



KEDUDUKAN OBJEK JAMINAN DENGAN DIBEBANI HAK TANGGUNGAN YANG DIPERSENGKETAKAN OLEH PIHAK KETIGA (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 858 K/Pdt/2021)

Winni ^{*1}, Zaidar ², Suprayitno ³, Edi Yunara ⁴, Maria Kaban ⁵

^{*1,2,3,4,5} Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Jl. Universitas No.19, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara

Email : ^{*1} winnisitompul@yahoo.co.id

Artikel Info

Artikel Historis :

Terima 1 Desember 2022

Terima dan di revisi 5

Desember 2022

Disetujui 7 Desember

2022

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Sengketa*

Abstrak

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah dalam pembayaran utang tertentu untuk diberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu dengan kreditur lainnya, yang artinya apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk mengeksekusi barang melalui pelelangan. umum hak atas tanah yang menjadi jaminan hutang tersebut. Rumusan masalah yang dalam tesis ini yaitu bagaimana kedudukan objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan dipersengketakan oleh pihak ketiga, bagaimana perlindungan hukum penerima hak tanggungan (bank) terkait objek hak tanggungan dipersengketakan oleh pihak ketiga, bagaimana tanggungjawab debitur (pemberi hak tanggungan) terhadap objek jaminan yang diberikan diperseketakan oleh pihak ketiga. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian hukum yaitu yuridis normatif yang sifatnya deskriptif analitis merupakan penelitian dengan tujuan untuk menggambarkan keadaan objek atau kejadian tanpa maksud untuk menarik kesimpulan secara umum. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan study kepustakaan. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa kedudukan objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan yang dipersengketakan oleh pihak ketiga dalam kasus putusan Nomor 858 K/Pdt/2021 bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebab debitur yang menjaminkan hak tanggungan memiliki hak atas sertifikat hak milik secara sah dan pada saat diletakkan hak tanggungan objek sertifikat hak milik sudah atas nama debitur. Perlindungan hukum penerima hak tanggungan (bank) terkait objek hak tanggungan dipersengketakan oleh pihak ketiga jika debitur menggugat objek jaminan, maka Bank memiliki hak terhadap pelunasan utang dari debitur. Tanggungjawab debitur (pemberi hak tanggungan) atas perjanjian kredit yang dijaminkan. hak tanggungan adalah debitur bertanggung jawab atas pelunasan hutang yang telah diberikan oleh pemberi kredit sesuai peraturan yang telah disepakati oleh para pihak didalam perjanjian. Debitur wajib memberikan keseluruhan sertifikat tanah yang telah dijaminkan dan yang tidak dalam sengketa, tidak dalam jaminan, yang bebas dari sitaan, tidak sedang disewa atau diperjualbelikan kepada pihak lain.

Keywords: *Legal Protection, Mortgage Rights, Disputes*

Abstract

Mortgage rights are collateral rights to land in the payment of certain debts to be given a priority position to certain creditors with other creditors, which means that if the debtor defaults, the creditor is the right holder. dependents have the right to execute the goods through



auction. general rights over. the land that is collateral for the debt. The formulation of the problem in this thesis is how. the position of the collateral object burdened with mortgage rights is disputed by a third party, how is the legal protection of the mortgage recipient (bank) related to the object of rights. liability is disputed by a third party. how is the responsibility of the debtor (mortgage giver) to the object of guarantee given in dispute by a third party. This research was conducted using. legal research ie. normative yusridis which is descriptive analytical in nature is research with the aim of describing the state of an object or event without the intention of drawing general conclusions. The data collection technique used is library research. The results of the research and discussion show that the position of the collateral object burdened with mortgage rights disputed by a third party in the case of decision Number 858 K/Pdt/2021 is not an unlawful act because the debtor who guarantees mortgage rights has the right to legally own certificates of ownership and in when the mortgage object is placed, the certificate of ownership is already in the name of the debtor. The legal protection of the mortgagee (bank) regarding the mortgage object is disputed by a third party if the debtor sues the collateral object, then the bank has the right to repay the debt from the debtor. The responsibility of the debtor (mortgage right) on the agreement. guaranteed credit. Mortgage is the debtor is responsible for paying off the debt that has been given by the appropriate lender. regulations that have. agreed. by the parties. in the agreement. The debtor is obliged to give the whole. land certificates which have been pledged and which are not in dispute, not under guarantee, which are free from encumbrances, are not being rented or traded to other parties.

