

## **Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan**

**Ananda Putri Pratama**

**Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, anandaputri3102@gmail.com**

**Sarrah Istighfarrin**

**Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, sarrahfarrin10@gmail.com**

**Aathira Salsabila Iksir**

**Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, athiraiksir@gmail.com**

### **Abstract**

*The involvement of a third party in a debt agreement as the owner of the mortgage object is a legal action that often occurs in people's lives. Not a few third parties feel disadvantaged due to debt agreements between debtors and creditors because there are still no regulations that clearly regulate legal protection, one of the cases is Decision No.9/Pdt.G/2020/PN.Tbn. This research aims to investigate issues relating to legal protection for third parties as the owner of the guaranteed rights under applicable legal regulations. This research method uses a normative legal approach by conducting an approach to the law applicable in Indonesia and then conduct a normative analysis using the data sources of the rules of the laws of court decisions, opinions of the legal experts, with the existing legal concept. This research will later focus on legal protection for third parties as collateral owners based on applicable regulations and legal settlements if third parties feel aggrieved over the object of collateral owned. From the results of this study it can be concluded that there is no prohibition on the involvement of third parties as guarantors of land rights in the process of debt agreements, but the legal regulations regarding the role of third parties are only implicitly explained in Law No.4/1996 so that third parties are vulnerable to being harmed. As a form of legal protection for third parties, it can be carried out through a preventive process by issuing APHT and SKMHT by authorized officials. In addition, if a third party's rights have been impaired, this can be done through litigation and non-litigation.*

*Keywords: agreement; guarantee; third party*

### **Abstrak**

Terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian utang piutang sebagai pemilik objek jaminan hak tanggungan merupakan perbuatan hukum yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Tidak sedikit pihak ketiga merasa dirugikan akibat adanya perjanjian utang piutang antara debitur dengan kreditur sebab masih belum adanya peraturan yang mengatur secara jelas mengenai perlindungan hukumnya, salah satu kasusnya adalah Putusan No.9/Pdt.G/2020/PN.Tbn. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji permasalahan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan menurut peraturan undang-undang yang berlaku. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan melakukan pendekatan terhadap hukum yang berlaku di Indonesia selanjutnya dilakukan analisis normatif dengan menggunakan sumber data berupa peraturan perundang-undangan keputusan pengadilan, pendapat para ahli hukum, beserta konsep hukum yang ada. Penelitian ini nantinya akan memfokuskan pada perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan berdasarkan peraturan yang berlaku dan penyelesaian hukum bila pihak ketiga merasa dirugikan atas objek jaminan hak tanggungan yang dimiliki. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada larangan keterlibatan pihak ketiga sebagai penjamin hak atas tanah dalam proses perjanjian utang piutang, akan tetapi peraturan hukum mengenai peran pihak ketiga hanya dijelaskan secara tersirat dalam UU No.4/1996 sehingga mengakibatkan pihak ketiga rentan untuk dirugikan. Sebagai bentuk upaya perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dapat dilakukan melalui proses preventif dengan penerbitan APHT dan SKMHT oleh pejabat yang berwenang, selain itu apabila pihak ketiga telah dirugikan haknya, dapat ditempuh secara litigasi dan non litigasi.

Kata kunci: jaminan; perjanjian; pihak ketiga

### **Pendahuluan**

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam hal pemanfaatan

bumi, air dan kekayaan alam, khususnya berkenaan dengan permukaan bumi yang disebut tanah, sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UU No.5/1960) ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum. Kepemilikan atas suatu tanah secara yuridis harus dibuktikan melalui sertifikat tanah yang secara resmi dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti yuridis atas tanah tersebut, sehingga pihak yang telah memiliki bukti yuridis berhak mengelola tanah miliknya sesuai ketentuan perundangan yang berlaku. Salah satu hak dari pemilik tanah yang sah adalah dapat membebaskan tanah tersebut sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 25 UU No.5/1960.

Hak tanggungan sebelumnya telah disebutkan dalam Pasal 25 UU No.5/1960 namun demikian tidak dijelaskan secara rinci berkenaan dengan proses atau prosedur dalam memperoleh hak tanggungan tersebut. Kemudian pada tahun 1996 diterbitkanlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (selanjutnya disebut UU No.4/1996) yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Penggunaan jaminan hak tanggungan dalam masyarakat sering dipergunakan untuk melakukan pinjaman dana kepada kreditur dengan melalui beberapa tahapan prosedur. Sering kali terjadi dalam penyerahan jaminan hak tanggungan oleh debitur dilakukan bukan atas nama pihak debitur yang bersangkutan, melainkan dengan atas nama pihak lain atau dapat disebut sebagai pihak ketiga sebagai pemilik tanah yang akan dijamin. Dalam pemberian jaminan hak tanggungan tidak ada larangan keterlibatan pihak ketiga. Sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5), dan Penjelasan Pasal 3 ayat (2) UU No.4/1996 secara tersirat memungkinkan bahwa tanah yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa tanah atas milik pihak ketiga diperbolehkan apabila pihak ketiga terlibat dalam pemberian pembebanan hak tanggungan. Namun demikian bilamana debitur melakukan wanprestasi maka pihak ketiga akan berisiko untuk menanggung kerugian.

