

JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN KREDIT DI LEMBAGA KEUANGAN PERBANKAN BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Yunita Krysna Valayvi
E-mail: Yunita.kv@gmail.com
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Djuwityastuti
E-mail: djuwityastuti@gmail.com
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Abstract

This paper aimed to determine the objects mortgage rights above land owned by third parties that collateralized with mortgage on the financial institution banking by the debtor based on the law number 4 of 1996 on mortgage. This research is a prescriptive normative legal research, with a statue approach. The types and source data is Source of secondary data that comprise a primary law and secondary law. Method of collecting legal materials is document study. Law number 4 of 1996 on mortgage implicitly explains the involvement of third parties in the granting guarantee of mortgage rights, the rules same with the guarantees given by the debtor it self, because third parties also been regarded as a second debtor in the credit agreement after handing over ownership of the mortgage right. Then the third parties and the debtor has been considered the same position on that credit agreement. Preventive legal protection for third parties is given by land deed official, Notary, and Bank. Repressive legal protection in the mortgage contained in article 23 of law number 4 of 1996 on mortgage, providing for sarctions imposed on land deed official and Notary because of neglect or abuse provisions laid. The government's future is expected to improve the law number 4 of 1996 on mortgage about provisions that explains the involvement of third parties in the granting of land right guarantees to anticipate the implementation of credit with a guarantee land owned by third parties.

Keywords: Credit Agreement, Mortgage, land owned by third parties, legal protection

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui obyek Hak Tanggungan atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan di lembaga keuangan perbankan oleh Debitur Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif bersifat preskriptif, dengan pendekatan undang-undang. Jenis dan sumber data adalah sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yaitu studi dokumen. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara tersirat menjelaskan keterlibatan pihak ketiga dalam pemberian jaminan Hak Tanggungan, pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh Debitur sendiri, karena pihak ketiga telah dianggap sebagai debitur kedua setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan. Sehingga pihak ketiga dan debitur dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit. Perlindungan hukum preventif pihak ketiga diberikan oleh PPAT, Notaris dan Bank. Perlindungan hukum represif terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur sanksi administratif untuk PPAT dan Notaris karena lalai atau melanggar ketentuan yang diatur. Pemerintah untuk kedepannya diharapkan memperbaiki Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengenai ketentuan-ketentuan yang menjelaskan tentang keterlibatan pihak ketiga pemberian jaminan hak atas tanah untuk mengantisipasi akibat hukum pelaksanaan kredit dengan jaminan tanah milik pihak ketiga.

Kata kunci : Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Tanah Milik Pihak Ketiga, Perlindungan Hukum.

A. Pendahuluan

Perbankan merupakan sebuah lembaga keuangan yang menjadi pilar utama bagi percepatan pembangunan ekonomi nasional yaitu untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan mendefinisikan bank adalah sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Jasa Bank sangat penting dalam pembangunan ekonomi pada suatu Negara, dimana Bank menjadi lembaga keuangan yang mampu memberikan dukungan dana bagi perkembangan dunia usaha. Berkembangnya dunia usaha akan mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi pengangguran, dan kemiskinan pada suatu Negara (Susanti, 2014: 1). Seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yaitu fungsi utama perbankan Indonesia yaitu penghimpun dan penyalur dana masyarakat, oleh karena itu Bank sebagai salah satu lembaga keuangan sangat berpengaruh dalam pertumbuhan ekonomi suatu Negara untuk menjadi lebih baik.

Pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank diawali dengan adanya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Maka ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil disini ialah bahwasanya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh Bank kepada nasabah debitur (Hermansyah, 2005: 71). Jika penyerahan belum terlaksana, maka hutang belum dianggap lahir walaupun sudah diperjanjikan. Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dengan demikian dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dibutuhkan jaminan pemberian kredit untuk memberikan keyakinan atas kemampuan

dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan (Jamal Wiwoho, 2011: 89). Dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam membayar, untuk itu dalam pemberian fasilitas kredit bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan asas kehati-hatian yaitu: *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *conditions of economic* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan) (Susanti, 2014: 2). Jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Bank sangat beragam, dalam perbankan terdapat salah satu jaminan yaitu berupa tanah, yakni tanah yang memiliki hak atas tanah tertentu yang diatur dalam undang-undang yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan. Hak tanggungan dapat dibebankan pada Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Dalam realitas pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemui Debitur menggunakan jaminan dengan atas nama pemegang haknya adalah pihak lain bukan dirinya, dalam hal ini sering disebut dengan pihak ketiga. Terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga dapat menanggung pelunasan kredit oleh Debitur, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara dijelaskan bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

Jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika debitur memang memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit namun akan sangat merugikan pemberi hak tanggungan yang bukan merupakan debitur jika debitur wanprestasi karena tanah dan sertifikatnya adalah miliknya. Dan memang pada prakteknya hal itu sering terjadi, dimana Penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketiga karena hak-hak pihak ketiga belum mendapatkan perlindungan

ungan dalam undang-undang hak tanggungan. Lain halnya dengan kreditur, dalam undang-undang hak tanggungan telah mengatur tentang perlindungan kreditur yaitu diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan Debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak Debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, penulis ingin membahas lebih dalam lagi mengenai jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di lembaga keuangan perbankan berdasarkan undang – undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau dikenal juga sebagai penelitian doktrinal, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Peter Mahmud Marzuki, 2014:55-56).

Sifat penulisannya adalah preskriptif, Sebagai ilmu yang bersifat prespektif, obyek ilmu hukum adalah kohesi antara norma hukum dan prinsip hukum serta antara aturan hukum dan norma hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2014:41). Penelitian hukum ini dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang ada dan untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*) yang dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (Peter Mahmud Marzuki, 2014:133). Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode silogisme melalui pola pikir deduksi atau deduktif. Pola pikir deduktif terdapat 2 premis yaitu premis mayor dan premis minor, premis mayor adalah aturan hukum sedangkan premis minor adalah fakta hukum. dari kedua hal tersebut kemudian dapat ditarik suatu konklusi (Peter Mahmud Mar-

zuki, 2014:90).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam lembaga keuangan perbankan untuk dapat mendapatkan fasilitas kredit, tanah yang akan dijadikan jaminan dapat merupakan milik orang lain atau bukan milik Debitur, yang sering disebut dengan milik pihak ketiga. Untuk dapat menjelaskan keterlibatan pihak ketiga penjaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit, penulis akan memaparkan terlebih dahulu subyek dan Obyek Hak Tanggungan. Dimana subyek dan obyek Hak Tanggungan merupakan hal yang terpenting dalam terbentuknya jaminan Hak Tanggungan, subyek dan obyek Hak Tanggungan yaitu:

a. Subyek Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai Subyek Hak Tanggungan tercantum dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Subjek Hak Tanggungan terdiri dari:

1) Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Salim HS, 2011: 103-104). Dengan demikian oleh karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas

Tanah Negara. Dengan memperhatikan Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kewenangan pemberi Hak Tanggungan harus sudah ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini mengingat bahwa lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut dan untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Salim HS, 2011: 103-104). Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tersebut tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perorangan warga Negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum Indonesia maupun hukum asing.

b. Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan tercantum dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara (Mariam Darus Badruzaman, 2004: 29-36).

Berdasarkan penjelasan mengenai subyek dan obyek Hak Tanggungan tersebut terlihat bahwa subyek dan obyek Hak Tanggungan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dijamin. Subyek Hak Tanggungan seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tang-

gungan adalah orang perorangan atau badan hukum. Dengan hanya menyebutkan orang perorangan atau badan hukum maka penulis dapat menyimpulkan bahwa subyek Hak Tanggungan yaitu khususnya pemberi Hak Tanggungan tidak membatasi mengenai kepemilikan tanah yang akan dijadikan jaminan. Sedangkan dalam penjelasan mengenai obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga tidak disebutkan bahwa obyek Hak Tanggungan tersebut milik siapa, jadi penulis dapat menyimpulkan bahwa obyek Hak Tanggungan bisa merupakan milik pihak ketiga.

Subyek dan obyek Hak Tanggungan yang memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dijamin tersebut menjelaskan bahwa dimungkinkannya subyek Hak Tanggungan adalah pihak ketiga dan obyek Hak Tanggungan adalah tanah yang dibawah kepemilikan pihak ketiga. Sebagai bentuk nyata obyek Hak Tanggungan yaitu adanya sertifikat tanah, dimana dalam sertifikat tanah mencantumkan nama pemilik dan spesifikasi tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti hak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, jadi surat-surat tanda bukti hak disini adalah berupa sertifikat tanah. Tanah yang dijamin sebagai Hak Tanggungan untuk mendapatkan fasilitas kredit maka akan mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dengan adanya irah-irah tersebut maka menunjukkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang dibebani atas tanah dilakukan tanpa harus melalui proses gugatan apabila Debitur cidera janji.

Selain subyek dan obyek Hak Tanggungan yang dapat membuktikan dimungkinkannya tanah yang dijaminkan Hak Tanggungan adalah hak milik pihak ketiga, penulis juga akan memaparkan beberapa pasal dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjelaskan mengenai pihak ketiga dapat terlibat dalam penjaminan hak atas tanah, yaitu sebagai berikut:

Ketentuan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak secara tegas menjelaskan mengenai perumusan tentang pihak-pihak yang terlibat langsung dengan Hak Tanggungan, dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4) dan (6) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak disebutkan tentang pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan. Namun sebenarnya dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyinggung masalah dapat terlibatnya pihak ketiga dalam pemberian jaminan hak atas tanah, dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Bunyi Pasal tersebut diperjelas pada penjelasan Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang miliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Jadi dalam pasal tersebut menyatakan ada kemungkinan bahwa tanah yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan dapat berupa tanah atas milik pihak ketiga yaitu terlihat pada kalimat "hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang miliknya lain daripada pemegang hak atas tanah." Untuk dapat melakukan hak tersebut dalam pembebanan Hak Tanggungan harus diikutsertakan pemiliknya atau kuasanya dalam penandatanganan pada akte pemberian Hak Tanggungan bahwa barang/bendanya tersebut ikut diikatkan dalam pembebanan Hak Tanggungan tersebut (Ignatius Ridwan Widyadharma, 1996: 10).

Petunjuk lain yang dapat menjelaskan keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah yaitu pada penjelasan Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan tentang "dalam hubungannya dengan Debitur dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan Debitur sendiri yang memberinya." Maka dari bunyi penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah bisa bukan milik dari Debitur sendiri melainkan bisa diberikan oleh pihak ketiga. Dalam Penjelasan Pasal 3 ayat 2 juga mengatur mengenai hubungannya dengan Debitur sendiri dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan Debitur sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditur yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan (Ignatius Ridwan Widyadharma, 1996: 8-9).

Mengingat ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak mengatur secara tegas dan jelas mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah, namun jika dilihat dari asas umum hukum perdata yaitu dimana tidak ada larangan hukum, tidak bertentangan dengan tata karma dan kepentingan umum, dan dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak ada ketentuan yang menyebutkan larangan akan keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah maka Debitur dalam hal pemberian jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit bebas untuk memakai jaminan tanah milik pihak ketiga. Perbuatan Debitur yang

menggunakan hak atas tanah milik pihak ketiga dalam membebaskan Hak Tanggungan atas tanah tersebut kepada kreditur bila dengan sepengetahuan dan seizin si pemilik tanah tersebut maka perbuatan Debitur tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, karena berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Jadi, tanah milik pihak ketiga yang dijamin akan tetap berada pada penguasaan pihak ketiga, walaupun tanah tersebut dijadikan jaminan Hak Tanggungan oleh Debitur.

Pengajuan kredit dengan menggunakan hak atas tanah milik pihak ketiga langkah yang harus dilakukan adalah membuat perjanjian tertulis supaya mengikat bagi para pihak dan menjadi dasar bukti yang kuat jika suatu hari terjadi suatu sengketa. Hal tersebut dipertegas dalam pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa dalam pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Janji tersebut dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses pembebanan Hak Tanggungan dengan tanah milik pihak ketiga didahului dengan adanya janji pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan atas Debitur dalam perjanjian pokok, kemudian pihak ketiga sebagai pemegang hak atas tanah menjamin tanahnya kepada pihak Bank untuk jaminan pelunasan utang Debitur yaitu dengan ikut bertanda tangan dalam SKMHT bersama-sama dengan Debitur dan Kreditur dihadapan Notaris. Setelah SKMHT terdaftar maka setelah itu dilakukan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan, seperti yang dijelaskan pada pasal 15 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam APHT tersebut memuat janji-janji yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak

Tanggungan, namun para pihak dapat membuat janji-janji lain asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal ini didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, hal ini berarti memberikan kebebasan sedemikian rupa sehingga setiap orang berhak dan bebas untuk membuat atau mengadakan perjanjian yang mengandung apa saja yang sesuai dengan kehendak para pihak yang berjanji, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Janji-janji yang tercantum dalam APHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, seperti yang tercantum dalam Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Apabila pemberian pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah tanah milik pihak ketiga yaitu sebagai bentuk jaminan pemberian kredit pada Debitur, maka pihak ketiga harus terlebih dahulu memberikan kuasa kepada Debitur. Dimana hal tersebut bertujuan untuk menjamin Debitur di dalam proses pemberian kredit oleh pihak kreditur. Pemberian kuasa oleh pihak ketiga kepada Debitur lazimnya dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian, hubungan hukum yang terjadi di dalamnya hanya mengikat antara pihak ketiga dengan pihak Debitur. Dimana pihak ketiga berlaku sebagai pemberi kuasa untuk kepentingan Debitur dalam pemberian kredit pada bank, Debitur sebagai penerima kuasa atas barang milik pihak ketiga untuk dijadikan jaminan dalam pemberian kredit oleh pihak kreditur, guna melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Pihak kreditur dalam hal ini juga terdapat hubungan dengan pihak ketiga, dimana hubungan hukum tersebut terjadi ketika pihak ketiga turut serta dalam acara penandatanganan akta pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan notaris. Dengan ditandatangani akta pembebanan Hak Tanggungan pihak ketiga dianggap telah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan kepada Debitur sebagai jaminan, maka secara otomatis juga dianggap sebagai Debitur kedua dimana juga harus bertanggung jawab atas pelaksanaan kredit. Karena pihak ketiga telah secara sukarela mau terlibat dalam pemberian kredit kepada debitur pertama dengan meminjamkan tanahnya sebagai jaminan Hak Tanggungan.

Keterlibatan pihak ketiga dalam perjanjian

Hak Tanggungan menimbulkan adanya *avalis* atau penanggungan dalam pelaksanaan kredit. *Avalis* atau penanggungan wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato jo Pasal 1338 KUHPerdato, dimana pada umumnya *avalis* selalu dimuat dalam perjanjian pokok perkreditan namun biasanya *avalis* juga selalu dituangkan kembali dalam perjanjian tambahan (*accessoir*). Pihak ketiga sebagai pemberi jaminan atas tanah dalam perjanjian kredit ini akan menjadi penanggung pelaksanaan kredit, jadi pihak ketiga disini wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan Debitur yang nantinya dapat merugikan dirinya sendiri. Salah satu tanggung jawab pihak ketiga yaitu apabila Debitur wanprestasi, maka pihak ketiga harus merelakan tanah miliknya untuk dieksekusi oleh Kreditur dengan cara dijual dimuka umum dimana hasil penjualannya akan digunakan untuk membayar utang Debitur. Memang penjualan tanah milik pihak ketiga dirasa sangat merugikan karena yang berbuat salah yaitu Debitur, namun karena pihak ketiga sudah mau terlibat dalam perjanjian kredit ini maka dari itu pihak ketiga wajib bertanggung jawab atas segala yang dilakukan oleh Debitur.

Penjelasan diatas menerangkan bahwa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara tersirat menjelaskan mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam pemberian jaminan hak atas tanah. Untuk mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, dan sanksi administratif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh Debitur sendiri, karena pihak ketiga juga telah dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan maka pihak ketiga dan debitur telah dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit tersebut.

Aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula di-

laksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Maksud adanya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut adalah dimaksudkan guna memberi dan memberikan perlindungan yang seimbang dan baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diperlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum pula (Ignatius Ridwan Widyadharma, 1996: 5). Hak Tanggungan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit, kepastian dan perlindungan hukum tersebut bisa dilihat dari adanya syarat spesialisitas dan syarat publisitas.

Perlindungan hukum dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan Hukum Preventif merupakan Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban, sedangkan Perlindungan hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran (Muchsin, 2003:20).

Perlindungan hukum preventif yang diberikan untuk pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan dapat diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pembuatan APHT Pejabat Pembuat Akta Tanah akan melibatkan pihak ketiga pemilik tanah secara langsung dari awal sampai selesainya pembuatan APHT. Dalam proses pembuatan APHT Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menerangkan berbagai hal yang tercantum dalam APHT serta menerangkan segala akibat apabila Debitur wanprestasi yang dapat mengakibatkan pemberi Hak Tanggungan dirugikan. Perlindungan hukum preventif juga diberikan oleh Notaris yaitu dengan pembuatan akta perjanjian kredit. Akta perjanjian kredit bersifat mengikat para pihak yang membuatnya. Dalam akta perjanjian kredit harus disebutkan secara jelas para pihak yg terlibat, jumlah hutang yang harus dibayar serta

jatuh temponya, dan juga jaminan yang digunakan untuk menjamin hutang harus disebutkan secara spesifik. Dengan akta perjanjian kredit pihak ketiga yang memberikan jaminan hak atas tanahnya dapat mendapatkan perlindungan, karena dalam akta perjanjian kredit disebutkan jaminannya secara spesifik bahwa tanah tersebut milik siapa, letak tanah dan lebar tanahnya. Dari pihak Bank juga memberikan Perlindungan hukum preventif dengan menawarkan pembuatan perjanjian tersendiri antara kedua belah pihak yang bertujuan untuk melindungi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan. Dengan adanya perjanjian tersendiri antara pihak ketiga dengan Debitur tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti guna mengantisipasi timbulnya sengketa dikemudian hari.

Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan, dimana dalam pasal tersebut memberikan larangan bagi pemberian Hak Tanggungan yang disertai janji bahwa apabila Debitur cidera janji maka Kreditur karena hukum akan menjadi pemilik objek Hak Tanggungan, dan apabila tetap diadakan janji demikian maka akan batal demi hukum.

Perlindungan hukum represif dalam Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang sanksi administratif yang dijatuhkan kepada pejabat, yaitu PPAT dan Notaris karena lalai atau melanggar ketentuan yang diatur dalam hal pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan PPAT dan Notaris harus mengedepankan keaslian data maka diharapkan tidak adanya suatu rekayasa data. Dengan adanya sanksi bagi pejabat maka para pejabat akan lebih dapat bertanggung jawab dalam melakukan pekerjaannya, dan dengan pekerjaan pejabat yang sesuai dengan peraturan tersebut maka dapat memberikan perlindungan bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan, karena pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan akan mendapatkan pelayanan yang baik.

D. Simpulan

Keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah dapat dijelaskan dengan melihat beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu dalam pasal 1 ayat (2), (3), (4), (6) tentang pihak-pihak yang terlibat langsung dalam Hak Tanggungan, Pasal 4 tentang obyek Hak Tanggungan dan Pasal 8 tentang subyek Hak Tanggungan, dalam pasal tersebut terlihat memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang akan dijadikan jaminan. Dalam Pasal 4 ayat (4), Pasal 4 ayat (5) dan Penjelasan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga menunjukkan bahwa ada kemungkinan bahwa tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa tanah atas milik pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjelaskan Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada, jadi bila dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dengan sepengetahuan dan seizin sipemilik tanah tersebut maka perbuatan Debitur tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, dan sanksi administratif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh Debitur sendiri, karena pihak ketiga juga telah dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan maka pihak ketiga dan debitur telah dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit tersebut.

Perlindungan hukum dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bagi pihak ketiga dapat diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu dengan pelayanan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), selain itu juga dapat diberikan oleh Notaris dengan pembuatan akta perjanjian kredit dan juga oleh Bank yaitu dengan menawarkan pembuatan perjanjian tersendiri antara kedua belah pihak. Perlindungan hukum represif dalam Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungjawab yang mengatur tentang sanksi administratif yang dijatuhkan kepada pejabat yaitu PPAT dan Notaris. sanksi administratif diberikan apabila pejabat lalai atau melanggar ketentuan yang diatur dalam hal pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan PPAT dan Notaris harus mengedepankan keaslian data maka diharapkan tidak adanya suatu rekayasa data. Dengan adanya sanksi bagi pejabat maka para pejabat akan lebih dapat bertanggung jawab dalam melakukan pekerjaannya, dan dengan pekerjaan pejabat yang sesuai dengan peraturan tersebut maka dapat memberikan perlindungan bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan.