PENDAHULUAN

Pada umumnya setiap makhluk hidup saling ketergantungan satu sama lain dan tidak bisa hidup sendiri-sendiri. Setiap manusia memiliki hubungan dengan manusia yang lainnya agar bisa memenuhi semua kebutuhannya [1]. Dalam kehidupan sering terjadi hubungan dengan akibat hukum dan ada hubungan tanpa akibat hukum. Suatu hubungan yang menimbulkan akibat hukum itu seperti hak dan kewajiban. Salah satu dari contoh yang terjadi yang mengakibatkan suatu perjanjian. yang sering dilakukan oleh manusia yaitu perjanjian hutang piutang, didalam suatu praktek perjanjian hutang piutang sering terjadi di lingkungan masyarakat, dimana sejak awal dilakukan hutang piutang pihak telah menyepakati pelaksanaan hak dan kewajibannya. Dalam penyelesaian perjanjian hutang piutang pihak yang berhak menggugat disebut pihak yang memberikan hutang atau kreditur, dan pihak yang berwenang melaksanakan tuntutan itu disebut juga dengan

pihak yang berhutang atau. debitur. Apabila orang. yang telah berhutang gagal melakukan tugasnya atau tidak membayar hutangnya maka disebut Wanprestasi. Apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang maka kreditur dapat menggugat debitur ke pengadilan agar dapat membayarnya atau melunasi segala hutang hutangnya [2]. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian hutang piutang tersebut digolongkan kedalam perjanjian. khusus yang disebut dengan sebagai perjanjian. bernama. Tetapi dengan demikian pada hal pemenuhannya bahwa tidak selamanya. sesuai dengan apa. yang sudah diperjanjikan dan disepakati. Permasalahan dalam suatu penjaminan tanah dalam lembaga perkreditan (bank) sering terjadi objek yaitu tanah yang dijadikan jaminan masih dalam sengketa seperti dalam kasus antara Subandoyo Dwi Susiloharjo dan Subantolo Tri Darmojo (para penggugat) yang menggugat PT. Bank Perkreditan Rakyat Sabar Artha Prima, Hanifah Kurniasih, Rahbani Subandono Budi Harjo (para tergugat) [3]. Para



penggugat merupakan pemilik tanah dengan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1666, luas \pm 300 m², atas nama Rahbani Subandono Budi Harjo. Objek sengketa tersebut oleh Tergugat II (Hanifah Kurniasih) diajukan sebagai agunan atas kredit Tergugat II pada Tergugat I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Sabar Artha Prima) dengan penjamin kredit Tergugat III (Rahbani Subandono Budi Harjo). Menurut para penggugat bahwa tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang menerima jaminan hak atas tanah dalam pemberian kredit yang masih dalam sengketa dari Tergugat II, Tergugat III merugikan para penggugat dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum [4]. Para Penggugat yang mempunyai hak atas obyek sengketa, sehingga berhak untuk melakukan pemanfaatan atas obyek sengketa tersebut untuk tidak dialihkan oleh pihak manapun [5]. Pengadilan Negeri Surakarta terhadap gugatan yang diajukan para penggugat telah memberikan Putusan Nomor 117/Pdt.G/2019/PN Skt tanggal 14 November 2019, yang amarnya menyatakan bahwa para penggugat mempunyai hak atas tanah dengan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1666, luas kurang lebih 300 m², atas nama Rahbani Subandono Budi Harjo, terletak di Jalan Mojo Bulak Indah, RT 02, RW 07, Kelurahan Karang Asem, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta yang menjadi objek sengketa. Kemudian dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 69/Pdt/2020/PT SMG memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 117/Pdt.G/2019/PN Skt mengenai luas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1666. Para Penggugat mempunyai hak atas tanah dengan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1666, luas kurang lebih 300 m², atas nama Rahbani Subandono Budi Harjo. Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi PT. Bank Perkreditan Rakyat Sabar Artha Prima, membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 69/Pdt/2020/PT SMG tanggal 5 Maret 2020 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 117/Pdt.G/2019/PN Skt tanggal 14 November 2019 bahwa para penggugat tidak memiliki hak atas sertifikat hak milik nomor 1666 yang dibebani hak

tanggung secara sah serta menolak gugatan para penggugat seluruhnya [6]

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan yaitu dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Sifat penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis. Penelitian yang menggunakan deskriptif analitis yaitu penelitian yang hanya menggambarkan keadaan objek atau kejadian tanpa maksud untuk menarik kesimpulan secara umum [7]