Salah satu kasus keterlibatan pihak ketiga atas jaminan hak tanggungan dapat dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Tuban No.9/Pdt.G/2020/PN.Tbn yang menjelaskan bahwa penggugat telah merasa dirugikan atas perbuatan dari Tergugat 1 dan Tergugat 2. Permasalahan tersebut bermula dari pihak tergugat meminta bantuan kepada almarhum yang merupakan suami dari penggugat untuk meminjamkan sertifikat tanah hak milik yang akan digunakan sebagai jaminan pinjaman dana untuk membuka usaha milik tergugat. Sesuai perjanjian awal, untuk sementara waktu sertifikat tanah milik suami penggugat dipinjam dan dipergunakan untuk kepentingan para tergugat sebagai jaminan hutang, namun pada kenyataannya hingga sampai dengan suami penggugat meninggal dunia, para tergugat tidak ada itikad baik untuk mengembalikan sertifikat tanah dimaksud kepada penggugat selaku salah satu ahli waris. Hal tersebut berdampak adanya kerugian materiil yang diderita penggugat karena tidak dapat menjual atau memindahtangankan aset tanah miliknya mengingat Buku SHM tersebut masih dalam penguasaan PT.Swabina Gatra sebagai pemberi pinjaman dana kepada para tergugat serta sebagai turut tergugat dalam putusan tersebut. Pada prinsipnya peminjaman sertifikat tanah tersebut diatas telah dilakukan melalui persetujuan yang dituangkan dalam perjanjian di bawah tangan antara penggugat dan para tergugat. Apabila mengacu pada Pasal 4 ayat (5) UU No.4/1996 dijelaskan bahwa dalam hal keterlibatan pihak ketiga dalam proses perjanjian hutang piutang maka harus dibuatkan akta otentik atau akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang/PPAT.

Fokus dari penelitian ini adalah terkait perlindungan hukum terhadap pihak ketiga apabila tanah atas miliknya dipergunakan debitur sebagai jaminan berdasarkan Peraturan Undang-Undang yang berlaku dan penyelesaian hukum bila pihak ketiga merasa dirugikan atas objek jaminan hak tanggungan yang dimiliki. Terdapat 3 (tiga)

penelitian sebelumnya mengenai perlindungan hukum pada pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan hak tanggungan. Pertama, penelitian yang berjudul “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” oleh Yunita Krysna Valayvi. Perbedaan dalam penelitian ini adalah hanya mengkritik mengenai peranan pihak ketiga yang tidak disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4), (6) UU No.4/1996 sehingga kedudukan pihak ketiga dalam perbuatan hukum tersebut dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit, selain itu dalam penulisan tersebut tidak dijelaskan mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penjamin. (Valayvi 2016) Persamaan dengan penelitian ini adalah membahas mengenai kehadiran pihak ketiga dalam suatu perjanjian.

Kedua, naskah berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan” oleh Heru Sugiyono menjelaskan kedudukan pihak ketiga dari sudut pandang Undang-Undang Perbankan yang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pihak yang memiliki objek jaminan. (Sugiyono 2017) Persamaan dari penelitian ini adalah mengenai penyelesaian apabila terjadi permasalahan tersebut baik secara pidana maupun perdata.

Ketiga, penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga” oleh David Adrian, dalam naskah ini lebih membahas perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila objek jaminan hak tanggungan yang diserahkan adalah milik pihak ketiga. (Adrian 2014) Selain itu dalam naskah tersebut lebih menjelaskan mengenai perlindungan hukum bagi pihak kreditur bukan pihak ketiga. Persamaan dari penelitian ini adalah menjelaskan bagaimana proses pemasangan hak tanggungan apabila objek tanah tersebut milik pihak ketiga. Berdasarkan uraian tersebut penulis ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai perlindungan hukum pada pihak ketiga sebagai pemegang objek jaminan hak tanggungan.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Pendekatan yang dipergunakan dari tipe penelitian yuridis normatif adalah dengan dilakukannya pendekatan terhadap hukum yang berlaku di Indonesia atau dapat disebut hukum positif sebagai sumber data yang dapat berupa peraturan perundang-undangan keputusan pengadilan, pendapat para ahli hukum, beserta konsep hukum yang ada. (TOMY MICHAEL 2023)

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Perlindungan Hukum Objek Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga**

Perjanjian termasuk dalam hubungan hukum yang dilakukan antara 2 subyek hukum atau lebih, yang mana keduanya saling terikat satu sama lain berdasarkan kesepakatan bersama. Kemudian Subekti berpendapat mengenai definisi perjanjian, yaitu adanya suatu perbuatan hukum di mana para pihak berjanji kepada pihak lain kemudian mengikatkan dirinya dengan berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. (Roesli and others 2019)

