

Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga atas Sertifikat Hak Milik Tanah yang Dijadikan Jaminan Kredit

¹Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif, ²Merline Eva Lyanthi

^{1,2}Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

¹hakimainun14@gmail.com, ²merlinelyanthi@untag-sby.ac.id

ABSTRACT

This writing journal aims to study and find out the legal protection obtained by third parties as owners of land ownership certificates as replacement collateral for debtors at the bank. The problem taken in this journal is: How is Legal Protection for Mortgage Owners as Replacement Collateral by Debtors in Banks. This journal research uses a normative juridical approach method with the writing reference being positive legal rules in Indonesia. After that, carry out a normative analysis and use legal materials such as the 1945 Constitution, the Civil Code, statutory regulations, mortgage rights, legal expert opinions, and related concepts. This research is expected to focus on legal protection for third parties as owners of collateral/replacement collateral guaranteed by debtors, as positive legal provisions and debtor settlements harm third parties as owners of replacement objects. So it can be concluded in this paper that there are no provisions that prohibit other parties or third parties (other than creditors and debtors) from pledging their objects, but the owner of the collateral object is prone to being harmed. If another party as the owner of the collateral object feels that their rights have been violated, they will receive legal protection, both criminal and civil, and can be pursued through litigation or non-litigation.

Keywords: agreement, collateral, mortgage

ABSTRAK

Penulisan jurnal ini bertujuan mengkaji dan mengetahui Perlindungan Hukum yang didapatkan oleh Pihak ketiga sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah sebagai jaminan pengganti oleh debitur di bank. Problematik yang diambil dalam jurnal ini yaitu: Bagaimana Perlindungan Hukum Kepada Pemilik Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pengganti Oleh Debitur di Bank. Penelitian jurnal ini menggunakan metode pendekatan normative yuridis dengan acuan penulisannya yaitu aturan hukum positif di Indonesia. Setelah itu melakukan analisis normatif serta menggunakan bahan hukum seperti Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perundang-undangan, Hak Tanggungan, pendapat ahli hukum, dan konsep yang keterkaitan. Penelitian ini diharapkan berfokus pada perlindungan hukum terhadap pihak ketiga selaku pemilik agunan/jaminan pengganti yang dijaminan debitur, sebagaimana ketentuan hukum positif dan penyelesaian debitur merugikan pihak ketiga selaku pemilik objek pengganti. Sehingga bisa disimpulkan dalam penulisan ini bahwa tidak ada ketentuan yang melarang pihak lain atau pihak ketiga (selain kreditur dan debitur) untuk menjaminkan objeknya, namun pemilik objek jaminan tersebut rawan dirugikan. Apabila pihak lain sebagai pemilik objek jaminan merasa dirugikan haknya, akan mendapatkan perlindungan hukum baik pidana ataupun perdata, serta dapat ditempuh melalui jalur litigasi ataupun non-litigasi.

Kata Kunci: Perjanjian, Agunan, Hak Tanggungan

Pendahuluan

Manusia pada umumnya membutuhkan uang dalam kehidupan kesehariannya sebagai alat tukar dalam suatu pembayaran barang maupun jasa, disisi lain uang juga sebagai alat pembayaran yang bisa diterima oleh semua orang baik berjumlah besar ataupun kecil. Sumber keuangan tersebut bisa berasal dari tabungan mereka sendiri ataupun meminjam

uang ke lembaga pembiayaan. Lembaga pembiayaan merupakan lembaga penting dalam kehidupan masyarakat (Marta, 2020). Penyediaan, menyalurkan baik dana ataupun barang modal kepada masyarakat tanpa menarik secara langsung dari masyarakat merupakan salah satu tugas dari lembaga pembiayaan. Adanya kredit, masyarakat merasa diuntungkan dalam mendapatkan dana berupa uang untuk pemenuhan dalam kehidupannya, serta dapat mendorong masyarakat untuk modal usaha sehingga masyarakat dapat produktif. Bank yaitu tempat pembiayaan yang berbentuk lembaga. Dalam suatu negara sistem keuangan serta pembayaran itu melalui bank. Perbankan dapat diartikan sebagai badan di bidang keuangan yang berperan penting terhadap perekonomian. Pengertian bank menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yakni badan yang bergerak untuk menarik serta mengeluarkan alat tukar (uang) di kalangan masyarakat, khususnya dalam memberikan pinjaman (kredit), serta menjadi arus dalam peredaran uang.