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. KEDUDUKAN OBJEK JAMINAN YANG DIBEKANI DENGAN HAK TANGGUNGAN DIPERSENGKETAKAN OLEH PIHAK KETIGA

Jaminan kredit adalah sesuatu yang bernilai yang dapat dengan mudah dikeluarkan berdasarkan kontrak pinjaman yang dibuat oleh kreditur dengan debitur dan dilampirkan pada janji sebagai jaminan pembayaran utang debitur. Pinjaman yang diberikan selalu dijamin dengan jaminan pinjaman untuk menghindari risiko debitur menjadi pailit. Jika karena sebab apapun debitur tidak dapat melunasi utangnya, maka kreditur bebas menjual utangnya dan menutupi hasil penjualan jaminan. Jaminan yang baik dan benar yaitu jaminan yang memenuhi persyaratan sebagai berikut [8]:

1. Agar dengan mudah bagi para pihak untuk memperoleh kredit .
2. Tidak merusak suatu potensi. (kekuatan yang membutuhkan kredit untuk melanjutkan usahanya.
3. Memberikan suatu kepastian kepada kreditur dalam arti semua harta yang menjadi jaminan akan bersedia untuk dieksekusi setiap waktu atau yang dapat mudah digunakan agar dapat melunasi hutang si debitur (peminjam).

[9] Tindakan Bank apabila terjadi masalah alas hak dari hak tanggungan terhadap hutang yang sudah diberikan, yaitu di antaranya: meminta kepada debitur agar dapat membayar hutang-hutangnya (kredit) yang sudah diberikan oleh kreditur kepada debitur dengan jaminan



pengganti, dengan melakukan peringatan (somasi) pada debitur dengan melalui Pengadilan Negeri, dengan eksekusi putusan pengadilan, hak tanggungan, serta lembaga paksa dan kepailitan melalui pengadilan niaga.

Bank akan meminta penetapan sita eksekusi terhadap semua barang yang sudah terikat penuh, seperti pada hak tanggungan (credietverband), setelah itu maka bank dapat melakukan pengajuan secara langsung dengan cara mengajukan permohonan penyitaan sita eksekusi terhadap barang jaminan agar dapat melunasi hutangnya tanpa melalui jalur Pengadilan. Sedangkan pada barang agunan yang belum seluruhnya disita secara sempurna atau dijaminan, dapat dilakukan dengan melakukan pemanggilan pada debitur oleh juru sita Pengadilan Negeri untuk pembayaran kredit dengan bantuan pihak ketiga. Kedudukan dalam objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan dipersengketakan oleh pihak ketiga apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum disebabkan karena adanya kecenderungan debitur yang tidak mampu melunasi seluruh utangnya yang menjadi hak bank sebagai kreditur untuk memperoleh pembayaran utangnya oleh debitur, kepastian prinsip dari hak tanggungan adalah akan dilakukan untuk kemudahan dan kepastian dalam melakukan eksekusi dengan tujuan untuk percepatan pelunasan utangnya. Kepastian hukum yaitu suatu jaminan bahwa hukum harus diterapkan dengan benar. Kepastian hukum memerlukan upaya penyelarasan hukum didalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan tersebut memiliki aspek hukum yang dapat memberikan adanya kepastian hukum yang berfungsi sebagai aturan yang harus dipatuhi. Mengenai objek jaminan yang diserahkan debitur pada kreditur (Bank) didalam perjanjian kredit agar tercapainya suatu kepastian hukum, maka peminjaman harus dilakukan dengan jaminan atas benda dan segala sesuatu yang berkaitan dengannya sebagai jaminan dengan ditempatkan secara sempurna agar dapat melindungi kepentingan para kreditur. Dan pengaturan yang lengkap mengacu pada tahapan pemberian hak tanggungan dan tahapan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan, karena dengan melakukan pendaftaran ke Kantor pertanahan maka kreditur hipotik akan mendapatkan kedudukan