Perjanjian sendiri telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) bahwa harus adanya persetujuan atau kesepakatan antara para pihak dengan mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perjanjian sendiri terdiri dari dua subyek hukum atau lebih yaitu perorangan dan badan hukum. Dalam peraturan yang berlaku diberkenankan apabila perjanjian dilakukan antara pihak

perorangan dengan badan hukum. Salah satu contohnya adalah perjanjian utang piutang antara pihak perorangan dengan perusahaan yang merupakan badan hukum. Dalam perjanjian utang piutang para subyek hukum sering disebut sebagai pihak kreditur dan debitur. Pihak kreditur dalam perjanjian merupakan pihak yang memiliki hak atas pemenuhan prestasi, sedangkan pihak debitor dalam perjanjian memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi. Sebelum perjanjian tersebut disahkan, tentunya harus memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yang terdiri dari 4 syarat sah perjanjian, yaitu adanya konsensual dari masing-masing pihak, kecakapan dalam berbuat suatu hubungan hukum, adanya maksud tertentu, serta terdapat hal-hal yang diperbolehkan dalam undang-undang. Perjanjian tersebut kemudian dituangkan dalam suatu akta yang nantinya dapat dijadikan sebagai bukti otentik apabila terjadi suatu pelanggaran. (Alexander Putra 2017)

Sebuah akta terbagi menjadi 2 jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik merupakan bagian penting dalam suatu perjanjian kontrak yang berfungsi sebagai alat bukti. Selain itu, akta otentik yang berisikan perjanjian mengenai hak dan kewajiban para pihak memiliki ciri khas, bahwa akta tersebut hanya dapat dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu notaris atau PPAT. Setiap akta yang dibuat harus berdasarkan kesepakatan bersama, sehingga apabila salah satu pihak yang melanggar isi akta tersebut maka akan mengakibatkan pihak tersebut wanprestasi. Kemudian mengenai penjelasan akta di bawah tangan adalah suatu perjanjian yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing para pihak. Akta tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan bersama dan disahkan oleh para pihak, dengan dibuktikan penandatanganan di dalam perjanjian tersebut. (Ardy and others 2023) Keabsahannya suatu akta atau perjanjian di bawah tangan hanya ditentukan dari syarat-syarat sahnya perjanjian dan bentuk akta tidak ditentukan seperti akta otentik. Tujuan akta di bawah tangan adalah untuk mengikat para pihak dalam suatu perjanjian dengan menggunakan prinsip kepercayaan secara bersama-sama untuk menyusun serta mengesahkan isi dari akta tersebut sebagai bukti telah tercapainya kesepakatan antara para pihak. Akta tersebut memuat ketentuan mengenai kewajiban dan hak para pihak, serta sanksi terhadap pihak yang dengan sengaja melanggar isi dari akta perjanjian tersebut. Akta di bawah tangan agar memiliki kekuatan hukum yang kuat, maka pada saat penandatanganan oleh para pihak dapat dilakukan di hadapan seorang notaris yang juga dihadirkan sedikitnya dua orang saksi dari pegawai notaris. Tujuan dari pembentukan akta tersebut adalah agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Setiap perjanjian sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPer maka memiliki kedudukan yang sama dengan undang-undang, sehingga apabila terdapat para pihak yang melanggar isi perjanjian tersebut dapat dinyatakan wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu kegagalan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian, dengan tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian tersebut. Terdapat dua kemungkinan penyebab tidak terpenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian yaitu:

1. Adanya kelalaian sebab telah melakukan suatu perbuatan pelanggaran;
2. Adanya *force majeure* atau di luar kemampuan debitur sehingga hal tersebut menunjukkan bahwa debitur tidak bersalah karena adanya keadaan memaksa. (Bukit and others 2018)

Apabila debitur wanprestasi karena sebab di atas, maka kreditur berdasarkan Pasal 1267 KUHPer dapat memilih untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, dengan menuntut untuk tetap memenuhi persyaratan dari isi perjanjian yang telah disepakati atau menuntut dilakukannya pembatalan perjanjian dengan disertai meminta ganti rugi mengenai biaya dan bunga. Untuk menentukan apakah debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, terdapat 3 (tiga) cara untuk menentukannya, yaitu:

1. Seorang debitur terbukti tidak melakukan prestasi sama sekali;
2. Seorang debitur melakukan prestasi namun tidak menjalankannya dengan baik;

3. Seorang debitur berhasil memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan namun tidak melaksanakannya dengan tepat waktu. (Anggles and others 2022)

Menurut Pasal 1243 KUHPer, jika debitur tetap melalaikan pelaksanaan suatu perintah setelah dinyatakan lalai, ia wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang diakibatkan karena tidak dilaksanakannya perintah sebagaimana telah dituangkan dalam isi akta perjanjian. Kedudukan dari isi perjanjian setara dengan undang-undang yang berlaku, maka akibat hukum dari kesalahan debitur yang tidak mematuhi isi perjanjian dinyatakan wanprestasi. Untuk menentukan kapan debitur mengalami kelalaian perlu melihat kembali mengenai isi perjanjian tersebut dan kapan tenggang waktu yang dicantumkan dalam perjanjian tersebut mengenai pemenuhan prestasi bagi debitur.

