



## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBERI HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT

Muh Akbar Ariz Purnomo <sup>✉</sup>

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

### Info Artikel

*Sejarah Artikel:*

Diterima April 2014

Disetujui Mei 2014

Dipublikasikan Juni 2014

*Keywords:*

*Credit Agreement, Mortgage,*

*Mortgage Giver*

### Abstrak

Dewasa ini hampir setiap pertumbuhan ekonomi didukung dengan adanya jasa perbankan. Setiap perjanjian kredit harus menggunakan jaminan sebagai syarat pengajuan kredit. Jaminan yang diberikan debitur kepada bank sangat beragam jenis namun yang sering digunakan jaminan berupa tanah. Berdasarkan observasi di BPR Jateng Cabang Gubug periode Januari tahun 2012 hingga Juli tahun 2013 terdapat 85 debitur atau 71% menggunakan tanah milik sendiri dan 34 debitur atau 29% menggunakan tanah milik orang lain dari total 119 debitur yang menggunakan jaminan tanah. Dari jumlah tersebut dapat dikatakan bahwa di BPR Jateng Cabang Gubug debitur sering menggunakan tanah milik orang lain sebagai jaminan untuk pelunasan atas kreditnya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif untuk mengetahui prosedur pembebanan Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan bukan sebagai debitur dalam perjanjian kredit di BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan dan perlindungan hukum bagi pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur. Hasil dari penelitian ini adalah proses pembebanan Hak Tanggungan di BPR Jateng Gubug melalui beberapa tahap yang sesuai dengan prosedur pembebanan Hak Tanggungan. Perlindungan hukum terhadap pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur sudah dilakukan namun masih lemah.

### Abstract

Today every economic growth is supported by the presence of banking services. Each loan agreement must use the collateral as a condition for obtaining loans. Guarantees that debtors given to bank more varied but are often used type of collateral such as land. Based on the observation in the BPR Jateng Cabang Gubug period from January 2012 to July of 2013 there were 85 or 71 % of the debtor 's own land use and 34 debtor or 29 % use someone else's land of a total of 119 debtors who use the land collateral. Of this amount can be said that in the BPR Jateng cabang Gubug, debtors often use someone else's land as security for the repayment of the above loan. It's necessary for transparency in the legal protection for Mortgage providers are not debtors in the credit agreement in BPR Jateng Cabang Gubug Kabupaten Grobogan. The problems of this study are 1) What is the procedure of loading Mortgage in terms Mortgage providers are not as a debtor under the credit agreement in the BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan? 2) What legal protection for Mortgage providers are not as a debtors in the credit agreement in the BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan when the debtor defaults? This study uses a socio-juridical approach, using primary data and secondary data were then analyzed using qualitative data analysis. The results of this study are in the process of loading Mortgage BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan through several stages according to the Mortgage loading procedure. Legal protection of Mortgage providers are not the debtor has been done but still weak. The conclusions in this study were 1) the loading Mortgage procedure in the BPR Jateng cabang Gubug through three stages, namely making the credit agreement, granting Mortgage and Mortgage registration, 2) protection of the law giver Mortgage borrowers are divided into preventive legal protection and protection law if the debtor defaults. Suggestion that researchers give is 1) the government is expected to be watched, simplify and reduce the cost of registration Mortgage. Besides, the government is also expected to consider the legal protection of Mortgage providers are not the debtor. 2) BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan expected to be more careful and check the details before the certificate is registered Mortgage and more selective in choosing potential borrowers and collateral objects. 3) Mortgage Providers should be cautious when lending certificates to others as collateral under the credit agreement and undertake preventive measures against themselves by making a written agreement with the debtor personally as a precaution if the debtor defaults.