yang diutamakan. Kasus putusan Nomor 858 K/Pdt/2021 bahwa debitur tidak terbukti melakukan wanprestasi dalam menjaminkan objek sengketa sertifikat hak milik Nomor 1666 yang memang merupakan milik debitur dan para penggugat tidak memiliki hak atas [10] Sertifikat Hak Milik Nomor 1666 yang dibebani hak tanggungan secara sah sehingga tindakan kreditur (bank) dalam melakukan proses menerima pengajuan kredit dari debitur telah mengikuti prosedur yang tepat dalam pemberian/pengucuran kredit terhadap debitur [11]. Dengan mengikuti prosedur yang sah dalam pemberian kredit dengan hak tanggungan, maka hal tersebut akan memberikan kepastian hukum pada kreditur (bank) jika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit. Objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur yang memiliki hak atas sertifikat. Hak milik adalah hal yang sah karena sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sehingga kepastian hukum yang diberikan oleh Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah kepada bank terlihat dalam Pasal 6 adalah apabila debitur cidera janji, pemilik hipotek pertama berhak menjual properti yang dijaminan di lelang atas inisiatifnya sendiri dan menarik kembali persyaratan pembayaran dari lelang. Dalam Pasal 6 ini maka dapat dikatakan bahwa Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan kepastian serta perlindungan terhadap bank selaku kreditur jika debitur cidera janji, maka bank akan diberikan suatu hak oleh undang-undang yaitu seperti hak eksekusi (parate eksekusi). Hak eksekusi yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan layaknya pengaturan parate eksekusi dalam gadai adalah hak yang diberikan oleh undang-undang atau demi hukum (*ipso jure/by law*) tanpa persetujuan terlebih dahulu, yang artinya dapat atau tidak dapat diperjanjikan didalam akta pemberian hak tanggungan (APHT), dimana kreditur berhak untuk menjalankan parate executie yang diberikan oleh undang-undang dan karena itu dapat dilaksanakan tanpa adanya persetujuan debitur terlebih dahulu



B. PERLINDUNGAN PENERIMA HAK TANGGUNGAN (BANK) TERKAIT OBJEK HAK TANGGUNGAN DIPERSENGKETAKAN OLEH PIHAK KETIGA

Perjanjian pinjam meminjam (kredit) yaitu salah satu hal yang sangat penting dalam pemberiana pinjaman, tanpa adanya suatu perjanjian kredit yang ditandatangani pemberi pinjaman dengan Debitur, maka tidak akan ada pemberian kredit. Perjanjian kredit yaitu perjanjian pengikatan antara Bank dan debitur, yang mengatur dan menetapkan hak dan kewajiban para pihak dalam pemberian kredit (meminjam uang). Suatu kewajiban yang timbul pada saat meminjam uang, maka akan menimbulkan utang karena terdiri atas jumlah hutang yang telah disebutkan dalam perjanjian, jika sebelum hutang-hutang belum dilunasi secara seluruhnya terjadi kenaikan/penurunan harga (hutang) atau adanya perubahan validitas mata uang sebelum pembayaran, maka pembayaran utang yang telah dipinjam dilakukan dengan pembayaran dalam jumlah mata uang yang berlaku pada saat dibuatnya perjanjian dan dikembalikan menurut harga (nilai) yang berlaku pada saat perjanjian dibuat yang mengacu dalam KUH Perdata Pasal 1756. Oleh karena itu, untuk menentukan besarnya utang maka harus berfokus pada jumlah yang ditentukan pada perjanjian diawal. Berkaitan dengan perlindungan hukum, perlindungan hukum itu disebut juga dengan suatu jaminannya ng diberikan oleh negara pada para pihak agar mereka dapat menggunakan hak dan kepentingan hukumnya sebagai subjek hukum. Hak jaminan yang terkandung di dalamnya tidak. memberikan kewenangan kepada mereka yang berhak untuk menggunakan hak kebendaan, tetapi hanya akan diberikan kepada yang berwenang untuk menguasai suatu benda sebagai pendukung nilai berupa uang dan hanya memberikan suatu jaminan (*zekerheid*) atas pemenuhan suatu prestasi dalam bentuk sejumlah uang. Berkenaan dengan perlindungan hukum, pada umumnya keberadaan hukum didalam lingkungan masyarakat yaitu sarana agar tercipta suatu ketentraman. dan ketertiban. dalam hubungan bermasyarakat, sehingga didalam hubungan antara satu orang dengan orang lain dapat dilindungi kepentingannya. Hukum itu juga dapat disebut melindungi kepentingan manusia dalam bentuk kaedah atau