Regulasi yang mengatur tentang perbankan ataupun tentang lembaga pembiayaan di Indonesia, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (UU No. 10/1998). Adapun definisi dari lembaga bank dan non-bank (Susetyasi & Herdiansyah, 2010):

- a. Lembaga Keuangan Bank, badan yang dikatakan lengkap dari pada lembaga bukan bank, dikarenakan mengumpulkan serta menyalurkan dana tersebut pada masyarakat baik berupa pinjaman, dan juga kegiatan jasa keuangan yang lain.
- b. Lembaga Keuangan Bukan Bank, badan bukan bank ini hanya menyalurkan dana saja, seperti penyaluran dana kepada Perusahaan leasing dalam bentuk barang modal, pegadaian menyalurkan dana dengan meminta jaminan benda bergerak dalam pinjaman sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.

Adapun pengertian lain mengenai lembaga keuangan bank dan lembaga non-bank (Idham, 2016):

- a) Lembaga Bank, badan usaha yang bergerak untuk mengurus keuangan dengan menyalurkan pada masyarakat dalam bentuk pinjaman (kredit) dengan tujuan meningkatkan taraf kehidupan pada masyarakat.
- b) Lembaga Keuangan Bukan Bank, lembaga dalam bidang ekonomi, kemudian menyalurkan dana pada masyarakat dengan mengeluarkan surat berharga

Pemberian kredit pada nasabah yang dapat menyediakan benda sebagai objek supaya diikatkan sebagai jaminan. Fungsi jaminan untuk menjamin jika pihak kedua (debitur) tidak dapat mengembalikan berupa pelunasan utang kepada pihak pertama (kreditur) atau debitur melakukan wanprestasi. Pada umumnya jaminan kredit dipersyaratkan dalam pemberian kredit. Perjanjian yang memberikan Hak Tanggungan merupakan perjanjian oleh pihak kedua (debitur) yang memberikan hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan perjanjian tambahandari pelunasan hutang-piutang. Kedudukan pihak bank dalam perjanjian kredit dimana objek agunan yang dijaminkan adalah hak tanggungan maka kreditur mempunyai kedudukan serta dilebih utamakan dari para kreditur yang lainnya (*droit de preference*) serta memiliki hak mendahului dalam pelunasan utang (Intansari & Putra, 2017). Sedangkan *Asas droit de preference* adalah hak dalam objek kebendaan yang mendapatkan prioritas lebih diutamakan atau dapat disebut sebagai asas prioritas (Khisni, 2014).

Sebelum muncul dan disahkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4/1996), sudah terdapat Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5/1960). Akan tetapi tidak jabarkan secara detail dalam proses atau mekanisme guna mendapatkan hak tanggungan. Lalu dengan adanya ketidakjelasan secara rinci mengenai prosedur dalam memperoleh hak tanggungan, maka tahun 1996 melahirkan Undang-Undang No. 4/1996, guna memberikan keyakinan hukum untuk masyarakat (Pratama et al., 2023). Tidak sedikit masyarakat yang menjaminkan hak

tanggungan untuk meminjam dana oleh debitur kepada bank (kreditur) bukan atas agunan milik pihak debitur yang bersangkutan, namun agunan pihak lain (pihak ketiga) sebagai pemilik hak tanggungan sertifikat hak milik tanah yang diagunkan. Kemudian muncul pertentangan pada suatu perjanjian yang disertai dengan jaminan hak tanggungan. Pertentangan itu merupakan kekosongan norma yang menimbulkan tanda tanya, karena jika dilihat kembali mengenai benda yang dijamin sebagai Jaminan Pengganti dari pihak ketiga yang dijamin oleh debitur dan bukanlah objek jaminan perjanjian kredit di awal perjanjian, kemudian aturan yang ada atau berlaku belum mengaturnya.