Seperti halnya dalam kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2020/PN.Tbn, bahwa penyerahan sertifikat tanah hak milik antara almarhum suami penggugat dengan para tergugat disepakati dalam perjanjian dibawah tangan yang dibuat dihadapan Notaris, bahwa sertifikat tersebut akan diserahkan dalam jangka waktu 90 hari, namun nyatanya oleh para tergugat tidak dikembalikan. Kemudian oleh suami penggugat diberi kesempatan dengan memperpanjang jangka waktu pengembalian sertifikat selama 90 hari, di mana dalam kesempatan tersebut dibuatkan pula perjanjian di bawah tangan. Namun nyatanya kesempatan tersebut tidak dilaksanakan dengan baik oleh para tergugat dan tidak kunjung dikembalikan hingga suami penggugat meninggal dunia. Dari penjelasan berdasarkan Pasal 1338 KUHPer para tergugat telah melanggar ketentuan tersebut dan dinyatakan wanprestasi atas perjanjian tersebut, sehingga dalam hal ini penggugat sebagai ahli waris berdasarkan Pasal 1243 KUHPer dapat mengajukan permohonan ganti rugi dari kesalahan para tergugat.

Jaminan atau agunan merupakan suatu kebendaan milik debitur yang dipergunakan untuk memberi keyakinan kepada kreditur melalui suatu perjanjian dalam melunasi suatu pinjaman, apabila debitur tidak dapat membayar utangnya sesuai dengan jangka waktu. (Aji and others 2021) Mengenai hukum jaminan membagi menjadi 2 jenis jaminan, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak mutlak (absolut) debitur atas harta benda yang berkaitan langsung dengan harta benda itu agar kreditur mengalami pelunasan dengan memberikan agunan berupa hak tanggungan atas suatu tanah. Sedangkan jaminan perorangan yaitu jaminan pribadi yang diberikan kepada kreditur dengan menggantikan kedudukan debitur dalam menjalankan kewajiban apabila debitur mengalami wanprestasi. Jaminan perorangan (*borgtocht*) menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan ialah jaminan yang berhubungan langsung dengan orang tertentu kepada debitur, umumnya harta kekayaan milik debitur didefinisikan sebagai jaminan yang dapat dipertahankan, sehingga unsur dari jaminan perorangan adalah:

1. Adanya hubungan hukum secara langsung terhadap orang-orang tertentu;
2. Dapat membela hanya pada debitur tertentu; dan
3. Adanya harta kekayaan milik debitur.

Dalam pemahaman Subekti, jaminan perorangan merupakan hubungan kontraktual antara pihak kreditur dengan penjamin atau pihak ketiga. Lebih lanjut ia menyatakan, bahwa tujuan dari pihak ketiga ini adalah untuk memenuhi kewajiban si debitur yang pelaksanaannya dilakukan seluruhnya atau sebagian. Sehingga barang milik penjamin dapat disita dan dilelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kreditur adalah pihak yang menerima atas suatu kewajiban dari debitur, debitur merupakan pihak yang melakukan kewajiban dari suatu tuntutan, dan pihak ketiga adalah penjamin atas kewajiban debitur. Sebagai penjamin, pihak ketiga bertanggung

jawab atas kewajiban debitur apabila debitur mengalami wanprestasi. Sebagai aturan umum, pihak ketiga tidak berkewajiban untuk melakukan kewajibannya kepada kreditur kecuali debitur mengalami wanprestasi yang tidak dapat membayar utangnya, maka akibat hukumnya bila terjadi wanprestasi harta jaminan milik pihak ketiga harus dieksekusi untuk melunasi utangnya. Dikarenakan hal tersebut, pihak ketiga dapat menuntut kepada debitur agar dapat memenuhi kewajiban dengan melakukan pelunasan utang sesuai jangka waktu kepada kreditur, sehingga barang jaminan yang merupakan aset/milik pihak ketiga terhindar dari porses sita dan lelang oleh kreditur.

Selain itu, pihak ketiga sebagai penjamin dapat melakukan penuntutan ganti rugi kepada debitur sebelum utangnya dilunasi apabila:

1. Ketika debitur digugat oleh hakim untuk melakukan pembayaran;
2. Jika debitur telah berjanji untuk melepaskan pihak ketiga sebagai penjamin pada waktu tertentu;
3. Jika uangnya dapat ditagih karena berakhirnya jangka waktu pembayaran yang disepakati;
4. Setelah melebihi waktu sepuluh tahun apabila perjanjian tersebut tidak mengatur mengenai jangka waktu untuk pengakhiran perjanjian.