norma. Hukum merupakan seperangkat aturan atau norma yang bersifat umum dan normatif, bersifat umum sebab berlaku untuk semua orang, serta normatif yaitu karena menentukan apa yang dapat dilakukan atau tidak dapat dilakukan dan untuk menentukan bagaimana kepatuhan pada kaidah yang akan dilaksanakan. Pada hakikatnya dalam suatu hubungan antara subjek hukum dan obyek hukum ada hubungan yang dilindungi undang-undang dan. menimbulkan kewajiban. Timbul dari suatu hubungan hukum yang dilindungi undang-undang, sehingga anggota. masyarakat. dapat merasa aman dalam memperjuangkan kepentingannya. Hal ini mengartikan kepastian hukum bahwa seseorang. akan menerima apa. yang akan menjadi. hak dan kewajibannya serta keberadaan perlindungan hukum dapat diartikan. kedalam. suatu pemberian.. agunan, serta yang bersangkutan. akan merasa aman. Artinya, dalam hal ini bahwa hukum itu dimaksudkan untuk mencapai suatu ketertiban dalam masyarakat agar kepentingannya akan dilindungi untuk mencapai tujuannya dan dan bertanggung jawab atas pembagian hak dan kewajiban antara para pihak dalam masyarakat, pembagian wewenang dan kewajiban serta mengutamakan masalah hukum dan menjaga kepastian hukum. Pengertian perlindungan hukum juga bisa dipahami sebagai suatu. gambaran dari fungsi. hukum itu sendiri, yaitu kedamaian untuk semua kepentingan manusia yang terdapat pada masyarakat untuk menciptakan keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan bermasyarakat. Pengertian Perlindungan hukum secara luas yaitu tidak hanya diberikan kepada semua makhluk hidup dan seluruh makhluk ciptaan Tuhan dan dipergunakan bersama-sama untuk hidup yang damai dan adil. Contoh dalam kasus gugatan dalam sengketa jaminan yang membuktikan bahwa suatu kepentingan kreditur tidak seluruhnya dilindungi. Didalam UU Perbankan pasal 11 menyatakan bahwa bank harus memitigasi risiko pembayaran piutang sesuai dengan prinsip yang berlaku, dikarenakan hal ini dapat mempengaruhi prinsip. perbankan dan keamanan dana masyarakat. Upaya perlindungan hukum yang dimaksud diatas ini tidak hanya ketentuan khusus agar terlindungi kreditur jika terjadi suatu perselisihan mengenai obyek jaminan dengan dibebankan hak tanggungan. Undang Undang Perbankan



dan Undang-Undang Hak Tanggungan hanya memberikan perlindungan kepada kreditur jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya (cidera janji), maka tergolong dalam kredit macet atau pembayaran hutang dapat dilakukan melakukan eksekusi jaminan. Perlindungan hukum bagi kreditur atas tuntutan pihak ketiga yang mempunyai hak atas obyek jaminan belum diatur secara khusus dalam pembebanan hak tanggungan.

C. TANGGUNGJAWAB DEBITUR (PEMBERI HAK TANGGUNGAN) TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG DIBERIKAN DIPER SENGKETAKAN OLEH PIHAK KETIGA

Dalam perjanjian kredit yang dapat dibuat antara pihak kreditur (pemberi pinjaman) dan debitur (penerima pinjaman) memerlukan objek jaminan untuk menjamin pembayaran utang dan untuk meminimalkan risiko yang timbul. Benda yang dijadikan sebagai jaminan yaitu seperti benda tidak bergerak atau benda bergerak. Jaminan yang sering digunakan yaitu seperti tanah, baik itu hak milik, hak pakai, hak guna bangunan., maupun hak guna. Usaha dikarena tanah tersebut memiliki harga jual yang selalu naik. Pinjaman wajib disertai dengan menggunakan jaminan dengan kepastian hukum untuk pihak yang terlibat, antara lain mengadakan suatu perjanjian kredit yang membatasi hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut, perjanjian kredit disebut juga dengan perjanjian pokok. yang diikuti karena adanya perjanjian jaminan sebagai. perjanjian tambahan dan dilakukan secara terpisah, tetapi penempatan agunan bergantung pada perjanjian pokok. Dalam hal ini perlu dilakukan dalam hal melindungi kreditur sehingga jika debitur cidera janji, maka kreditur berhak dalam tuntutan. Akta outentik yang dibuat kedua belah pihak di hadapan notaris. Perjanjian kredit yang mengikat dalam pemberian hak tanggungan dengan adanya suatu jaminan atas kredit tersebut, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). oleh Pejabat yang berwenang yang berisi janji-janji para pihak untuk menjamin hak atas kreditur untuk menerima pembayaran hutang dalam pembatasan kekuasaan debitur, dan dilakukan pada tahap selanjutnya merupakan proses pembebanan hak tanggungan sampai dengan tahap pendaftaran hak tanggungan di kantor