Kemudian muncul pertentangan dalam sebuah perjanjian yang disertai dengan jaminan hak tanggungan. Pertentangan itu merupakan kekosongan norma yang menimbulkan tanda tanya, karena jika dilihat kembali mengenai benda yang dijamin sebagai Jaminan Pengganti dari pihak ketiga yang dijamin oleh debitur dan bukanlah objek jaminan perjanjian kredit di awal perjanjian, kemudian aturan yang ada atau berlaku belum mengaturnya. Disamping itu dalam aturan yang berlaku pada Pasal 20 UU No. 4/ 1996, dengan penjelasan secara tersirat bahwa Pasal 20 UU No. 4/ 1996 tersebut telah mengatur tentang perlindungan kreditur saja, Akan tetapi perlindungan kepada pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan belum diatur. Munculnya isu tersebut mengakibatkan suatu permasalahan yang menyangkut perlindungan hukum kepada pihak ketiga sebagai pemilik objek agunan. Oleh sebabnya penelitian ini tentang perlindungan hukum yang melibatkan pihak ketiga, dikarenakan objek berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah yang dijamin, tetapi sebagai jaminan/agunan pengganti. Dalam hal ini peneliti mengkaji mengenai problematika tersebut dengan berdasarkan aturan hukum yang selaras dan berlaku di Indonesia.

Metode Penelitian

Teknik penelitian pada jurnal ini menggunakan pendekatan yuridis normatif serta acuan yang digunakan pada penulisannya yaitu ketentuan di Indonesia (Marzuki, 2022). Kemudian melakukan analisis normatif serta bersumber seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), UU No. 4/ 1996, pendapat pakar hukum, jurnal-jurnal, skripsi dan sumber yang lain yang mempunyai konsep yang keterkaitan dengan penelitian ini.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Hubungan Hukum Antara Pihak Ketiga Selaku Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dijadikan Jaminan Pengganti Dengan Bank Selaku Kreditur

Seperti halnya ikatan hukum antara kreditur dengan debitur, untuk mencapai ikatan hukum tersebut harus melalui beberapa prosedur. Sehingga pihak ketiga mempunyai hubungan hukum yang sah kepada kreditur (bank). Meskipun pihak ketiga hanya meletakkan objek berupa SHM Tanah sebagai jaminan/agunan pengganti dari debitur, namun pihak ketiga terikat pada perjanjian dari debitur tanpa mengganti seluruh isi dari perjanjian awal. Sebelum melakukan perubahan atau penggantian agunan, debitur dan pihak ketiga wajib datang ke bank untuk melakukan perubahan atau penggantian agunan yang semula jaminan fidusia berupa Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) diganti dengan SHM atas Tanah. Saat para pihak (kreditur/bank, debitur, pihak ketiga) telah mengetahui bersama akan hal penggantian objek jaminan saja, dan didukung dengan adanya sepakat dari masing-masing pihak, maka isi dari perjanjian (awal) yang telah dibuat antara debitur dan pihak bank dapat diubah ataupun ditambahkan. Perubahan ini dapat disebut dengan *Addendum Kontrak*.

Dalam *Addendum* kontrak kesepakatan akan terjadi apabila menyepakati bersama mengenai apa yang akan ditambahkan atau diubah dalam perjanjian setelah adanya penggantian jaminan oleh debitur kepada bank, dengan objek jaminan pengganti milik pihak ketiga. Maka salah satu contoh isi perjanjian awal yang dibuat kreditur (bank) dan debitur setelah *Addendum* adalah adanya suatu pernyataan bilamana objek jaminan yang semula BPKB diganti dengan SHM atas Tanah milik pihak ketiga oleh debitur. Selain itu menambah klausul yaitu sanksi yang akan diterima oleh pihak ketiga selaku pemilik SHM atas Tanah apabila debitur melanggar isi perjanjian dan kontrak kepada pihak bank.

