredit ialah pemberian uang atas tagihan yang dapat dipergunakan sebagai persetujuan atau kesepakatan dalam peminjaman antar bank dengan pihak lain dalam mengharuskan melunasi utangnya kepada waktu tertentu yang ditetapkan dan pemberian suku bunga (Irham, 2014). Pengertian perjanjian kredit ialah suatu ikatan dalam Kerjasama antara kedua belah pihak sebagai pinjam pengganti. Perjanjian kredit ini bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) dan kesepakatan antar kedua belah pihak dalam melakukan Kerjasama dalam perjanjian pinjaman (Hadisaputro, 2018).

Regulasi yang mengatur dalam perjanjian terdapat pada KUHPperdata meskipun di dalam aturan sudah terkait dalam maksud pinjam pengganti. Pengertian pinjam pengganti sudah ditentukan dalam Pasal 1754 KUPerdata bahwa "pinjam pengganti merupakan kesepakatan dalam kedua belah pihak dimana pihak yang satu memberikan suatu barang yang dipakai, dengan prosedur yang ditetapkan setelah itu harus kembalikan sesuai dengan jumlah barang yang digunakan." (Sutarno, 2005). Sedangkan ketentuan undang-undang Perbankan diartikan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian atas dasar pinjam-meminjam uang, sebagaimana regulasi Pasal 1754 KUHPperdata yang dimaksudkan perjanjian pinjam-meminjam ialah kesepakatan dalam melakukan ikatan kedua belah pihak yang melakukan kerjasamanya dengan memberikan suatu barang-barang yang dipakainya sesuai dengan prosedur yang digunakan akan tetapi pengembalian atas peminjaman harus sesuai dengan jumlah barang yang dipakainya dan keadaan yang sama pula (Amalia, 2013). Ada beberapa syarat harus dipenuhi dalam perjanjian kredit diantaranya (Aman, 2009):

### Melengkapi dokumen yang harus di setujui

Sebelum mengajukan kredit harus melengkapi berkas-berkas yang ditetapkan, kemudian di lengkapi berkas lainnya yang dibutuhkan. Ada beberapa pengajuan kredit ditentukan dalam melakukan proses yang sudah

ditetapkan berupa (Handoko, 2016): a) Asal usul pendiri perusahaan, dimana harus berbadan hukum dan mempunyai profil perusahaan dan jenis kegiatan yang dilakukan selama menjalankan usahanya tersebut, serta perkembangan pengetahuan dan Pendidikan dalam bidang swasta dan mempunyai kepengurusan; b) Tujuan dan maksud dalam hal pendapatan penjualan yang meningkat dan mempunyai kapasitas produksi yang menunjang atau memperluas pabrik baru yang dikembangkan dengan maksud dan tujuan lainnya; c) Memberikan jangka waktu. Penentuan waktu dalam melakukan kredit di tentukan jangka waktu yang sudah ditetapkan. Kelayakan kredit yang jumlah besar sudah disepakati sebelumnya agar tidak terjadi kesalahpahaman, hal ini dapat dilihat dari cash flow atau laporan keuangan selama tiga tahun terakhir. Apabila penilaian analisis tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan maka para pihak bank tetap berpedoman atas ketetapan putusan dalam hasil anaalisis bank dalam keputusan besarnya jumlah kredit yang diberikan sesuai dengan tempo yang layak diberikan si nasabah (pemohon); d) Rincian dalam kredit sudah diberikan kepada pemohon agar bisa mengendalikan kreditnya, apakah layak atau tidaknya sesuai dengan hasil pendapatan atau cara lainnya; d) Jaminan kredit menutup kemungkinan menanggung resiko terhadap macetnya suatu pembayaran kredit baik dengan sengaja maupun tidak. Hal ini sangat ditentukan penetapan pembayaran yang diberikan harus sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Sebelum memberikan kredit harus disertai jaminan kredit dan pihak bank harus teliti agar tidak terjadi sengketa atau lain sebagainya. Biasanya jaminana di ikuti suatu asuransi yang diberikan sesuai dengan waktu tertentu. Selanjutnya berkas-berkas yang di syaratkan kiranya mengikuti beberapa mekanisme yang dilakukan diantaranya: 1) Akte notaris Dipergunakan untuk perusahaan yang terbentuk P.T (Perseroan Terbatas) atau Yayasan; 2) T.D.P (Tanda Daftar Perusahaan); 3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); 4) Laporan keuangan selama tiga tahun terakhir; 5) Bukti diri pendiri perusahaan; 6) Foto copy sertifikat jaminan.

#### **Penyelidikan berkas pinjaman**

Hal ini untuk memahami apakah dokumen yang disediakan sudah melengkapi berdasarkan prosedur ditetapkan sudah tepat. Apabila pihak belum melengkapi atau belum sesuai dengan dimintanya maka segera melengkapi dan waktu tempo sudah tetapkan oleh nasabah apabila tidak menyanggupi kekurangan dokumen tersebut, maka perjanjian kredit yang diberikan akan dibatalkan.

#### **Melakukan Wawancara pertama**

Penyediaan wawancara atas keinginan pihak bank untuk mengetahui calon peminjam agar bank meyakinkan atas dokumen sudah melengkapi atau belum dan sesuai prosedur yang ditetapkan. Wawancara ini membantu penyelesaian berkas yang ada, agar tidak terjadi kekurangan dokumen yang dimasukkan. Untuk itu pihak bank harus teliti sebelum memberikan kredit. Sekiranya wawancara sebaik mungkin agar hasil yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan dan tujuan yang diharapkan.

#### **Pemeriksaan ke lapangan**

Kegiatan ini merupakan terjun kelapangan untuk melihat apakah sudah layak dilakukan suatu kredit. Pemeriksaan yang dilakukan sesuai dengan objek yang akan dijadikan sebagai jaminan kredit. Kemudian hasil on the spot sebaiknya jangan disampaikan kepada nasabah, agar pihak bank melihat apa yang dilakukan selama di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

#### **Wawancara kedua**

Kegiatan wawancara ini hanya mengikuti kekurangan yang ada selama di lapangan. Catatan dari nasabah harus disesuaikan dengan berkas yang diberikan agar tidak menimbulkan kesalahpahaman, untuk itu wawancara kedua ini mencocokkan disaat dilapangan apa sudah benar atau belum.

#### **Keputusan Kredit**

Memberikan keputusan kredit sangat ditentukan diterima atau di tolaknya dalam pemberian kredit, maka harus dipersiapkan terlebih dahulu berupa administrasinya. Keputusan kredit mencakup beberapa mempertimbangkan diantaranya: 1) Jumlah uang yang diterima; 2) Jangka waktu kredit; 3) Ketentuan biaya yang di keluarkan biasanya diputuskan atas tim, jika kredit ditolak maka di kirim surat penolakan atau menelpon atas penolakan yang terjadi dengan alasan masing-masing.

#### **Penandatanganan akad kredit**

Kelanjutan atas putusan kredit yang sudah ditetapkan, maka sebelum dicairkan atas pemberi kredit alangkah baiknya calon nasabah menandatangani dalam akad kredit suatu perjanjian dimana surat perjanjian tersebut mengikat antar kedua belah pihak, yang mana surat tersebut sangat menentukan atas pernyataan dianggap perlu. Pelaksanaan penandatanganan dapat disepakati antar bank dan pihak nasabah dan terakhir dihadapan notaris.

#### **Realisasi kredit**

Pemberian realisasi kredit diikuti setelah penandatanganan surat-surat yang disepakati kedua belah pihak. Nasabah diharapkan membuka rekening giro (buku tabungan) agar bisa masuk dalam pembayaran kredit yang bersangkutan.

---

**Penyaluran/Penarikan dana**

Melakukan pencairan atau pemberian uang dari rekening di buku tabungan sebagai realisasi kredit dan sesuai dengan ketentuan dan tujuan kredit yang setuju sekaligus dan bertahap.

Pemberian kredit mengikuti prosedur yang diberikan oleh Kredit Perumahan Rakyat atau KPR bank dilakukan sesudah nasabah melihat rumah mana yang sekiranya benar dan cocok berdasarkan pribadi masing-masing, setelah itu sesuai dengan lingkungan sekitarnya dan ketetapan harga, setelah itu mengetahui jumlah uang dalam tabungan sudah mencukupi atau belum untuk membayar cicilan tiap bulannya berdasarkan suku bunga, biasanya pihak pengembang membantu konsumen dalam melakukan proses pembelian rumah secara kredit, apabila konsumen sanggup untuk membayai tiap bulannya selama kredit yang ditentukan. Tingkat Bunga ditentukan berdasarkan pihak bank dan gaji bulanan nasabah. Jika pihak nasabah mau langsung ke pihak bank untuk melakukan kredit bisa juga, malah lebih tau prosedur dan sistem pembayaran yang harus ditetapkan. Nasabah sangat diperlukan untuk mendatangi lokasi tempat tinggalnya untuk mengecek perumahan yang dibelinya dan lebih dekat tempat tinggal sebelumnya agar bisa cepat. Setelah itu pihak nasabah mendatangi pihak costumer service menanyakan soal tujuan dan system pembayaran kredit. Pihak bank akan memberikan sebuah fomulir atas permohonan KPR bank untuk nasabah bawa pulang untuk diisi dan diserahkan kembali kepada bank setelah semua sudah dilengkapi. Dari situ pihak bank bisa menilai dan mengecek jawaban dan dokumen yang diperlukan dan menganalisisnya kembali (Bahsan, 2002).

**Akibat hukum suatu perjanjian kredit yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum**

Akibat hukum perjanjian kredit dilakukan atas kesalahan dan kesengajaan pihak nasabah karena lalainya pembayaran kredit. Hal ini akan berdampak kerugian pihak bank. Kesalahan yang dilakukan nasabah akan muncul sengketa kedua belah pihak, atas pelanggaran hukum tersebut dapat dilang perbuatan melawan hukum dimana nasabah tidak mau membayar kredit sebelum berakhir perjanjian kredit. Hal ini akan membawa akibat hukum diantaranya kerugian bagi pihak lain (Khairandy, 2013).

Maksud dari akibat hukum adalah suatu problem yang ditimbulkan oleh suatu sebab dan dilakukan atas perbuatan yang dilakukannya serta tidak mematuhi yang diperjanjikan akan membawa peristiwa yang merugikan orang lain. Akibat hukum berdampak pada perbuatan melawan hukum sebagaimana kasus ini pernah terjadi dalam putusan pengadilan, dimana perjanjian kredit sudah dilakukan tetapi pihak pengembang belum juga memberikan kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah. Akibatnya penggugat memutuskan upaya hukum dimana Perbuatan yang dilakukan Tergugat I sebagai PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tergugat II sebagai Budiman Alias Aman dan tergugat III sebagai PT. Bumi Pamalayu Mahebat yang melakukan perbuatan melawan hukum tentu akan mengakibatkan akibat hukum terhadap perjanjian kredit tersebut. Akibat yang timbul misalnya adalah pemberian sanksi kepada pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut. Sanksi yang diberikan kepada pihak Tergugat I, II dan III ini dapat berupa sanksi hukum perdata yakni ganti rugi.

Dalam perkara Putusan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Jmb dapat kita lihat bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat I, II dan III menyebabkan kerugian kepada konsumen TIO RIDA SITOMPUL. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan yaitu Pada saat Penggugat melakukan print out buku rekening Penggugat, ternyata Tergugat I tidak lagi melakukan pemotongan dana dalam rekening tabungan milik Penggugat, maka sebagai debitur yang beritikad baik maka Penggugat mendatangi Tergugat I untuk menanyakan kenapa Tergugat I tidak lagi melakukan pemotongan dana dalam rekening Penggugat untuk pembayaran angsuran kredit. Atas pertanyaan Penggugat tersebut, maka Tergugat menjawab bahwa sertifikat tanah perumahan telah diambil oleh Tergugat II dari Tergugat I, karna Tergugat II telah melunasi kredit KPR Penggugat. Pengambilan sertifikat perumahan oleh Tergugat II pada Tergugat I tanpa memberitahukan kepada Penggugat dan dengan enteng Tergugat melepaskan tanggung jawab dengan menyatakan agar Penggugat silahkan berurusan langsung dengan Tergugat II. Dengan itikad baik Penggugat berusaha menemui Tergugat II untuk mencari solusi atas permasalahan tersebut, dan Penggugat bersedia mengembalikan sisa angsuran kredit yang telah dilunasi oleh Tergugat II pada Tergugat I, asalkan Tergugat menyerahkan sertifikat rumah milik Penggugat, akan tetapi Tergugat II menolak tawaran tersebut. Tergugat II pun menawarkan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, asalkan Penggugat bersedia menenggalkan perumahan tersebut.

Penggugat menerima tawaran Tergugat II, maka uang yang ditawarkan Tergugat tidak mencukupi untuk membeli rumah baru, atau apabila Penggugat kembali melakukan pembelian secara kredit tentu kredit Penggugat dimulai dari awal lagi, dan harus mengangsur kredit baru lagi. Berdasarkan informasi yang Penggugat peroleh dari Tergugat I permasalahan berawal dari sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III berkenaan kerjasama pembangunan rumah dalam kedudukan Tergugat III sebagai developer dan Tergugat II sebagai pemilik tanah. Akibat sengketa antara Tergugat II dan III, maka Tergugat II dan III tidak lagi melanjutkan kerjasama untuk pembangunan rumah dan banyak calon konsumen khawatir membeli perumahan tersebut dan banyak rumahrumah di perumahan di Perumahan Pamalayu Metro Politan yang rusak dan hanya

rumah Penggugat yang masih terawat dengan baik. Atas tindakan Para Tergugat I,II,dan III wajar menurut hukum jika para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat. Atas tindakan perbuatan melanggar hukum dari Para Tergugat I,II, dan III juga mengalami kerugian immateril, maka sudah sepantasnya para Tergugat I,II, dan III secara tanggung renteng membayar kerugian immateril dimaksud.

Pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat dalam suatu hubungan hutang piutang dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan oleh Notaris dan atas pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 1% pertahun yang dapat berubah-ubah setiap saat sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank dengan jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan. Untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada TERGUGAT I, maka PENGGUGAT menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebahagian bidang tanah dari sertipikat Bidang Tanah atas nama Wangso Sidharta, beserta bangunan rumah sesuai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan oleh Notaris.

Sertipikat induk No. 2634/Kasang Pudak PENGGUGAT telah mengetahuinya dan tetap melakukan penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan oleh Notaris yang pada saat dilakukan penandatanganan akad kredit KPR sertipikat tersebut masih Sertipikat Induk. Hubungan hukum hutang piutang maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt servanda*), sehingga PENGGUGAT mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan bunyi Pasal 8 dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani bunyinya Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang debitur lunas.

Perbuatan perikatan sebagaimana di atas sudah dijelaskan bahwa dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdota bahwa Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang. Pasal 1320 KUHPerdota. Agunan yang diserahkan oleh Penggugat di atas, sertipikat pecahan akan diikat HakTanggungan sesuai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris. Kemudian sampai dengan saat ini, sampai dengan kredit dilunasi sertipikat pecahan untuk Perumahan Pamalayu Metropolitan belum diselesaikan oleh Pihak Pengembang dan belum diserahkan kepada Tergugat I. Pengambilan sertipikat perumahan oleh Tergugat II pada Tergugat I tanpa memberitahukan kepada Penggugat dan dengan enteng Tergugat I melepaskan tanggung jawab dengan menyatakan agar Penggugat silahkan berurusan langsung dengan Tergugat II. Dengan itikad baik Penggugat berusaha menemui Tergugat II untuk mencari solusi atas permasalahan tersebut, dan penggugat bersedia mengembalikan sisa angsuran kredit yang telah dilunasi oleh Tergugat II pada Tergugat I asalkan Tergugat menyerahkan sertipikat rumah milik Penggugat, akan tetapi Tergugat II menolak tawaran tersebut.

Pada kenyataannya Tergugat I tidak memberikan agunan sertipikat kepada pihak lain, dikarenakan sertipikat Pecahan untuk rumah Penggugat Pamalayu Metropolitan belum diberikan oleh pihak Developer kepada pihak Tergugat I. Sertipikat induk tersebut masih di Pemilik Tanah dan belum dilakukan proses pemecahan. Penggugat menyimpulkan bahwa terjadinya suatu problem bahwa si penggugat merupakan konsumen diikuti dengan permohonan di pengadilan yakni supaya memperbaiki oleh majelis hakim atas peristiwa yang terjadi sengketa dalam perjanjian kredit sebaik mungkin agar tidak menimbulkan kegaduan. Penggugat menginginkan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Agar tidak lagi terjadi dalam peristiwa ini, karena penggugat merasa dirugikan karena belum ada kepastian hukum dalam kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah. Akibat hukum menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari status hukum suatu bidang tanah, kerugian belah pihak, pencabutan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (R. F. Chandra, 2020).

#### **Pertimbangan hukum hakim dalam putusan adanya perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit dengan jaminan kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah berdasarkan Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020**

Pengambilan sertipikat perumahan oleh Tergugat II pada Tergugat I tanpa memberitahukan kepada Penggugat dan dengan enteng Tergugat I melepaskan tanggung jawab dengan menyatakan agar Penggugat silahkan berurusan langsung dengan Tergugat II". Dengan itikad baik Penggugat berusaha menemui Tergugat II untuk mencari solusi atas permasalahan tersebut, dan penggugat bersedia mengembalikan sisa angsuran kredit sebesar Rp. 14.811.394,- (Empat Belas Juta Delapan Ratus Sebelas Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Empat Rupiah) yang telah dilunasi oleh Tergugat II pada Tergugat I asalkan Tergugat menyerahkan sertipikat rumah milik Penggugat, akan tetapi Tergugat II menolak tawaran tersebut.

Pada kenyataannya Tergugat I tidak memberikan agunan sertipikat kepada pihak lain, dikarenakan sertipikat Pecahan untuk rumah Penggugat Pamalayu Metropolitan belum diberikan oleh pihak Developer kepada pihak

Tergugat I. Sertipikat induk tersebut masih di Pemilik Tanah dan belum dilakukan proses pemecahan. Bahwa Pasal 17 Ayat 2 Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan dan Notaris menyatakan "Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit Bank antara lain namun tidak terbatas pada sertipikat tanah, IMB dan lain-lain, Bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab Penjual/Pengembang".

Tergugat II luruskan bahwa kerjasama antara Tergugat II selaku pemilik tanah dengan Tergugat III sebagai Developer tidak berjalan sebagaimana yang di rencanakan, dimana rumah yang dipasarkan tidak mendapat sambutan positif dari pasar atau tidal( laku yang mengakibatkan Tergugat III (Developer) tidak dapat melanjutkan pembangunan rumah, bahwa selain dari Penggugat ada beberapa orang konsumen yang telah terlanjur memesan Perumahan dari Tergugat III, namun antara konsumen dengan Tergugat II telah samasama memahami permasalahan yang timbul antara Tergugat II dengan Tergugat III, sehingga konsumen lainnya dapat menerima pembatalan pesanan rumah dengan pemberian konvensasi yang tidak merugikan kedua belah pihak, lain halnya dengan Penggugat, bahwa Penggugat tidak mau menerima alasan Tergugat II padahal konvensasi yang Tergugat II tawarkan adalah sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), di atas harga pasar rumah Penggugat, bahwa rumah yang dimiliki Penggugat pada saat ini tidak sampai seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), bahwa karena Penggugat tidak bersedia menerima konvensasi dari Tergugat II maka Tergugat II tidal( mempunyai hak untuk mengusir ataupun mengosongkan rumah Penggugat.

Pertimbangan Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada suatu peristiwa hukum dimana Tergugat I memberikan sertifikat tanah kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga menurut Penggugat ada hak yang telah dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Majelis hakim yang harus *mengkonstatir* (membuktikan benar tidaknya peristiwa atau fakta yang diajukan para pihak dengan alat bukti yang sah) selanjutnya *mengkualifikasinya* (melihat peristiwanya) dan kemudian *mengkonstituirnya* (akibat hukum ) yang timbul.

Pertimbangan Majelis hakim dalam meneliti isi gugatan Penggugat yang mendalilkan adanya hubungan hukum berupa Perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat mendalilkan kalau penggugat membeli tanah dan bangunan melalui kredit KPR kepada Tergugat I namun sebelum lunas Tergugat I justru mengembalikan sertifikat kepada Tergugat II. bahwa Penggugat juga menjelaskan dasar pengajuan gugatan dengan demikian dalil eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak beralasan hukum maka patut untuk ditolak.

Pertimbangan Majelis hakim bahwa Tergugat I dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi/keberatan yang pada pokoknya mendalilkan Gugatan Penggugat adalah error in persona karena tidak menarik Notaris sebagai pihak karena antara Penggugat dengan Wangso Sidharta terdapat jual beli yang dihadapan Notaris yang membuatkan akta jual beli namun Notaris tersebut tidak diikutkan sebagai pihak. Gugatan Penggugat adalah error in persona karena tidak menarik Notaris sebagai pihak karena antara Penggugat dengan Wangso Sidharta terdapat jual beli yang dihadapan Notaris yang membuatkan akta jual beli namun Notaris tersebut tidak diikutkan sebagai pihak. *Error In Persona* adalah kekeliruan terhadap pihak yang ditarik sebagai Tergugat bukan kurang pihak.

Kepemilikan sertifikat dan proses menentukan Developer sudah sesuai dengan analisis yang baik, menurut Majelis Hakim merupakan suatu fakta yang nantinya menjadi tanggung jawab Penggugat untuk membuktikannya dan menurut Majelis antara posita dan petitum tidak terdapat pertentangan, Penggugat juga menjelaskan dasar pengajuan gugatan dengan demikian dalil eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat *obscur libel*, harus dinyatakan tidak beralasan hukum maka patut untuk ditolak. Sita Jaminan dapat diletakkan terhadap semua harta kekayaan milik tergugat, meliputi barang bergerak maupun barang tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud sepanjang gugatan mengenai tagihan utang piutang atau ganti kerugian sampai penyitaan mencukupi pelunasan jumlah tagihan yang diajukan dalam gugatan (Asril, 2020).

Berdasarkan pertimbangan Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali TIO RIDA SITOMPUL dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1774 K/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini. Oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dikabulkan, sehingga Para Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020 tersebut, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III kepada Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena Penggugat merasa dirugikan. Gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yakni Tergugat I bahwa Gugatan

Penggugat tidak berdasarkan hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*), Gugatan *error in persona* (para pihak dalam gugatan Penggugat tidak lengkap), Gugatan Penggugat *obscuur libel* sedangkan Tergugat II bahwa Perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah salah dan keliru, sepatutnya gugatan yang diajukan adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Bahwa Tergugat II selaku pemilik tanah yang bekerja sama dengan Tergugat III selaku pihak *developer* (yang membangun rumah) tidak ada permasalahan dengan Penggugat, Tergugat II hanya memberikan penawaran kepada Penggugat.

Peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dikabulkan. Perbuatan Tergugat I/Terbanding I menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 2634 /Kasang Pudak luas 108 m<sup>2</sup> yang dialokasikan untuk perumahan Pamalayu Metropolitan kepada Tergugat II/Terbanding II dan perbuatan Tergugat II/Terbanding II menerima Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 2634/Kasang Pudak, luas 108 m<sup>2</sup> tanpa seizin Penggugat/Pembanding merupakan perbuatan melawan hukum. Menghukum Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III secara tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat/Pembanding.

Kerugian para pihak dapat menuntut kembali hak-haknya karena merasa belum menyandarkan atas dasar gugatannya dalam perjanjian, karena perjanjian kredit kedua belah pihak belum berakhir. Akibat hukum yang terjadi disebabkan karena perjanjian kredit yang tidak sesuai dengan diperjanjikan. Perbuatan tersebut akan terjadi sengketa bila tidak terpenuhinya dalam suatu perjanjian. Perjanjian kredit salah satunya pasti melakukan perbuatan melawan hukum karena akan membawa kerugian para pihak bersengketa. Akibatnya akan membatalkan demi hukum, dimana regulasi sudah diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerduta. Setiap perbuatan melanggar hukum pasti akan membawa kerugian kepada orang lain, salah satunya akan mengganti kerugian. Kerugian yang dideritanya bertanggungjawab karena sudah melalaikan hal ini disebabkan karena tidak sanggupnya atau tidak sesuai dengan diperjanjikan. Untuk itu kelalaian dan kesalahan yang dilakukan para pihak harus penuh kehati-hatian karena menyebabkan sengketa, dan menempuh jalur hukum. Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian kredit nyatakan sah dan memiliki kekuatan sebagaimana kesepakatan para pihak telah menyepakati ketentuan-ketentuan, hak dan kewajiban antara para pihak terkait pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara.

Menurut analisis penulis mengenai putusan yang telah dikeluarkan oleh Majelis Hakim dalam sidang peninjauan kembali perkara Nomor 388 PK/Pdt/2020 apabila dilihat dalam sisi asas keadilan sudah tepat. Penulis setuju dengan putusan hakim karena Penggugat serius mengajukan gugatan dan karenanya Penggugat harus dinyatakan dapat diterima. Putusan hukum yang diputuskan dalam perkara di atas adalah mengabulkan peninjauan kembali (PK), Penggugat terhadap Tergugat, dalam eksepsi menolak eksepsi para tergugat I dan II, dalam *rekonversi* menolak gugatan Penggugat dalam *rekonvensi*, dalam konvensi dan rekonvensi menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali. Akibat hukum dalam putusan tersebut adalah pihak tergugat I, II dan III yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum oleh majelis hakim oleh karena itu Tergugat membayar ganti rugi dari segala tuntutan yang diajukan oleh pihak penggugat dan hanya menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Kasang Pudak luas 108 m<sup>2</sup> yang dialokasikan untuk perumahan Pamalayu Metropolitan kepada Tergugat II/Terbanding II dan perbuatan Tergugat II/Terbanding II menerima Sertifikat Tanah Hak Milik Kasang Pudak, luas 108 m<sup>2</sup> tanpa seizin Penggugat.

## Simpulan

Dari penjelasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Prosedur perjanjian pemberian kredit diantaranya pemberian dokumen/berkas untuk diperiksanya, melakukan pengecekan berkas kepada pinjaman, setelah itu melakukan wawancara, setelah melewati tersebut maka akan melakukan peninjauan ke lapangan untuk mengetahui apa benar usaha/objek yang dijadikan jaminan tersebut sesuai yang dikatakan, selanjutnya memperbaiki berkas setelah meninjau ke lapangan bila terjadi kekurangan berkas, mengambil keputusan kredit dalam hal diterima atau ditolaknya setelah itu menandatangani akad kredit bila sesuai dengan proses yang ditetapkan, melakukan realisasi kredit setelah ditandatangani oleh surat dan melakukan pencairan atau pengambilan uang melalui rekening/tabungan sebagaimana prosedur yang ditetapkan. Akibat hukum dalam perjanjian kredit bagi pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, para Tergugat II dan III tidak lagi melanjutkan kerjasama untuk pembangunan rumah dan banyak calon konsumen khawatir membeli perumahan tersebut dan banyak rumah-rumah di Perumahan Pamalayu Metro Politan yang rusak dan hanya rumah Penggugat yang masih terawat dengan baik. Penggugat khawatir apabila di kemudian hari tanah milik Tergugat II yang dialokasikan untuk pembangunan perumahan tidak lagi dibangun perumahan.

Tindakan Para Tergugat I,II,dan III wajar menurut hukum jika para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat. Atas tindakan perbuatan melanggar hukum dari Para Tergugat I,II, dan III juga mengalami kerugian immaterial, maka sudah sepatutnya para Tergugat I,II, dan III secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial tanpa menyerahkan sertifikat tanah yang dialokasikan untuk perumahan Pamalayu Metro Politan kepada Tergugat II tanpa memberitahukan dan seizin Penggugat merupakan Perbuatan melanggar hukum. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Adanya Perbuatan Melawan Hukum Atas Suatu Perjanjian Kredit Menjadi Jaminan Suatu Kepemilikan Tanah Yang Belum Terpisah Dari Sertifikat Induk Tanah berdasarkan Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020 sudah mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali TIO RIDA SITOMPUL. Sehingga Tergugat I/Terbanding I menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 2634 /Kasang Pudak luas 108 m<sup>2</sup> yang dialokasikan untuk perumahan Pamalayu Metropolitan kepada Tergugat II/Terbanding II dan perbuatan Tergugat II/Terbanding II menerima Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 2634/Kasang Pudak, luas 108 m<sup>2</sup> tanpa seizin Penggugat/Pembanding merupakan perbuatan melawan hukum. Menghukum Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III secara tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat/ Pembanding.

## Referensi

- Amalia, N. (2013). *Hukum Perikatan*. Unimal Press.
- Aman, E. P. T. (2009). Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis. *Liberty, Yogyakarta*.
- Asril, J. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 4(2), 492–510.
- Bahsan, M. (2002). *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rejeki Agung.
- Chandra, D. (2020). *PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK*. Universitas Tadulako.
- Chandra, R. F. (2020). Penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah menurut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 26(3), 358–371.
- Hadisaputro, H. (2018). Jaminan Dalam Perjanjian Kredit. *Surabaya: Arkola*.
- Handoko, P. (2016). Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank. *Jember: Center for Society Studies*.
- Irham, F. (2014). Bank dan lembaga keuangan lainnya teori dan aplikasi. *Bandung: Alfabeta, Cv*.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan*. Fh Uii Press.
- Lubis, M. (2012). Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*.
- Munir, F. (2010). Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer. *PT Citra Aditya Bakti, Bandung*.
- Nasution, K., Fauzi, A., & Ramlan, R. (2022). Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan: Legal Perspective Encumbrance Right Mortgage on Certificate of Ownership Right Flat Units as Banking Credit Guarantee. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 5(2), 237–267.
- Ramadhani, R. (2017). Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 139–157.
- Setiawan, R. (2017). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Alumnii.
- Sjahdeini, S. R. (2003). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2013). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sutarno. (2005). *Aspek-aspek hukum perkreditan pada bank*. Alfabeta.