Pertanahan atas bukti bahwa adanya hak tanggungan yang diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang berisikan irah irah“DEMI KEADILANBERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini akan menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi jika debitur wanprestasi dalam pembayaran utangnya di kemudian hari. Apabila debitur lalai dalam pelunasan hutangnya, maka kreditur berhak memperoleh sertifikat hak milik atas nama debitur, berhak atas denda dan bila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka kreditur berhak dalam mengeksekusi jaminan terhadap barang yang sudah dijaminan atas hutangnya oleh debitur dan kreditur berhak dalam melakukan sita jaminan atas barang yang menjadi jaminan apabila sidebitur cidera janji serta kreditur dapat menagih pembayaran hutangnya. Sedangkan kreditur itu sendiri berkewajiban dalam pemberian peminjaman dalam bentuk kredit secara tunai sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh pata pihak, kreditur berkewajiban untuk menjaga jaminan milik debitur, dan mengikat barang yang menjadi jaminan dengan cara memberikan pembebanan. hak tanggungan atas benda yang dijadikan sebagai jaminan.

D. ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.858 K/PDT/2021

Berkenaan dengan adanya konflik hak tanggungan antara debitur dengan Bank sebagai kreditur, maka dapat dilihat pada kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 858 K/Pdt/2021. Adapun para pihak dalam kasus ini adalah Subandoyo Dwi Susiloharjo dan Subantolo Tri Darmojo sebagai para penggugat melawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Sabar Artha Prima sebagai Tergugat I, Kurniasih sebagai Tergugat II, Rahbani Subandono Budi Harjo sebagai Tergugat III. Para Penggugat I adalah pemilik tanah dengan bangunan diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1666, luas \pm 300 M2, atas nama Rahbani Subandono Budi Harjo., terletak di Jalan Mojo Bulak Indah RT.02 Rw.07 Kelurahan Karangasem, Kec.Laweyan, Kota Surakarta yang dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Surakarta No. No.877/Pdt.G/2017/PA.Ska.Obyek sengketa tersebut oleh Tergugat II diajukan sebagai agunan atas kredit Tergugat II pada Tergugat I dengan penjamin kredit Tergugat III. Tergugat



I didalam melakukan proses menerima pengajuan kredit dari Tergugat II, telah mengabaikan prosedur yang tidak tepat dalam pemberian/pengucuran kredit terhadap debitur dalam hal ini khususnya terhadap Tergugat II, yang nota bene mempunyai usaha kecil/ home industri yaitu membuat kue/roti, dengan pengajuan kredit/pinjaman dalam bentuk fasilitas Rekening Koran sampai jumlah setinggi tingginya Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta perjanjian Kredit Nomor :147 tanggal 25 Juni 2014, kemudian Tergugat I melakukan penambahan kredit dengan fasilitas Rekening koran sampai jumlah setinggi tingginya Rp. 350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah), berdasarkan Akta perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal 19 Desember 2014, kemudian Tergugat I melakukan penambahan pemberian kredit dengan fasilitas Rekening Koran sampai setinggi tingginya Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan akta perbuahan dan perpanjangan perjanjian kredit Nomor:127 tanggal 25 Juni 2015.Tergugat I dalam pemberian kredit terhadap Tergugat II terkesan tidak profesional dalam proseduralnya, terkesan Tergugat I tidak mengindahkan prinsip 5C (character/watak,capacity/kemampuan, capital/modal, collateral/ jaminan, conition of economy/kondisi keuangan) dalam pemberian kredit terhadap Tergugat II, semestinya prinsip 5 C benar benar diterapkan dengan baik. Tergugat I haruslah melihat Character/watak dari Tergugat II sebagai calon debitur mempunyai itikad baik untuk mengembalikan hutannya atau tidak, hal ini biasanya dengan melakukan pengecekan debitur melalui sistem infromasi debitur yang disediakan bank Indonesia. Padahal apabila hal ini dilakukan dengan baik oleh Tergugat I maka sudah ketahuan dari awal bahwa character Tergugat II tidak baik, oleh karena mempunyai catatan sebagai debitur tidak baik (BI checking). Capacity/kemampuan dari Tergugat II apakah benar benar telah dinilai oleh Tergugat I mengenai kemampuan Tergugat II untuk mengembalikan kredit yang dengan nilai Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) hingga sampai pada nilai kredit Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Capital/modal, Tergugat II dengan usaha kecil menengah tentunya menjadikan pertimbangan