© 2014 Universitas Negeri Semarang

<sup>✉</sup> Alamat korespondensi:

Gedung K1 Lantai 1 FH Unnes

Kampus Sekaran, Gunungpati, Semarang, 50229

E-mail: [fh@unnes.ac.id](mailto:fh@unnes.ac.id)

ISSN 2301-6744

## PENDAHULUAN

Pentingnya jaminan dalam transaksi bisnis sama halnya pentingnya perkreditan sebagai sumber pembiayaan yang memiliki fungsi sebagai penunjang kegiatan bisnis itu sendiri. Masalah yang terkait dengan jaminan telah diatur dalam hukum tersendiri yakni hukum jaminan. Hukum jaminan memiliki hubungan yang sangat erat dengan bidang hukum perbankan. Khusus dalam hubungannya dengan hukum perbankan, hukum jaminan sangat berpengaruh dalam setiap transaksi bank dalam pemberian kredit yang akhirnya mewajibkan bagi debitur untuk memberikan jaminan.

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank sangat beragam jenis dan bentuknya namun dalam usaha perbankan dikenal salah satunya adalah jaminan berupa tanah, yakni tanah yang memiliki hak atas tanah tertentu yang telah diatur oleh Undang-Undang yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sendiri sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Disamping telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang tersebut alasan lain banyak yang memilih tanah sebagai jaminan adalah dipengaruhi juga karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Hak Tanggungan sendiri dalam kedudukannya selalu memberikan perlindungan yang lebih terhadap kreditor, hal ini terlihat dari ciri-ciri Hak Tanggungan sendiri seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1).
  2. Selalu mengikuti Obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.
  3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
- Dalam UUHT sendiri dipertegas bahwa dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah itu pemberi

Hak Tanggungan adalah harus orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Begitu juga untuk pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hal tersebut seperti yang tercantum dalam UUHT Pasal 8 dan Pasal 9.

Maka seharusnya tidak ada keharusan bahwa pihak debitur harus sebagai pemberi Hak Tanggungan. Dalam praktek perjanjian kredit seringkali juga terjadi hal seperti itu dimana pihak bank adalah sebagai kreditor dan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan debitur meminjam sertipikat tanah milik orang lain dan selanjutnya orang tersebut adalah sebagai pemberi Hak Tanggungan dalam APHT guna menjamin pelunasan hutang debitur tersebut. Hal ini tidak akan jadi masalah jika memang debitur memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kreditnya namun akan sangat merugikan pemberi Hak Tanggungan yang bukan merupakan debitur jika debitur wanprestasi karena tanah atau sertipikatnya adalah miliknya. Hak-hak kreditor pemegang Hak Tanggungan telah dilindungi dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Secara tegas diatur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Namun belum ada peraturan yang mengatur secara jelas dan tegas terhadap pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur dalam perjanjian kredit.

Pada periode Januari tahun 2012 hingga Juli tahun 2013 terdapat 85 debitur yang menggunakan tanah milik sendiri dan 34 debitur yang menggunakan tanah milik orang lain untuk dijadikan jaminan kepada BPR Jateng Cabang Gubug, ini berarti dari total keseluruhan 119 jumlah debitur yang menggunakan tanah sebagai jaminan untuk hutangnya kepada pihak bank hampir 29% atau 34 dari 119 total keseluruhannya adalah menggunakan tanah milik orang lain dan 71% atau 85 yang lain menggunakan tanah milik sendiri. Dari jumlah tersebut dapat dikatakan bahwa di BPR Jateng Cabang Gubug sering terjadi debitur menggunakan tanah milik orang lain untuk dijadikan jaminan untuk pelunasan atas kredit. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji beberapa permasalahan yang ada. Permasalahan tersebut adalah 1) Bagaimana prosedur pembebanan Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan bukan sebagai debitur dalam perjanjian kredit di BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan? 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur dalam

perjanjian kredit di BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan ketika debitur wanprestasi?

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian digunakan penulis dengan maksud untuk memperoleh data yang lengkap dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis (*juridical sociology*).

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Dalam penelitian ini untuk menguji keabsahan data, peneliti menggunakan teknik triangulasi. Teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data itu (Moleong, 2009:330).