B. Pengalihan Objek Jaminan Pengganti Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Sebagaimana dalam aturan pada Pasal 7 UU No. 4/ 1996 memiliki ciri-ciri salah satunya yakni akan selalu mengikuti objeknya dimanapun berada meskipun pemegangnya berbeda-beda. Oleh sebab itu meskipun SHM Tanah bukan milik pihak kreditur (bank), namun pihak kreditur mempunyai hak untuk melakukan sesuatu pada objek, karena sebagai pemegang hak tanggungan. Ketika diserahkannya SHM Tanah ke pihak bank, yaitu diawali dengan janji, sebagai agunan pelunasan hutang piutang milik debitur (pihak kedua), yang kemudian di tuangkan pada perjanjian awal antara kreditur dengan debitur, yang menjelaskan bahwa SHM Tanah milik pihak ketiga sebagai agunan pengganti. Sebelum terjadinya peralihan objek jaminan pengganti, maka pihak kreditur (bank) harus menanyakan secara rinci dan jelas, salah satunya adalah menyurvei kepada calon pihak ketiga sebagai pemilik SHM Tanah, seperti kepemilikan dari SHM Tanah, keberadaan objek secara jelas dan sebagainya. kemudian setelah jaminan pengganti telah terjadi, maka pihak bank akan menerbitkan surat bukti bahwa objek jaminan telah berubah.

C. Pendaftaran Objek Jaminan Pengganti

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 UU No. 4/ 1996, setelah hak tanggungan diaktakan, hak tanggungan harus terdaftar di kantor pertanahan. Saat pendaftaran hak tanggungan itu selambatnya 7 hari kerja setelah hak tanggungan ditanda tangan. hak tanggungan akan dibuatkan buku tanah oleh kantor pertanahan, yang kemudian akan disalinkan pada SHM tanah yang bersangkutan. Kantor pertanahan akan menentukan atau menetapkan tanggal untuk pemenuhan syarat pada surat surat secara lengkap saat pendafaran, sehingga pembuatan buku tidak terlalu lama.

D. Bentuk/Upaya Perlindungan Hukum Kepada Pemilik Hak Tanggungan (SHM) Yang Dijaminkan Oleh Debitur di Bank

Subjek penelitian ini adalah pihak ketiga, sebagai pemilik objek berupa SHM Tanah yang dipinjam oleh pihak kedua sebagai jaminan pengganti di bank, sebelumnya objek jaminan Fidusia berupa BPKB, kemudian apabila debitur melakukan wanprestasi kepada kreditur, maka hukum sebagai keadilan akan mengembalikan hak pihak ketiga tersebut atas kerugian yang di dapatkan dikarenakan pihak lain (debitur). Meskipun objek SHM atas Tanah tersebut hanya sebagai objek “jaminan pengganti”, namun pada dasarnya berdasarkan ketentuan Pasal 1820 jo Pasal 1831 KUHPerdara, pihak ketiga memiliki ikatan dengan bank, yaitu pihak ketiga menjadi penanggung atas jaminan dalam pelaksanaan kredit, kemudian pihak ketiga juga bertanggung jawab atas semua perbuatan debitur kedepannya (Rakhmat, 2017). Apabila setelah agunan tersebut berubah, pihak kedua melakukan wanprestasi dalam perjanjian yang telah diubah dalam *addendum* kontrak dengan melibatkan objek hak tanggungan berupa SHM Tanah, maka konsekuensi dari perbuatan wanprestasi dari debitur akan muncul (Mertokusumo, 1979).