dari Tergugat I mengenai modal dari Tergugat II, mempunyai kemampuan tidak yang pada saatnya harus hutangnya. Collateral/jaminan, tentunya jaminan yanag dipergunakan Tergugat II sangat jauh melebihi nilai dari kredit yang diajukan oleh Tergugat II. Namun tidak hanya berpatokan pada jaminan saja semestinya Tergugat I didalam memberikan kredit pada Tergugat II. Kalau dalam hal pemberian kredit Tergugat I kepada Tergugat II hanya melihat pada nilai jaminan saja, seolah olah Tergugat I sudah memprediksi akan kemampuan Tergugat II dalam hal kelancaran pembayaran kreditnya. Condition of economy/Kondisi ekonomi (keuangan) debitur, Tergugat I semestinya dalam hal pemberian kredit melihat kondisi keuangan dari calon debitur (Tergugat II) yang dapat mempengaruhi saat mengembalikan kewajiban kredit kepada bank (Tergugat I).Tergugat I justru sudah dapat melihat peluang dalam hal Tergugat II pada saatnya tidak mampu untuk membayar kreditnya oleh karena memang Tergugat II tidak ada kemampuan guna membayar kreditnya dengan nominal yang sangat besar yang diberikan Tergugat I bagi usaha kecil /mikro yang dijalankan Tergugat II, sehingga Tergugat I dapat dengan mudah mendapatkan keuntungan dari Obyek sengketa yang dijadikan jaminan/agunan atas kredit Tergugat II tersebut.Tergugat I dalam memberikan penambahan kredit terhadap Tergugat II, dan Tergugat II menerimanya tersebut, patut dipertanyakan oleh karena sama sekali dari kredit pertama sebesar Rp.250.000.000,- menjadi Rp.300.000.000,- dan pada akhirnya ditambah menjadi Rp.500.000.00,- tersebut, apabila dilihat dari aktivitas usahanya sama sekali tidak ada / perputaran usaha dan aktivitas keuangannya tidak ada sama sekali justru Tergugat I menambah kreditnya terhadap Tergugat II.Tindakan/perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atas objek sengketa yang merugikan para Penggugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Para penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat. Dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dapat menimbulkan



kerugian materiil kepada Para Penggugat apabila Obyek sengketa tersebut akan dijual guna memenuhi pembayaran kredit Tergugat II, sehingga Para Penggugat akan kehilangan haknya atas obyek sengketa tersebut. Berdasarkan pada alasan-alasan diatas maka para penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta menyatakan bahwa Para Penggugat mempunyai hak atas tanah dengan bangunan diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1666, luas \pm 300 M2, atas nama Rahbani Subandono Budi Harjo., terletak di Jalan Mojo Bulak Indah RT.02 Rw.07 Kelurahan Karangasem, Kec.Laweyan, Kota Surakarta yang menjadi Obyek Sengketa, berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Surakarta Nomor 877/Pdt.G/2017/PA.Ska, menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para penggugat serta menetapkan bahwa para penggugat mempunyai hak untuk memanfaatkan obyek sengketa dan untuk tidak dialihkan oleh pihak manapun juga. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta dilakukan banding, dan dalam tingkat banding putusan Pengadilan Surakarta tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 69/Pdt/2020/PT SMG tanggal 5 Maret 2020, dan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I serta memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 117/Pdt.G/2019/PN Skt tanggal 14 November 2019 yang dimohonkan banding tersebut mengenai luas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1666. Berdasarkan pada contoh kasus diatas, maka kedudukan Bank sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yaitu objek jaminan/objek perkara yang telah dibebankan hak tanggungan untuk kepentingan Bank PT. Bank Perkreditan Rakyat Sabar Artha Prima selaku Kreditur guna untuk menjamin pelunasan sebagian fasilitas pinjaman debitur. Menurut penulis bahwa pada saat diletakkan hak tanggungan objek Sertifikat hak milik nomor 1666 sudah atas nama tergugat III/Rahbani Subandono Budi Harjo, maka hak tanggungan tersebut sah sehingga bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan harus mendapatkan perlindungan hukum yaitu dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan debitur. Kedudukan obyek jaminan dengan dibebani hak tanggungan yang

dipersengketakan oleh pihak ketiga apabila dihubungkan dengan teori perlindungan hukum dengan kepastian hukum yaitu norma hukum yang berkaitan dengan penerapan pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit untuk tujuan dalam pemberian perlindungan hukum dan kepastian hukum. Untuk para pihak dalam pemanfaatan atas tanah serta dengan harta didalamnya yang dijadikan sebagai penjaminan kredit tersebut. Oleh karena itu, dalam hal pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan didalam perbankan juga harus bisa dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan Hak Tanggungan. Pentingnya keberadaan perundang-undangan hak tanggungan adalah untuk mendapatkan perlindungan yang baik dan seimbang pada pemberi kredit dan penerima kredit dan diberlakukannya lembaga jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum. Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam, perlindungan dan kepastian hukum itu dapat dilihat dengan adanya syarat publisitas dan syarat spesialisitas. Perjanjian kredit harus menerapkan prinsip kebebasan yang sama dan prinsip kesempatan yang sama untuk menjamin keadilan dan agar dapat terlindungi kepentingan para pihak sehingga hak dan kewajiban yang seimbang sama berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat sesuai perjanjian. Keadilan dapat digunakan sebagai pedoman sebagai substansi hukum agar dapat dilaksanakan dengan benar. Bank yang menjadi pemegang hak tanggungan yang kepentingannya telah dirugikan maka dapat melakukan upaya terhadap perlawanan hukum. Kepentingan kreditur yang memegang hak tanggungan jelas telah dirugikan akibat diletakkannya gadai atas subyek hipotik, karena penerima hipotik tidak dapat melaksanakan eksekusi karena adanya sita jaminan

KESIMPULAN

1. Kedudukan objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan dipersengketakan oleh pihak ketiga dalam kasus putusan Nomor 858 K/Pdt/2021 bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebab debitur yang menjaminkan hak tanggungan memiliki hak atas sertifikat hak milik



secara sah dan pada saat diletakkan hak tanggungan objek sertifikat hak milik sudah atas nama debitur maka hak tanggungan tersebut sah sehingga dengan demikian tindakan atau perbuatan debitur mengagungkan atau menjaminkan sertifikat hak milik no. 1666 kepada tergugat I (kreditur) tanpa sepengetahuan dan seizin dari para penggugat menurut majelis bukan perbuatan melawan hukum.

2. Perlindungan hukum penerima hak tanggungan (bank) terkait objek hak tanggungan yang dipersengketakan oleh pihak ketiga adalah perlindungan hukum refresif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif terhadap pihak ketiga yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dengan adanya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dapat juga Notaris mengeluarkan akta perjanjian kredit oleh Bank untuk membuat perjanjian terpisah bagi para pihak. Perlindungan hukum refresif diberikan jika pejabat yang berwenang lalai atau melanggar peraturan yang telah ditetapkan pada saat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.
3. Tanggung jawab debitur (pemberi hak tanggungan) atas pembuatan kredit yang dijamin dengan hak tanggungan adalah debitur bertanggung jawab atas pengembalian utang yang telah ditandatangani kedua belah pihak. Debitur harus memberikan semua sertifikat tanah yang telah dijamin dan bebas juga dari sengketa, tidak diperjual belikan dan tidak sedang disewakan. Semua hutang yang belum dibayar lunas oleh debitur dan tanpa persetujuan dari kreditur/bank maka debitur tidak dapat mengubah kepemilikan usaha yang dijalankan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1]. Adjie, Habib. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Bandung : Mandar Maju, 2014.
- [2]. Ali, Zainuddin. Metode Penelitian Hukum, Jakarta : Sinar Grafika, 2019.
- [3]. Badruzaman, Mariam Darus. Kompilasi Hukum Jaminan, Bandung : Mandar Maju, 2013.
- [4]. Bahsan, M. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2013.
- [5]. HS. Salim, dan Erlies Septiana Nurbani. Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013.
- [6]. HS. Salim. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2017
- [7]. Ibrahim, Johnny. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang : Bayumedia Publishing, 2018.
- [8]. Jaya, IGP. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam, Jurnal Acta Comitatus, Vol. 2 Nomor 1 Thn 2017.
- [9]. Mahendra, Lidya. Perlindungan Hak-Hak Kreditur Dalam Hal Adanya Pengalihan Benda Jaminan Oleh Pihak Debitur, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Vol. 2 Nomor 1 Thn 2018.
- [10]. Satrio, J. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2018.
- [11]. Subekti, R. Aneka Perjanjian, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005
- [12]. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [13]. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- [14]. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Bend-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- [15]. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.



- [16]. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria.