

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIFIKAT
YANG DI JAMINKAN OLEH DEBITUR DI BANK
(STUDI DI BANK MANDIRI MATARAM)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

LALU ADITIA MARTA
D1A113142

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM**

2020

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIFIKAT
YANG DI JAMINKAN OLEH DEBITUR DI BANK
(STUDI DI BANK MANDIRI MATARAM)**

JURNAL ILMIAH

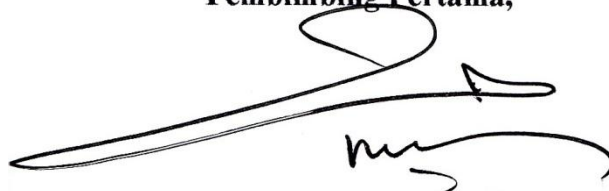


Oleh :

LALU ADITIA MARTA
D1A113142

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,



Dr. H. Djumardin SH., M.Hum.
NIP. 19630809 198803 1 001

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIFIKAT
YANG DI JAMINKAN OLEH DEBITUR DI BANK
(STUDI DI BANK MANDIRI MATARAM)**

LALU ADITIA MARTA

D1A113142

FAKULTAS HUKUM UIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan pembebanan jaminan dengan sertifikat hak milik atas tanah dalam perjanjian kredit di Bank, dan Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah yang dijaminan oleh nasabah debitur dalam perjanjian kredit di Bank. Jenis penelitian yang digunakan ini adalah penelitian Hukum Normatif Empiris. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah mengkaji menurut undan-undang dan pendapat para ahli. Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber kepustakaan dan sumber lapangan. Hasil penelitian ini adalah bahwa Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Yang Di Jaminkan Oleh Debitur Di Bank Di Bank Mandiri Mataram sudah sesuai Dalam kegiatan pemberian kredit, Bank Mandiri Mataram berpegang kepada prinsip kehati-hatian. Hal ini dapat dilihat dari berbagai langkah preventif yang diterapkan selama proses pemberian kredit, mulai dari prosedur awal pengajuan kredit, penilaian kredibilitas pemohon kredit terlebih dengan kebijakan Bank Indonesia. Penilaian kegiatan usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut, maupun penilaian jaminan kredit, pengecekan data, dan melakukan pengujian terhadap keabsahan seluruh data yang didapatkan dari hasil analisis kelayakan terhadap calon debitur.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Pemilik Sertifikat

**The Legal Protection For The Owner Of Land Certificate That Guaranteed By Debtor At
Bank
(Study in Mandiri Bank Mataram Branch)**

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out the implementation of land certificate title as a guarantee in bank credit agreement, and how the legal protections against the owner of land certificate that guaranteed by debtors in Bank credit agreement. The type of this research is normative-empirical legal research method which using statute approach and using doctrine as a legal materials. The source of data on this research has been used library materials and field data. The result of this study showed that the legal protections for the owner of land certificate that guaranteed by debtors in Mandiri Bank Mataram Branch have been using the precautionary principle. This principle we could see the implementation on the process of bank credit because Mandiri Bank has always been using preventive method on their credit. This process began from the first time debtors apply the credits, assessment of debtor credibility which using Indonesia Bank Policy, assessment of business debtors which will be financed with this credit, assessment of guarantee credit object, check out of debtors data, and assessment about debtor data that obtained from the results of a feasibility analysis of prospective debtor.

Keywords: Legal Protections, the Owner of Land Certificate

I. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan peranannya sebagai lembaga keuangan bank berperan dalam menyalurkan kredit. Pemberian kredit merupakan salah satu jenis usaha bank, yaitu dengan menyalurkan dana yang terhimpun dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan dana¹.

Dengan kredit ini seseorang dapat mendapatkan uang untuk membantu pemenuhan kebutuhannya, bahkan untuk modal usaha agar menjadi manusia produktif yang dapat meningkatkan perekonomiannya. Fungsi ini sebagaimana dijelaskan dalam pengertian kredit yang tertuang dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan,²

Kredit ini diberikan pada nasabah yang sanggup menyediakan suatu benda tertentu atau surat berharga atau orang untuk di ikatkan sebagai jaminan³. Jaminan dijadikan sebagai salah satu dari analisa pemberian kredit karena fungsi jaminan dalam kredit sangat penting yaitu memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur

¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yan Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011, Hlm.102.

³ Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Jakarta:Alfabeta CV, Hal 92-94

untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah di tentukan⁴.

Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kredit yang berisi janji debitur memberikan hak tanggungan, yang mana perjanjian hak tanggungan bersifat *accessoir* atau asesor dalam perjanjian pokok. Hak tanggungan bisa berdiri sendiri, tetapi merupakan ikutan dari perjanjian pokok yakni perjanjian yang memberi jaminan atas pelunasan utang yang disebut dalam perjanjian pokok.

Dalam hak tanggungan sendiri kreditur memiliki kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan yang mana memberikan wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagi agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)⁵.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut : 1). Bagaimana Hubungan Hukum pemilik sertifikat baik dengan debitur dengan kreditur ? 2.) Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah yang dijaminan oleh nasabah debitur dalam perjanjian kredit di Bank ?. Adapun tujuan yang dicapai dari penelitian ini, antara

⁴ Edy Putra,1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*,Yogyakarta:Liberty Yogyakarta, Hal 7

⁵ *Ibid*, Hlm.96

lain : 1). Untuk mengetahui Hubungan Hukum pemilik sertifikat baik dengan debitur dengan kreditur. 2). Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah yang dijaminkan oleh nasabah debitur dalam perjanjian kredit di Bank. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain : 1). Manfaat akademis penelitian ini, sebagai referensi bagi penelitian-penelitian berikutnya dan perkembangan ilmu hukum 2). Manfaat Praktis dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada mahasiswa dan masyarakat dalam hal bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat yang di jaminkan oleh debitur di Bank.. Di dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan antara lain : 1). Jenis penelitian hukun normatif empiris, 2). Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach), Pendekatan Socio Legal Research. 3). Jenis dan sumber data, 1) Data Primer, 2) Data skunder YAITU : a) Bahan Hukum Primer b) Bahan Hukum Sekunder c) Bahan Hukum Tersier.⁶ 4). Teknik dan alat pengumpul data yaitu 1) Data lapangan, 2) studi dokumen. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan adalah dengan analisis analisis -kualitatif.⁷

⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet.9, Ed. Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, Hlm. 32.

⁷ Winarno Surakhmad, 1998, *Papper Skripsi Thesis Desertasi*, Bandung, Tarsito, hlm. 20.

II. PEMBAHASAN

Bagaimana Pelaksanaan Pembebanan Jaminan Dengan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Di Bank

Gambaran Umum Perusahaan PT. Bank Mandiri Kantor Mataram Sejarah Singkat Bank Mandiri

Bank Mandiri didirikan pada 2 Oktober 1998, sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada tanggal 2 Oktober 1998, dilakukan penandatanganan pendirian Bank Mandiri secara hukum dengan Akta Pendirian No. 10 Tahun 1998. Kemudian pada tanggal 24 Juli 1999 Akta Merger tentang pembangunan Empat Bank Legacy ke dalam Bank Mandiri secara hukum dibuat di Jakarta melalui Akta No. 100. Selanjutnya Pada tanggal 31 Juli 1999, penggabungan empat bank legacy Bank Mandiri mulai berlaku efektif dan diambil alih oleh PT. Bank Mandiri (persero), empat bank pemerintah yaitu Bank Bumi jaya, Bank dagang negara, Bank ekspor Impor Indonesia dan Bank Pembangunan Indonesia, dilebur menjadi Bank Mandiri, dimana masing masing bank tersebut memiliki peran yang tak terpisahkan dalam pembangunan perekonomian Indonesia.⁸

Hubungan Hukum Pemilik Sertifikat Baik Debitur Dengan Kreditur

Hubungan Hukum Antara Pemilik Serifikat Baik Debitur Maupun Krditur

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait

⁸ www.bankmandiri.co.id, *Visi dan Misi*, diakses pada tanggal 11 November 2019.

mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan⁹.

Keterlibatan pihak ketiga dalam perjanjian Hak Tanggungan menimbulkan adanya *avails* atau penanggungan dalam pelaksanaan kredit. Avalis atau penanggungan wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata jo Pasal 1338 KUHPerdata, dimana pada umumnya avalis selalu dimuat dalam perjanjian pokok perkreditan namun biasanya avalis juga selalu dituangkan kembali dalam perjanjian tambahan (*accessoir*). Pihak ketiga sebagai pemberi jaminan atas tanah dalam perjanjian kredit ini akan menjadi penanggung pelaksanaan kredit jadi hubungan antara debitur dan kreditur adalah keluarga sehingga pihak ketiga disini wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan Debitur yang nantinya dapat merugikan dirinya sendiri. Salah satu tanggung jawab pihak ketiga yaitu apabila Debitur wanprestasi, maka pihak ketiga harus merelakan tanah miliknya untuk dieksekusi oleh Kreditur dengan cara dijual dimuka umum dimana hasil penjualannya akan digunakan untuk membayar utang Debitur.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara tersirat menjelaskan mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam pemberian jaminan sertifikat. Untuk mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, dan sanksi administratif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh Debitur

⁹ Hasil Wawancara dengan Lalu Daud Nurjadi SH.Hum, Sebagai Notaris Lombok Tengah, Hari Senin 18 November 2019, Pukul 10.00

sendiri, karena pihak ketiga juga telah dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan maka pihak ketiga dan debitur telah dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit tersebut.

Para Pihak Yang Terkait Dalam Pembebanan Jaminan Dengan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Di Bank

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

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

Hak Tanggungan oleh Debitur.

Pengajuan kredit dengan menggunakan hak atas tanah milik pihak ketiga langkah yang harus dilakukan adalah membuat perjanjian tertulis supaya mengikat bagi para pihak dan menjadi dasar bukti yang kuat jika suatu hari terjadi suatu sengketa. Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa dalam pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Prosedur dan Syarat-Syarat yang Harus dipenuhi dalam pembebanan Jaminan Pembebanan Jaminan Dengan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Di Bank

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:¹⁰

- a) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b) Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

¹⁰ Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

- c) Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
- d) Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"
- e) Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Atas Tanah Yang Di Jaminan Oleh Nasabah Debitur Dalam Perjanjian Kredit Di Bank

Dalam menjalankan kegiatan kredit perbankan dibutuhkan suatu pengamanan yang diawali pada saat perencanaan untuk memberikan kredit. Pengamanan ini perlu dilakukan sedemikian rupa karena erat kaitannya dengan risiko oleh karena itulah bank dilarang memberikan kredit tanpa jaminan. Keberadaan jaminan merupakan hal penting. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 memberikan makna yang berbeda antara jaminan dengan agunan.

Di samping UU Nomor 10 Tahun 1998, usaha pemerintah untuk melindungi nasabah/konsumen secara umum juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999). Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 ini memberikan konsekuensi logis terhadap pelayanan jasa perbankan. Pelaku usaha jasa perbankan oleh karenanya dituntut untuk¹¹:

¹¹ Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Hlm. 303-304

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; 2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikannya; 3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; 4. Menjamin kegiatan usaha perbankannya berdasarkan ketentuan standar perbankan yang berlaku; 5. Dan sebagainya

Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Atas Tanah kemudian diserahkan kepada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk disimpan.

Pada hakekatnya yang dijaminakan dari suatu perjanjian hutang-piutang adalah tanah (dan bangunannya) dan bukan sertifikatnya. Melalui lembaga penjaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan karena setelah sertifikat hak Tanggungan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional maka sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan atau debitur) dan kreditur (pemegang hak Tanggungan) akan menerima sertifikat Hak Tanggungan, namun pada praktiknya sertifikat Hak Atas Tanah dan dokumen asli pemberian jaminan (sertifikat Hak Tanggungan) akan disimpan dalam penguasaan kreditur dan debitur hanya menyimpan salinannya saja¹².

Tahap terakhir dalam pemberian kredit adalah pencairan kredit. Apabila Surat Penawaran Kredit (SPK) telah disetujui oleh calon debitur, maka Administrasi Kredit akan memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen yang

¹² Djumhana, Muhamad, *Hukum perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

diperlukan terutama sertifikat Hak Tanggungan, setelah dokumen lengkap maka kredit bisa cairkan. Perjanjian kredit dibuat dan disahkan dihadapan Notaris dikarenakan jumlah pinjaman yang diberikan cukup besar yaitu diatas 100 (seratus) Juta Rupiah. Akad kredit harus ditandatangani oleh calon debitur yang bersangkutan dan pejabat bank yang berwenang.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan Ibu Husnul Bagian Mikro Kredit Analisis di Bank Mandiri Mataram , dalam hal penggunaan Hak Tanggungan sebagai barang jaminan di Bank Mandiri Mataram semuanya dilakukan dengan menggunakan akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT dengan melibatkan semua pihak termasuk pihak debitur dengan beberapa saksi dalam penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan bahwa dalam Pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan 2 (dua) orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku¹³.

Bentuk perlindungan hukum kreditur yaitu Bank Mandiri Mataram terhadap debitur yang melakukan perlawanan saat jaminannya dieksekusi adalah dengan memegang sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan debitur. Sertifikat Hak Tanggungan yang diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (bank) berfungsi dalam melakukan eksekusi Hak

¹³ Hasil Wawancara dengan Ibu Husnul Bagian Mikro Kredit Analisis PT Mandiri Mataram, Hari Senin 25 November 2109 Pukul 11.00

Tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Dalam sertifikat Hak Tanggungan memuat istilah-istilah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang membuat sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypoteek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan sertifikat Hak Atas Tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditur memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitur apabila debitur tetap beritikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat *Droit De Suite* yang artinya Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada. Jadi, walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal misalnya dijual), Hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut sehingga kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas objek Hak Tanggungan tersebut. Tujuan kreditur menyimpan sertifikat Hak Atas Tanah bukan untuk mengambil alih kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut, tetapi untuk mengantisipasi terjadi masalah atau sengketa terhadap jaminan berupa tanah tersebut dalam jangka waktu perjanjian kredit.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penyusun dengan Bapak Muhammad Husein sebagai Bagian Kredit PT Bank Mandiri Mataram dalam proses Hak Tanggungan di Bank Mandiri Mataram, pelaksanaan Hak Tanggungan

baru akan dilakukan apabila debitur dalam dilakukannya penyelamatan kredit oleh pihak bank tetap beritikad tidak baik. Berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur, Hak Tanggungan dapat dilakukan menurut Undang-undang Hak Tanggungan. Pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Mandiri Mataram telah sesuai dengan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu dengan 2 (dua) cara¹⁴ :

1. Pelelangan umum Yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa: Apabila debitur cidera janji, maka kreditur berdasarkan :
 - a) Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum.
2. Penjualan di bawah tangan Yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa: “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggung dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan”.

¹⁴ Bapak Muhammad Husein, Bagaian Kredit PT Mandiri Mataram, Hari Rabu 27 November 2019, Pukul 14.25.

III. PENUTUP

Kesimpulan

1. Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada, jadi bila dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dengan sepengetahuan dan seizin sipemilik tanah tersebut maka perbuatan Debitur tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, dan sanksi administratif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh Debitur sendiri, karena pihak ketiga juga telah dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan maka pihak ketiga dan debitur telah dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit tersebut.

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

Saran

1. Bagi Pemerintah diharapkan memperbaiki Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengenai ketentuan-ketentuan yang menjelaskan tentang keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah, khususnya pada Pasal 1 terkait pihak-pihak yang berhubungan langsung dalam jaminan Hak Tanggungan seharusnya diperjelas bahwa pihak ketiga juga dapat menjadi pihak-pihak dalam jaminan Hak Tanggungan dan juga menambahkan pengaturan mengenai perlindungan hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan khususnya pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan, karena dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
2. Bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan harus berhati-hati dalam meminjamkan sertifikat tanahnya kepada orang lain, diharapkan pihak ketiga sudah harus mengenal Debitur dengan baik, dan selain itu diharapkan pihak ketiga selalu memantau pembayaran pelunasan kredit Debitur tersebut sehingga apabila Debitur terlambat untuk melunasi utangnya maka pihak ketiga dapat segera mengingatkan Debitur agar cepat membayar utangnya supaya tanah milik pihak ketiga yang dijaminkan tersebut tetap aman dan terhindar dari eksekusi kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

Amiruddin dan H.Zainal Asikin, 2013,*Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet.7, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Djumhana, Muhamad, 1996, *Hukum perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yan Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Nuansa Madani, Jakarta

Edy Putra, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*,Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.

Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Jakarta:Alfabeta CV,

Winarno Surakhmad, 1998, *Papper Skripsi Thesis Desertasi*, Bandung, Tarsit.

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perbankan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan

Internet dan Wawancara

www.bankmandiri.co.id, *Visi dan Misi*, diakses pada tanggal 11 November 2019.

Hasil Wawancara dengan Lalu Daud Nurjadi SH.Hum, Sebagai Notaris Lombok Tengah, Hari Senin 18 November 2019, Pukul 10.00

Hasil Wawancara dengan Ibu Husnul Bagian Mikro Kredit Analisis PT Mandiri Mataram, Hari Senin 25 November 2109 Pukul 11.00