Kemudian pelelangan objek Hak Tanggungan diatur pada Pasal 20 ayat 1 UU No. 4/1996. Pelelangan agunan dilaksanakan dibawah tangan (kesepakatan dari pemberi dan pemegang). Berdasarkan ketentuan yang ada, pelelangan dilakukan setelah 1 bulan saat setelah diberitahukan secara tertulis oleh bank pada para pihak yang punya kepentingan, sebagaimana Pasal 20 ayat (3) UU No. 4/ 1996. Berdasarkan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945, jika dikaitkan dengan problematic, bahwa pihak ketiga sebagai pemilik objek yang dipinjam oleh debitur sebagai jaminan pengganti di bank memiliki hak berupa perlindungan hukum, baik secara pidana maupun secara perdata. Perlindungan secara perdata lebih kepada melindungi hak-hak dan kepentingan individu, serta juga bersifat privat. Sebaliknya perlindungan secara pidana lebih kepada melindungi hak-hak individu dan kepentingan umum. Meskipun dalam kenyataannya utang piutang dengan jaminan hak tanggungan adalah lebih masuk ranah perdata, namun jika ada beberapa unsur yang ada kaitannya dengan Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), maka pemberi hak tanggungan dapat melayangkan laporan pemidanaan atas tindakan pihak bank (Marpaung, 1992). Dari potongan penjelasan frasa pada Pasal 6 UU No. 4/ 1996 yaitu “sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”, bisa ditafsirkan bahwa setelah objek jaminan tersebut dijual dan menyisahkan sisa dari penjualan, sehingga menyisahkan jumlah hasil penjualan yang telah diambil oleh bank dengan nilai tertentu adalah milik pemberi Hak Tanggungan (pihak ketiga).

Dapat dikatakan pidana, bilamana pada saat setelah pelelangan yang dilakukan pemegang Hak Tanggungan (pihak bank) untuk pelunasan hutang dari debitur, yang mana jika menghasilkan sisa hasil penjualan dari pelelangan tersebut dan tidak ada pengembalian ke pihak ketiga selaku pemberi Hak dan pemilik, pihak bank akan diancam atas tindak pidana penggelapan (Hamzah, 2005). Berdasarkan unsur-unsur Penggelapan pada Pasal 372 KUHP meliputi (Murofiquidin, 2001):

- a. Barang siapa, yaitu subjek hukum yang berperan (seseorang atau badan hukum)
- b. Perbuatan Melawan Hukum (PMH), tindakan yang bertentangan dengan hukum dalam bentuk pencurian.
- c. Unsur Kesengajaan, pada saat melakukan perbuatan melawan hukum, pelaku dalam keadaan sadar jika ia berbuat yang bertentangan dari hak orang lain.
- d. Unsur Menguasai baik Sebagian atau Seluruhnya milik oranglain, dapat ditafsirkan bahwasannya pelaku mengambil atau mengklaim barang kepunyaan orang lain menjadi miliknya tanpa diketahui oleh pemilik barang atau benda tersebut. Sedangkan seharusnya mengambil barang atau benda milik dirinya sendiri dan tidak barang milik orang lain.

Penutup

Adanya perlindungan hukum apabila para pihak mempunyai suatu ikatan hukum dalam perjanjian dari masing-masing pihak, baik kreditur (bank) dengan debitur, dan pihak kedua (debitur) dengan pihak ketiga. Para pihak mengawali ikatan hukum dengan suatu perjanjian yang mana harus memenuhi syarat, yaitu yang terdapat pada Pasal 1320 KUHP perdata. Setelah syarat sah perjanjian terpenuhi dari masing-masing pihak, perjanjian tersebut diakta notariskan. Dalam perjanjian yang telah dibuat dari masing-masing pihak tersebut menimbulkan hak dan kewajiban atau disebut dengan kontrak yang wajib dilaksanakan. Saat para pihak (kreditur atau bank, debitur, pihak ketiga) telah mengetahui bersama akan hal penggantian objek jaminan saja, dan didukung dengan adanya sepakat dari masing-masing pihak, maka isi dari perjanjian (awal) yang telah dibuat antara debitur dan pihak bank dapat diubah ataupun ditambahkan. Perubahan ini dapat disebut dengan *Addendum Kontrak*. Perlindungan hukum akan muncul Ketika hak-hak dari subjek dirugikan

oleh orang lain. Bentuk perlindungan bagi pihak ketiga yaitu dapat secara pidana ataupun juga secara perdata. Secara pidana apabila ketika debitur melakukan wanprestasi terhadap kreditur (bank), kemudian pihak bank melelang agunan yakni SHM Tanah milik pihak ketiga, namun jika menghasilkan sisa hasil penjualan pelelangan yang kemudian tidak ada pengembalian dari bank kepada pemberi Hak Tanggungan dan sebagai pemilik, maka bank akan diancam atas Penggelapan, sebagaimana pada Pasal 372 KUHP.

Pengertian dari Jaminan pengganti adalah penggantian objek jaminan dalam perjanjian awal yang semula merupakan objek jaminan kebendaan Fidusia berupa BPKB diganti atau dialihkan menjadi objek jaminan kebendaan hak tanggungan berupa SHM Tanah di Bank. Disarankan untuk adanya pengertian dalam Undang-Undang ataupun ketentuan yang terkait dengan agunan. Sebagai warga masyarakat yang masih awam dengan hukum, alangkah baiknya jangan mudah diajak/dibujuk terkait pinjam meminjam yang disertai dengan jaminan. Bilamana tidak paham mengenai hal tersebut, dapat dikonsultasi terlebih dahulu dengan tujuan agar lebih mengerti tentang hukum, atau juga dapat menolaknya. Dikarenakan dampaknya akan berakibat fatal. Saran yang lain yaitu dapat mengoptimalkan peningkatan dalam pengetahuan dan pemahaman tentang hukum perjanjian yang disertai dengan jaminan disertai dengan dampaknya dengan cara sosialisasi yang dilakukan oleh akademisi, atau aparat pemerintahan, atau aparat hukum yang ditujukan pada seluruh lapisan masyarakat secara intensif dan masif.

Daftar Pustaka

- Hamzah, A. (2005). *Asas-asas Hukum Pidana*. Penerbit Alumni.
- Idham. (2016). *Analisis Hukum Tentang Lembaga Pembiayaan*.
- Intansari, M., & Putra, I. M. W. (2017). *Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi*.
<https://Ojs.Unud.Ac.Id/Index.Php/Kerthasemaya/Article/View/20941>.
- Khisni, L. H. L. K. (2014). *Implementasi Asas Droit De Preference Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Perbankan Dalam Perjanjian Kredit Lila* (pp. 97-102).
- Marpaung, L. (1992). *Proses Penanganan Perkara Pidana*. Sinar Grafika.
- Marta, L. A. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Yang Di Jaminkan Oleh Debitur Di Bank (Studi Di Bank Mandiri Mataram)*. <https://Fh.Unram.Ac.Id/Wp-Content/Uploads/2020/08/L.-ADITIA-MARTA-D1A113142-.Pdf>.
- Marzuki, P. M. (2022). *Penelitian Hukum* (Suwito, Ed.; Revisi). Kencana.
- Mertokusumo, S. (1979). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty.
- Murofiquudin, H. (2001). *Undang-Undang Hukum Acara Pidana Indonesia dengan Undang-Undang Pelengkapannya*. Muhammadiyah University Press.
- Pratama, A. P., Istighfarin, S., & Iksir, A. S. (2023). Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan. *DIH: Jurnal Ilmu Hukum*, 19(2), 99-109.
- Rakhmat, R. (2017). *Hukum Acara Perdata dan Praktiknya di Indonesia*. Unair Press.
- Susetyasi, & Herdiansyah. (2010). *Mengenal Lembaga Keuangan Dan Lainnya*.