E. Saran

1. Bagi Pemerintah diharapkan memperbaiki Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengenai ketentuan-ketentuan yang menjelaskan tentang keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah, khususnya pada pasal 1 terkait pihak-pihak yang berhubungan langsung dalam jaminan Hak Tanggungan seharusnya diperjelas bahwa pihak ketiga juga dapat menjadi pihak-pihak dalam jaminan Hak Tanggungan dan juga menambahkan pengaturan mengenai perlindungan hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan khususnya pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan, karena dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan saat ini hanya mengatur perlindungan hukum bagi Kreditur saja. Selain itu juga diharapkan untuk menambahkan beberapa pasal mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan jika terjadi eksekusi yang merugikan. Sehingga perlindungan hukum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan antara pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak tanggungan diatur secara seimbang dan juga untuk mengantisipasi akibat hukum yang dapat terjadi.
2. Bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan harus berhati-hati dalam meminjamkan sertifikat tanahnya untuk dijamin oleh orang lain, diharapkan pihak ketiga sudah harus mengenal Debitur dengan baik, dan selain itu diharapkan pihak ketiga selalu memantau pembayaran pelunasan kredit Debitur tersebut sehingga apabila Debitur terlambat untuk melunasi utangnya maka pihak ketiga dapat segera mengingatkan Debitur agar cepat membayar utangnya supaya tanah milik pihak ketiga yang dijamin tersebut tetap aman dan terhindar dari eksekusi kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

- Anisa Kartika Sari. 2015. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan". *Jurnal Repertorium*. Edisi 3 Januari - Juni 2015. Surakarta: Program MKN FH UNS.
- David Adrian. 2014. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga". *Jurnal Lex Privatum*. Vol. 2. Nomor 1. Januari – Maret. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Djuhaendah Hasan, dkk. 1998. *Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: Proyek ELIPS.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta:Pustaka Yustisia
- Hermansyah,S.H.,M.Hum. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Herry Achmad Buchory. 2014. "Analysis Of The Effect Of Capital, Credit Risk And Profitability To Implementation Banking Intermediation Function (Study On Regional Development Bank All Over Indonesia Year 2012)". *International Journal Of Business, Economics And Law*. Vol. 4. No. 1. Juni 2014
- . 2015. "Banking Intermediation, Operational Efficiency And Credit Risk In The Banking Profitability". *International Journal Of Business, Economics And Law*. Vol. 7, No. 2. Agustus 2015.

- Ignatius Ridwan Widyadharma. 1996. *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Jamal Wiwoho. 2011. *Hukum Perbankan Indonesia*. Surakarta: UPT Penerbitan dan Percetakan UNS (UNS Press).
- J. Satrio. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media
- . 2010. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafinso Persada.
- Mariam Darus Badruzaman, SH. 2004. *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju.
- Malinda Alfriska And Sri Haryani. 2011. "Regional Development Banks Performance In Indonesia". Gunadarma University.
- M.Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- . 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafinso Persada.
- Meita Djohan Oelangan. 2011. "Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik Atas Tanah". *Jurnal Keadilan Progresif*. Vol 2. Nomor 2. September 2011. Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Munir Fuady. 2003. *Hukum Perbankan Modern*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta : Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Puguh Indro Paksiko. 2012. "Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dengan Objek Milik Pihak Ketiga Di BPR Purwa Artha Purwodadi". Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- R. Setiawan. 1977. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Salim. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafinso Persada.
- Sentosa Sembiring. 2000. *Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju.
- Setiono. 2004. *Rule of law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- .2012. *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Surakarta: UNS Press.
- Susanti. 2014. "Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan(studi di BRI cabang temanggung unit kandungan)". Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Thomas Suyatno, dkk. 1997. *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- No name. 2014. <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/diakses-pada-tanggal-29-Februari-2016-pukul-20.00WIB>).