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan metode wawancara (Interview) dan Studi Dokumentasi. Yang menjadi informan disini adalah Bapak Miftah, S.H, selaku *legal officer* BPR Jateng cabang Gubug, Nurvian Bagus P. S.T. selaku *account officer* BPR Jateng cabang Gubug dan Djonny Priyatko S.H. selaku notaris/PPAT. Debitur yang diwawancarai antara lain Hajah Muzaroh dan Sumarno sebagai pemberi Hak Tanggungan. Studi dokumentasi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum lainnya.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menurut *legal officer* BPR Jateng Cabang Gubug, Miftah, S.H. dalam wawancara pada tanggal 10 Juli 2013 proses pembebanan Hak Tanggungan di BPR Jateng Cabang Gubug dilakukan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT Oleh PPAT, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya

ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbutan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Dalam pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan serta disaksikan dua orang saksi. PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT jika tanah yang bersangkutan masih dalam perselisihan/sengketa.

Pemberian Hak Tanggungan merupakan proses dari tahapan yang harus dilalui sebelum tahap pencairan kredit di BPR Jateng Cabang Gubug. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan untuk barang jaminan yang berupa tanah. Sebelum pemberian Hak Tanggungan dilakukan harus didahului dengan perjanjian kredit dan didasari dengan permohonan kredit calon debitur. Hal tersebut sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dari uraian diatas dapat ditarik suatu persamaan yakni dalam setiap pengajuan kredit dengan jaminan tanah baik itu tanah milik debitur sendiri ataupun milik orang lain sebagai penjamin harus selalu diikat dengan perjanjian kredit sebelum jaminan itu dibebani Hak Tanggungan.

Pemberian kredit di BPR Jateng Cabang Gubug tidak mungkin terlepas dari kebijakan dan aspek hukum yang mengikutinya, oleh karena itu dibutuhkan beberapa tahapan agar tercipta kualitas kredit yang baik dan mampu menopang kegiatan BPR dalam dunia perbankan. Tahapan Pemberian kredit di BPR secara garis besar dapat dirinci dalam 4 tahapan, berdasarkan hasil wawancara dengan *legal officer* BPR Jateng Cabang Gubug, Miftah, S.H., pada 10 Juli 2013 antara lain adalah sebagai berikut:

1. Tahap pra pencairan kredit, tahap ini meliputi analisa kredit sampai kredit diputuskan untuk diberikan.
2. Tahap pencairan kredit menyangkut aspek yuridis formal dalam pemberian kredit dimulai dari persiapan dokumen, penandatanganan perjanjian kredit, pencairan kredit sampai dengan penyimpanan dokumen kredit.
3. Tahap pemeliharaan kredit yang menyangkut pengeloalaan kredit, monitoring kredit dan pemantauan usaha debitur.
4. Tahap pelunasan kredit termasuk upaya-upaya penyelesaian kredit macet.

Setelah perjanjian kredit disetujui maka dilakukan pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT Oleh PPAT. Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT dalam hal pemberi Hak Tanggungan sebagai penjamin diperbolehkan karena tidak ada peraturan yang melarang yang demikian, dan dalam pemberiannya wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan serta disaksikan minimal dua orang saksi. Jika suami-istri pemilik sertifikat sebagai pemilik jaminan atau penjamin debitur. Maka penjamin itu harus bertandatangan di perjanjian kredit dan akte pemberian/pemasangan Hak Tanggungan. Jika perjanjian kredit tidak menggunakan Hak Tanggungan (dibawah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)) maka harus bertandatangan di SKMHT. Debitur yang mengajukan kredit tidak bertandatangan di APHT melainkan pemilik jaminan. Meskipun demikian namun dalam perjanjian kredit tetap menggunakan nama debitur dan pemilik jaminan.

Oleh karena itu dapat dipahami bahwa pembebanan Hak Tanggungan terhadap barang jaminan tanah yang bukan milik debitur memang diperbolehkan karena tidak ada Undang-Undang yang melarangnya namun dengan syarat pemberi Hak Tanggungan dihadirkan bersama isteri/suaminya saat penandatanganan APHT di hadapan PPAT.

Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di BPR Jateng Gubug, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Sesuai dengan ketentuan itu maka pengiriman APHT dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan bertugas melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur maka diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap apabila debitur wanprestasi/cidera janji. Setelah sertifikat keluar maka sertifikat Hak Tanggungan beserta sertifikat hak atas tanah obyek Hak Tanggungan dipegang oleh pihak bank sebagai kreditur.

Pemberian Hak Tanggungan pada Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam perjanjian, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkan dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun kreditur dapat memperjanjikan lain didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur.

Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh kantor Pertanahan dan Sertipikat Hak Atas Tanah dibubuhi catatan Pembebanan Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 ayat (5) UUHT namun pada prakteknya di BPR Jateng Cabang Gubug sertifikat hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan keduanya dipegang oleh BPR Jateng selaku pemberi kredit sebagai jaminan atas perjanjian kredit yang telah dilakukan.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan cenderung memberi perlindungan

hukum yang lebih besar bagi pihak kreditur pemegang Hak Tanggungan dari pada pemberi Hak Tanggungan. Hal ini tampak dari adanya beberapa kedudukan yang diistimewakan bagi pihak kreditur dalam Hak Tanggungan, salah satunya yang paling penting adalah kemudahan dan kepastian dalam eksekusi.

Apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh dengan apa yang disebut parate eksekusi berdasarkan pasal 224 RIB dan 158 Rbg yang disebut di atas. Dalam hal tertentu bahkan bisa dilakukan penjualan di bawah tangan.

Eksekusi obyek Hak Tanggungan secara paksa dilakukan tanpa kesukarelaan pihak debitur. Eksekusi demikian dapat dibenarkan karena dilakukan atas perintah pengadilan negeri berdasarkan wewenang yang diberikan undang-undang. Dalam eksekusi secara paksa tidak menutup kemungkinan menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak tertentu yang terkait dengan eksekusi, terutama pihak debitur dan pihak ketiga yang mempunyai hak atas obyek Hak Tanggungan. UUHT ternyata lebih banyak memberikan perlindungan kepada kreditur, hal ini terbukti dari banyaknya hak dan keistimewaan yang diberikan UUHT bagi kemudahan kreditur dalam mengembalikan piutangnya yang macet di tangan debitur.

Boedi Harsono (1999:404-406) juga menyebutkan beberapa perlindungan bagi debitur, pemberi Hak Tanggungan:

#### 1. Perlindungan yang Seimbang

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur tetapi perlindungan juga diberikan kepada debitur dan pemberi Hak Tanggungan.

#### 2. Syarat Spesialitas

Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebutkan juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya. Juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi obyek Hak Tanggungan Pasal 11 UUHT.

#### 3. Syarat Publisitas

Agar adanya Hak Tanggungan tersebut siapa kreditur pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, wajib dipenuhi apa yang disebut syarat publisitas yaitu

pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

#### 4. Janji yang Dilarang

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 12 UUHT, dilarang pemberian Hak Tanggungan disertai janji, bahwa apabila debitur cidera janji kreditur karena hukum akan menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan. Kalaupun diadakan janji demikian itu batal demi hukum.

Menurut M. Khoidin (2005:33) berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditur ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitur selaku pemberi Hak Tanggungan. Meskipun menjadi pihak yang secara posisional lemah dihadapan kreditur namun bagaimanapun juga telah diberikan perlindungan hukum oleh UUHT, namun masih bersifat parsial dan belum memadai. Salah satu perlindungan yang diberikan adalah debitur atau pemberi Hak Tanggungan harus dilibatkan jika obyek Hak Tanggungan hendak dijual secara dibawah tangan yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh pemberi Hak Tanggungan dengan kreditur selaku pemberi Hak Tanggungan (Pasal 20 (2) UUHT).

Perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat mulai dilakukan pada permulaan pembuatan APHT, tepatnya ketika akan dilaksanakan penandatanganan APHT. Perlindungan tersebut berupa upaya preventif dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan melibatkan pemilik sertipikat sejak awal dibuatnya APHT, sampai dengan selesainya proses pembebanan Hak Tanggungan. Pejabat pembuat akta tanah sebelumnya menerangkan mengenai hal-hal yang tercantum dalam APHT, serta menerangkan segala akibatnya apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya (Wanprestasi). Hal tersebut bertujuan supaya semua pihak mengerti maksud dan tujuan dibuatnya APHT sehingga dikemudian hari tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan mengajukan gugatan.