Dari penjelasan di atas berdasarkan kasus sebagaimana dalam Putusan No.9/Pdt.G/2020/PN.Tbn, penggugat sebagai ahli waris dari almarhum suaminya berisiko terhadap kepemilikan sertifikat tanahnya akan diambil alih kepemilikannya oleh pihak lain (Kreditur) apabila para tergugat mengalami wanprestasi karena tidak melunasi utangnya dengan pihak kreditur, yang dalam kasus tersebut merupakan pula sebagai pihak turut tergugat. Dalam hal ini, penggugat sebagai pihak ketiga memiliki hak untuk pengembalian atas sertifikat tanahnya, sebagaimana perjanjian yang telah dibuat, di mana para tergugat menyatakan akan mengembalikan sertifikat tanah tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Ketentuan mengenai hak tanggungan sebagai jaminan yang dipergunakan untuk melunasi utang apabila debitur telah wanprestasi dijelaskan pula dalam UU No.4/1996 dan UU No.5/1960. Unsur-unsur dari hak tanggungan antara lain:

- a. Sebagai bentuk agunan dalam pelunasan utang yang disebut sebagai hak tanggungan;
- b. Dalam UU No.5/1960 telah mengatur mengenai objek hak tanggungan;
- c. Hak tanggungan dapat dikenakan juga terhadap suatu benda yang melekat atau merupakan bagian satu kesatuan dari tanah tersebut;
- d. Memberikan kedudukan utama antara kreditur tertentu dengan kreditur lainnya. (LIsnaini 2021)

Berkenaan dengan peranan pihak ketiga dalam hal hak tanggungan, tidak secara jelas diatur dalam UU No.4/1996. Pada Pasal 1 UU No.4/1996, dalam hal pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembebanan jaminan hak tanggungan tidak menyebutkan kedudukan pihak ketiga sebagai pihak yang dapat memberikan jaminan hak tanggungan. Kemudian dalam penjelasan Pasal 3 ayat (2) UU No.4/1996 dijelaskan mengenai hubungan hukum antara pihak ketiga dengan debitur yang diperbolehkan dalam peraturan tersebut dengan ketentuan pihak ketiga tersebut juga harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akan tetapi dari ketentuan tersebut kedudukan pihak ketiga hanya dijelaskan secara tersirat dan tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai kepastian hukum hubungan antara pihak ketiga dengan debitur sehingga hal tersebut akan membuat pihak ketiga mudah dirugikan oleh debitur. Selanjutnya pada Pasal 4 ayat (4) UU No.4/1996 menyatakan bahwa seluruh bangunan, tanaman, dan hasil karya yang berada diatas maupun dibawah tanah merupakan bagian dari jaminan hak tanggungan yang pemegang hak atas tanah tersebut secara tegas harus dinyatakan dalam APHT. Lebih lanjut pada Pasal 4 ayat (5) dinyatakan bahwa akibat dari ketentuan ayat (4) apabila tanah tersebut bukan milik debitur maka debitur tersebut hanya dapat melakukan penandatanganan dalam APHT beserta pemilik dari tanah tersebut.

Penandatanganan tersebut ditandatangani bersama-sama oleh pihak kreditur, debitur, dan pihak ketiga beserta saksi-saksi yang hadir dalam proses penandatanganan tersebut. Dari Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UU No.4/1996 dijelaskan pula mengenai keterlibatan pihak ketiga sebagai subyek hukum dalam proses perjanjian utang piutang.

Berdasarkan penjelasan Pasal 1, Pasal 3 ayat (2), Pasal 4 ayat (4), dan Pasal 4 ayat (5) UU No.4/1996 secara tersirat memungkinkan bahwa tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa tanah milik pihak ketiga. Berkenaan dengan kasus yang terdapat dalam Putusan No.9/Pdt.G/2020/PN.Tbn sebenarnya bila aset tanah yang dijamin merupakan milik pihak ketiga (atas nama suami penggugat), dalam perjanjian utang piutang diperbolehkan, hal ini sudah sesuai dengan UU No.4/1996, hanya saja dalam proses tersebut harus dibuatkan APHT yang merupakan akta otentik dan akta tersebut telah ditandatangani pihak kreditur dan debitur (para tergugat). Namun dari kasus tersebut justru yang dibuat merupakan perjanjian dibawah tangan dan dalam perjanjian tersebut tidak menghadirkan pihak pihak ketiga atau kreditur dari para tergugat, meskipun perjanjian tersebut dibuat dihadapan seorang Notaris. Hal tersebutlah yang membuat lemahnya kedudukan pihak ketiga sebagai pemilik tanah tersebut sebab dalam pelaksanaannya tidak sesuai peraturan yang berlaku. Jika jaminan tersebut merupakan milik pihak ketiga, maka dapat pula dibuatkannya surat pernyataan yang menyatakan bahwa objek tanah yang dimiliki dijadikan jaminan hak tanggungan yang ditandatangani oleh debitur, pihak ketiga, dan perwakilan ahli waris dari pihak ketiga. Tujuannya agar tidak ada pihak yang bertindak sewenang-wenang. Kemudian surat pernyataan tersebut akan dicatat dalam bentuk perjanjian sebagai bukti otentik bahwa pihak ketiga dengan debitur telah melakukan pengikatan. Barulah pihak ketiga memberikan tanah tersebut sebagai objek jaminan hak tanggungan kepada kreditur dengan atas nama tagihan debitur. (Dwi Laksono and others 2021)

Kemudian dari penjelasan dalam Putusan No.9/Pdt.G/2020/PN.Tbn, bahwa almarhum suami penggugat dengan para tergugat hanya melakukan perjanjian di bawah tangan yang dibuat dihadapan Notaris. Dijelaskan dalam putusan tersebut bahwa dalam isi perjanjian tersebut suami penggugat memberikan jangka waktu pengembalian sertifikat tanah selama 90 hari, karena dalam perjanjian tersebut sertifikat tanah tidak dikembalikan, maka suami penggugat memperpanjang jangka waktu pengembalian melalui perjanjian selama 90 hari juga. Selain itu berdasarkan kronologi kasus putusan tersebut, pelaksanaan pemberian jaminan hak tanggungan tidak dilaksanakan berdasarkan UU No.4/1996, seperti melakukan pembuatan APHT dan SKMHT di PPAT sebagai pejabat yang berwenang hingga melakukan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Padahal proses tersebut sangatlah penting dalam pemberian jaminan hak tanggungan yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak bila suatu ketika ada yang merasa dirugikan, sehingga karena para pihak tidak melaksanakan sesuai dengan ketentuan tersebut mengakibatkan tidak hanya penggugat saja yang merasa dirugikan namun turut tergugat yang merupakan perusahaan yang memberikan pinjaman kepada debitur juga merasa dirugikan.

Pada sisi lain, dalam KUHP, tidak terdapat hal yang menjelaskan larangan keterlibatan pihak ketiga sebagai penjamin hak atas tanah, sehingga debitur dapat menggunakan aset tanah milik pihak ketiga/penggugat agar dapat memperoleh fasilitas kredit. Selanjutnya dijelaskan pada Pasal 7 UU No.4/1996, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, dengan demikian semestinya tanah yang dimiliki pihak ketiga dan dijamin oleh debitur tetap berada di bawah penguasaan pihak ketiga. Namun dari Putusan No.9/Pdt.G/2020/PN.Tbn

dijelaskan bahwa sertifikat milik penggugat justru dibawa oleh para tergugat dan ketika sertifikat tanah tersebut diminta, para tergugat tidak bisa untuk mengembalikannya kepada penggugat, hal ini dikarenakan para tergugat belum dapat memenuhi kewajibannya kepada PT. Swabina Gatra (pihak turut tergugat). Hal ini tidak sesuai dengan Pasal 7 UU No.4/1996, Semestinya meskipun tanah tersebut telah dijaminan oleh pihak debitur/para tergugat, pemilik tanah/pihak ketiga/penggugat masih dapat membawa sertifikat tanah tersebut.

Terdapat beberapa proses yang harus dilakukannya sebelum berlangsungnya pemasangan hak tanggungan yaitu:

1. Perjanjian utang bersifat konsensual obligatoir, maksud dari konsensual obligatoir adalah debitur wajib menyerahkan objek jaminan hak tanggungannya kepada kreditur. Oleh karena itu, perjanjian utang ini digolongkan sebagai perjanjian perorangan (*persoonlijke overeenkomst*) dan merupakan suatu perjanjian pokok (*prinsipal*). Sebagaimana hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 10 ayat (1) UU No.4/1996, bahwa perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pokok sehingga perjanjian pemberian hak tanggungan yang bersifat *accessoir* harus mengikuti perjanjian pokoknya.
2. Dalam pemberian hak tanggungan didahului dengan perjanjian yang dituangkan dalam APHT. APHT adalah perjanjian pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh pihak yang berwewenang yaitu PPAT dan termasuk sebagai perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UU No.4/1996. PPAT merupakan pejabat yang berwewenang mengeluarkan akta yang berkaitan dengan urusan pertanahan salah satunya adalah APHT. APHT merupakan akta otentik yang diamanatkan dalam UU No.4/1996 sehingga apabila tidak dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka akta tersebut dianggap batal demi hukum. APHT berisikan mengenai perjanjian antara para pihak seperti :
  - a. Janji memberikan batasan kekuasaan dari pihak debitur yang menyewakan objek tanah hak tanggungan seperti mengenai perubahan batas waktu sewa dan penerimaan biaya penyewaan di muka, kecuali adanya kesepakatan secara tertulis sebelumnya dari kreditur;
  - b. Janji untuk membatasi kemampuan pihak debitur dalam mengubah ketentuan-ketentuan mengenai objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pihak pemegang hak tanggungan atau kreditur;
  - c. Jika debitur mengalami wanprestasi, maka pemegang agunan diberikan kuasa untuk melakukan pengekskusi terhadap jaminan hak tanggungan yang telah ditentukan dari Pengadilan Negeri sesuai dengan daerah domisili objek hak tanggungan berada;
  - d. Pencabutan atau pelaksanaan eksekusi terhadap tanah yang dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan apabila terbukti adanya pelanggaran maka berdasarkan ketentuan undang-undang harus diberikan kewenangan kepada pihak kreditur;
  - e. Jika debitur melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian maka pihak pemegang agunan atau kreditur berhak untuk menjual sendiri objek tanah hak tanggungan tersebut;
  - f. Pemegang hak tanggungan pertama tidak akan dapat membersihkan objek tanah yang dijaminan dari hak tanggungan;
  - g. Menjanjikan bahwa persetujuan tertulis dari penerima hak tanggungan atau kreditur jika pemberi hak tanggungan atau debitur ingin melepaskan haknya atas suatu tanah yang dijaminan;
  - h. Suatu janji untuk memberikan ganti kerugian kepada debitur jika adanya kepentingan umum yang dilepaskan oleh pihak debitur;



- i. Jika objek tanah hak tanggungan diasuransikan, maka pihak kreditur akan memperoleh sebagian atau seluruhnya dari hasil asuransi yang diterima oleh pihak debitur; dan
  - j. Melakukan janji kepada pihak kreditur untuk dilakukan pengosongan objek hak tanggungan apabila telah wanprestasi dan akan dilakukannya pengeksekusian jaminan.
3. Bila debitur bukan merupakan pihak yang memiliki objek hak tanggungan maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Ketentuan tersebut telah diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU No.4/1996 yang menyatakan bahwa pembuatan SKMHT bersifat wajib. Adapun tujuan dari pembuatan SKMHT adalah untuk menjamin kepastian hukum. Setelah SKMHT dibuat dan ditandatangani oleh pihak ketiga, debitur, dan kreditur barulah dibuatkannya APHT oleh Notaris/PPAT berdasarkan UU No.4/1996.
  4. Pemberian hak tanggungan harus didaftarkan ke BPN paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT sesuai penjelasan Pasal 13 UU No.4/1996. Dalam hal pendaftaran di BPN, sesuai Pasal 10 ayat (2) dijelaskan bahwa PPAT berkewajiban untuk menerbitkan APHT beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang telah ditentukan oleh BPN tersebut.

Bila tahapan sebagaimana tersebut sudah dilalui dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka BPN akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan dilaluinya proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai ketentuan perundangan yang berlaku, maka kreditur memiliki hubungan hukum terhadap pihak ketiga, sebab pihak ketiga terlibat secara langsung dalam proses penandatanganan SKMHT dan APHT yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT. Dari proses penandatanganan tersebut mengakibatkan pihak ketiga dianggap sebagai debitur kedua yang juga harus bertanggung jawab dalam pembayaran pelunasan utang, sebab pihak ketiga dianggap secara sukarela ikut memfasilitasi dalam proses peminjaman dana kepada kreditur dengan cara menjaminkan tanahnya sebagai jaminan hak tanggungan.

### **Penyelesaian Hukum Apabila Pihak Ketiga Merasa Dirugikan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan**

Perlindungan hukum pada hakekatnya mengacu pada bagaimana hukum memberikan keadilan seperti mengembalikan hak seseorang atas kerugian yang diperoleh dari pihak lain. Kerugian yang didapatkan terjadi akibat tidak dilaksanakannya suatu perbuatan hukum sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku dan mengabaikan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPer menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak maka akibat hukumnya akan mengikat bagi para pihak. Selain itu, dalam pasal tersebut dijelaskan pelaksanaan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun terkadang tidak jarang para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut melanggar kewajibannya yang mengakibatkan pihak tersebut dinyatakan wanprestasi, sehingga berdasarkan Pasal 1239 KUHPer salah satu pihak bila tidak memenuhi kewajibannya dapat menuntut penggantian kerugian atas perbuatan yang telah diperbuat kepada pihak yang dirugikan. Selain itu, dalam Pasal 1243 KUHPer juga menjelaskan mengenai penuntutan biaya ganti rugi beserta bunga terhadap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. (Imanda 2020)

KUHPer juga terdapat pasal yang mengatur penuntutan ganti rugi bagi pihak yang wanprestasi sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1267 KUHPer bahwa jika adanya tidak terpenuhinya suatu perjanjian maka dapat memilih apakah pihak tersebut

menuntut untuk memenuhi perjanjian atautkah melakukan pembatalan perjanjian dengan menuntut penggantian, biaya kerugian, dan bunga. Pasal 1267 KUHPer ini dapat dijadikan sebagai dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan permohonan ganti kerugian atas perbuatan para tergugat, sehingga penyelesaian wanprestasi tersebut dapat dilakukan secara litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atau dilakukan secara non litigasi apabila ingin diselesaikan secara kekeluargaan. Jika perlawanan pihak ketiga diajukan ke pengadilan, maka pengadilan dapat melakukan penyelidikan apakah benar bahwa pihak ketiga tersebut sebagai pemilik sahnya dari objek tanah hak tanggungan dan dapat meminta kepada pihak kreditur untuk dapat mengembalikan objek jaminan hak tanggungan kepada pihak ketiga selaku pemilik objek jaminan tersebut.

### Kesimpulan

Keberadaan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah tidak disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UU No.4/1996. Namun dalam Pasal 4 ayat (5) dan Penjelasan Pasal 3 UU No.4/1996 hanya menjelaskan secara tersirat mengenai keterlibatannya pihak ketiga dalam proses pemberian jaminan hak tanggungan. Dari penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa keterlibatan pihak ketiga dalam proses perjanjian utang piutang terhadap kredit tidak dilarang, namun peraturan tersebut belum mengatur secara jelas dari sisi hak dan kewajiban pihak ketiga sehingga tidak dapat memberikan perlindungan hukum secara pasti bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan apabila ia merasa dirugikan baik terhadap debitur maupun kreditur.

Bentuk perlindungan hukum apabila pihak ketiga merasa dirugikan dapat dilakukan dengan cara perlindungan hukum secara preventif seperti dengan melakukan pembuatan APHT dan SKMHT yang bertujuan untuk memberikan batasan hak dan kewajiban masing-masing pihak baik itu kreditur maupun debitur. Selain itu, penyelesaian hukum apabila pihak ketiga merasa dirugikan dapat dilakukan melalui proses litigasi di Pengadilan Negeri atau non litigasi dengan cara kekeluargaan.

### Daftar Pustaka

- Adrian, D. 2014. 'Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga', *Lex Privatum*
- Aji, Bondan Seno, Made Warka, and Evi Kongres. 2021. 'Penerapan Klausula Force Majeure Dalam Perjanjian Kredit Di Masa Pandemi COVID-19', *Jurnal Akrab Juara*, Vol 6.1
- Alexander Putra, Cristoforus Valentino. 2017. 'URGENSI KLAUSULA DEFINISI DALAM PERJANJIAN KERJA', *Kertha Patrika*, 39.01 <<https://doi.org/10.24843/kp.2017-.v39.i01.p05>>
- Anggles, Santo Yosep, Made Warka, and Krisnadi Nasution. 2022. 'The Nature of Abandoned Land Control Regulations', *Technium Social Sciences Journal*, 32 <<https://doi.org/10.47577/tssj.v32i1.6557>>
- Ardy, Hardian, Hardian Ardy Sengkey, and Tomy Michael. 2023. 'Tanggung Jawab Negara Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Anak Penyalahguna Narkotika', *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8.7: 4941-51 <<https://doi.org/10.36418/SYNTAX-LITERATE.V8I7.12980>>
- Bukit, Jonneri, Made Warka, and Krisnadi Nasution. 2018. 'EKSISTENSI ASAS KESEIMBANGAN PADA KONTRAK KONSUMEN DI INDONESIA', *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* <<https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.1788>>
- Dwi Laksono, Febrian, Thohir Luth, and Siti Hamidah. 2021. 'STATUS HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ)', *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50.3 <<https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no3.2760>>

- Imanda, Nadia. 2020. 'Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik', *Notaire*, 3.1 <<https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>>
- LIsnaini, Zawalliyannah. 2021. 'HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (HMSRS) SEBAGAI OBJEK JAMINAN DALAM HAK TANGGUNGAN', *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 4.2 <<https://doi.org/10.25139/lex.v4i2.3381>>
- Roesli, M., Sarbini Sarbini, and Bastianto Nugroho. 2019. 'KEDUDUKAN PERJANJIAN BAKU DALAM KAITANNYA DENGAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK', *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15.1 <<https://doi.org/10.30996/dih.v15i1.2260>>
- Sugiyono, Heru. 2017. 'PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMILIK JAMINAN KETIKA TIDAK DILAKSANAKANNYA PRINSIP KEHATI -HATIAN OLEH BANK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMAKAI JAMINAN', *Jurnal Yuridis*, 4.1 <<https://doi.org/10.35586/.v4i1.133>>
- TOMY MICHAEL. 2023. 'LEGAL EDUCATION - AN EDUCATION OF RECURRING LEGAL NEEDS OR HABITS?', *Russian Law Journal*, 11.3 <<https://doi.org/10.52783/rlj.v11i3.1241>>
- Valayvi, Yunita Krysna. 2016. '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', *Private Law*, 4.2