Selain diberi penjelasan oleh bank dan Notaris-PPAT mengenai hal-hal yang tercantum dalam APHT dan resiko-resiko jika debitur wanprestasi sehingga mengakibatkan pemberi Hak Tanggungan dirugikan, pihak bank juga menawarkan upaya preventif lain kepada debitur dan pemberi Hak Tanggungan (penjamin). Upaya tersebut adalah dengan menawarkan pembuatan perjanjian tersendiri antara kedua belah pihak untuk melindungi pihak pemberi Hak Tanggungan (penjamin).

Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemberi Hak Tanggungan bukan debitur/ penjamin berupa upaya preventif sudah dilakukan pihak bank dan PPAT yakni dengan diberikannya penjelasan mengenai hal-hal yang tercantum dalam

APHT, serta menerangkan segala akibat dan kemungkinan terburuk apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya (Wanprestasi). Pihak bank juga menganjurkan upaya preventif lain kepada pihak debitur dan pemberi Hak Tanggungan untuk membuat perjanjian tersendiri kepada kedua belah pihak sebagai antisipasi jika debitur wanprestasi. Dengan diberitahukannya akibat-akibat tersebut maka dianggap pemberi Hak Tanggungan bukan debitur/penjamin serta debitur sudah mengetahui dan memahami segala resiko yang akan terjadi di kemudian hari.

Meskipun telah diberikan upaya perlindungan hukum preventif, tidak menutup kemungkinan jika debitur wanprestasi. Perlindungan hukum juga diberikan jika debitur wanprestasi yaitu dengan melakukan upaya hukum berupa pengajuan gugatan melalui Pengadilan Negeri apabila ada pihak yang merasa dirugikan. Namun pengajuan tersebut harus didahului dengan melakukan upaya oleh pihak kreditur dengan memberi peringatan-peringatan kepada debitur agar melunasi kreditnya. Pihak kreditur juga memberikan kelonggaran waktu sebelum dilakukan eksekusi.

Dapat disimpulkan bahwa bank sangat memperhatikan kepentingan pihak pemberi Hak Tanggungan agar tidak dirugikan dengan upaya memaksa agar kredit dilunasi oleh pihak debitur sebelum eksekusi dilakukan sehingga antara bank, debitur dan pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur mendapat penyelesaian yang saling menguntungkan/ *win-win solution* dan khususnya melindungi pemberi Hak Tanggungan dari kerugian akibat eksekusi lelang yang akan terjadi.

Menurut M. Khoidin (2005:33) Salah satu perlindungan yang diberikan adalah debitur atau pemberi Hak Tanggungan harus dilibatkan jika obyek Hak Tanggungan hendak dijual secara dibawah tangan yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh pemberi Hak Tanggungan dengan kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT). Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pemberi Hak Tanggungan dari kecurangan kreditur atas kewenangannya menjual barang jaminan secara dibawah tangan, sehingga obyek Hak Tanggungan terjual dengan harga yang murah. Posisi pemberi Hak Tanggungan sangat lemah saat obyek Hak Tanggungan dieksekusi terutama jika dilakukan secara paksa oleh perintah pengadilan dan apabila eksekusi dijalankan secara paksa maka pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki akses terhadap barang jaminan yang dijual lelang.

Berdasarkan beberapa uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa perlindungan hukum bagi pemberi Hak Tanggungan dalam UUHT masih sangat lemah.

Kepentingan pemberi Hak Tanggungan seringkali dikalahkan. Meskipun demikian bukan berarti pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melakukan upaya hukum apabila dirugikan oleh kreditur akibat adanya eksekusi yang dilakukan. Pemberi Hak Tanggungan masih dapat mengajukan tuntutan hak. Fasilitas tersebut tidak disediakan oleh hukum materiil tetapi disediakan dalam peraturan acara perdata (hukum formil) dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan bukan sebagai debitur dalam perjanjian kredit di BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan melalui beberapa tahapan. Pertama pembuatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dibuatnya APHT. Kedua adalah pemberian Hak Tanggungan oleh pemilik sertipikat pemberi Hak Tanggungan (penjamin) kepada BPR Jateng Cabang Gubug (pemegang Hak Tanggungan) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menghasilkan APHT. Ketiga adalah tahap terakhir dari pembebanan Hak Tanggungan di BPR Jateng Cabang Gubug yaitu didaftarkannya APHT di Kantor Pertanahan oleh PPAT. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan di BPR Jateng Cabang Gubug tersebut telah sesuai dengan prosedur pembebanan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 13 UUHT.
2. Perlindungan hukum bagi pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur dalam perjanjian kredit di BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan terbagi menjadi 2 jenis; yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum jika debitur wanprestasi. Perlindungan hukum preventif adalah upaya yang dilakukan BPR Jateng Cabang Gubug sebelum ditandatangani perjanjian kredit dan APHT. Upaya tersebut berupa memberikan keterangan kepada pemberi Hak Tanggungan (penjamin) mengenai hal-hal yang termuat dalam perjanjian kredit dan APHT, serta resiko-resiko yang akan dibebankan kepada pemberi Hak Tanggungan (penjamin) jika debitur wanprestasi. BPR Jateng Cabang Gubug juga memberikan anjuran kepada debitur dan penjamin agar membuat perjanjian

tersendiri yang mengikat kedua belah pihak. Perlindungan hukum yang kedua adalah ketika debitur wanprestasi. BPR Jateng Cabang Gubug tidak langsung melelang obyek Hak Tanggungan. BPR Jateng Cabang Gubug memberikan surat peringatan pertama, kedua sampai ketiga kepada debitur untuk melunasi kreditnya. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan surat peringatan maka lelang akan dilaksanakan.

## SARAN

Berdasarkan simpulan hasil penelitian tersebut, saran yang diberikan peneliti adalah sebagai berikut:

1. Saran yang peneliti berikan untuk prosedur pembebanan Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan bukan sebagai debitur dalam perjanjian kredit di BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan:

### Saran kepada Pemerintah

Diharapkan bagi pembuat Undang-Undang atau Lembaga Legislatif untuk lebih mengawasi, mempermudah dan menekan biaya pendaftaran Hak Tanggungan. Sehingga semua kredit yang menggunakan jaminan berupa tanah berapapun nominalnya dapat didaftarkan pada Hak Tanggungan. Diperlukan adanya suatu ketentuan khusus yang mengatur mengenai pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek-objek tanah selain yang diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

### Saran kepada BPR Jateng cabang Gubug

Untuk mencegah timbulnya kerugian terhadap pihak debitur maupun pihak kreditur dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan, maka BPR Jateng cabang Gubug diharapkan lebih berhati-hati dan memeriksa secara mendetail sertipikat sebelum didaftarkan Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, Prof. 1999. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria Isi dan Pelaksanaanya. Jakarta: Djambatan
- Khoidin, M. 2005. Problematika Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Moleong, 2009. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

2. Saran yang peneliti berikan untuk perlindungan hukum bagi pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur dalam perjanjian kredit di BPR Jateng cabang Gubug Kabupaten Grobogan antara lain:

### Saran kepada Pemerintah

Pemerintah diharapkan lebih memperhatikan perlindungan hukum terhadap pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur dalam perbaikan UUHT dan memasukkan Pasal-pasal yang berhubungan dengan upaya hukum yang dapat dilakukan pemberi Hak Tanggungan jika terjadi eksekusi yang merugikan. Sehingga perlindungan dalam hukum materiil seimbang antara perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan penjamin sebagai pemberi Hak Tanggungan.

### Saran kepada BPR Jateng cabang Gubug

BPR Jateng cabang Gubug diharapkan lebih selektif dalam memilih calon debitur dan benda jaminannya, tidak hanya memberi kredit kepada debitur tetapi juga melindungi pemilik jaminannya.

### Bagi Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan harus berhati-hati jika meminjamkan sertipikat kepada orang lain sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Pemberi Hak Tanggungan juga diharapkan melakukan upaya preventif terhadap diri sendiri dengan membuat suatu perjanjian tertulis secara pribadi dengan debitur. Selain itu pemberi hak tanggungan harus dengan persetujuan ahli waris sebelum meminjamkan sertipikatnya. Sehingga jika terjadi wanprestasi dan benda jaminan dieksekusi maka pemberi Hak Tanggungan dapat melakukan upaya hukum terhadap debitur.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas UU No.7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah