

---

## **ANALISIS PUTUSAN NOMOR 19/PDT.PLW/2011/PN.BTL TENTANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA**

**ALVIA ZUCHRI MAGFIRAH<sup>1</sup>, WIWIEK WAHYUNINGSIH<sup>2</sup>, EKA JAYA SUBADI<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail: [alviomagfirah03@gmail.com](mailto:alviomagfirah03@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail: [wiwiekwahyuningsih@unram.ac.id](mailto:wiwiekwahyuningsih@unram.ac.id)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail: [ekajayasubadi@unram.ac.id](mailto:ekajayasubadi@unram.ac.id)

Received: 2024-06-15; Reviewed: 2025-01-09; Accepdpd: 2025-01-28; Published: 2025-01-31

### **ABSTRAK**

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui pengaturan kedudukan hukum jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di lembaga perbankan. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di lembaga perbankan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 19/Pdt.plw/2011/PN.Btl. Metode penelitian yang di gunakan yaitu hukum normatif yang disebut juga dengan penelitian hukum doctrinal, selanjutnya penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, konseptual dan pendekatan kasus dan dilengkapi dengan jenis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil dapat disimpulkan bahwa, terbentuknya peraturan mengenai Hak Tanggungan dalam hukum nasional. Kemudian pada tahun 1996, terbentuklah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHTA) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Dengan adanya UUHT, peraturan mengenai pembenan hak jaminan berupa benda tak bergerak, yaitu tanah, merujuk pada UUHTA. Hakim menolak gugatan provisi dan eksepsi, dengan pertimbangan dalam perkara tersebut bahwa terdapat surat permohonan penundaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek lelang perkara, sehingga telah dibatalkan, sehingga tidak ada perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak terhadap obyek lelang yang menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan.

**Kata kunci: Perjanjian; Kredit; Hak Tanggungan.**

### **ABSTRACT**

The main objective of this research is to understand the legal position of mortgage guarantees on land owned by third parties in credit agreements within banking institutions. It also seeks to analyse the basis of the judge's considerations in deciding on third-party mortgage guarantees in credit agreements, as outlined in the Supreme Court (MA) Decision Number 19/Pdt.plw/2011/PN.Btl. This study applied normative legal methodology by combining statute approach, conceptual approach, and case approach. It includes primary, secondary, and tertiary legal materials. The findings indicate that establishment of regulations concerning mortgage rights within national law. In 1996, Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights on Land and Land-Related Objects (UUHTA) was enacted, following Article 51 of the Basic Agrarian Law (UUPA). The UUHTA governs regulations concerning immovable property guarantees, specifically land. The court rejected the provisional claim and objection, noting that there was a request for postponement of the execution auction of the mortgage right on the auction object, which was subsequently cancelled. As a result, there was no legal act causing the transfer of rights over the auction object, thereby preventing any loss to the opposing parties.

**Keywords: Agreement; Credit; Mortgage Rights.**

## I. PENDAHULUAN

Tanah, air, dan sumber daya alam dikuasai dan dimanfaatkan oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Mengenai pemanfaatan tanah, air dan sumber daya alam, khususnya yang berkaitan dengan permukaan bumi yang disebut dengan tanah, menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diundangkan pada tanggal 24 September 1960 (untuk selanjutnya disebut dengan UUPA) adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>2</sup> Penggunaan jaminan hak tanggungan dalam masyarakat sering dipergunakan untuk melakukan pinjaman dana kepada kreditur dengan melalui beberapa tahapan prosedur. Sering kali terjadi dalam penyerahan jaminan hak tanggungan oleh debitur dilakukan bukan atas nama pihak debitur yang bersangkutan, melainkan atas nama pihak lain atau dapat disebut sebagai pihak ketiga sebagai pemilik tanah yang akan dijamin. Dalam pemberian jaminan, hak tanggungan tidak ada larangan keterlibatan pihak ketiga.<sup>3</sup>

Salah satu kasus keterlibatan pihak ketiga atas jaminan hak tanggungan dapat dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 19/Pdt.plw/2011/PN.Btl yang menjelaskan bahwa pihak penggugat telah merasa dirugikan atas perbuatan dari Turut Terlawan atas nama Arius Kastari yang telah menggunakan SHM milik Para Pelawan tersebut sebagai jaminan/agunan kredit pada PD BPR Bank Bantul (Terlawan I) namun mengenai besarnya pinjaman dan jangka waktu pinjaman hal tersebut tidak pernah diberitahukan kepada Para Pelawan. Pada saat itu Para Pelawan hanya disuruh untuk menandatangani sejumlah surat tanpa diberi kesempatan untuk membaca isi surat tersebut sehingga Para Pelawan sama sekali tidak mengetahui mengenai jumlah maupun jangka waktu pinjaman dari PD BPR Bank Bantul (Terlawan I) kepada Turut Terlawan.

Hingga saat waktu yang telah ditentukan, Turut Terlawan tidak menukar jaminan milik Para Pelawan tersebut dengan jaminan lainnya sebagaimana yang telah disepakati dengan Sogini (pelawan I) dan agus santoso (pelawan II). Selain itu, Turut Terlawan

1 Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Bandung:Kaifa, 2010), 234

2 Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, (Banten: Visi Media, 2016), 30.

3 Ananda Putri Pratama, Sarrah Istighfarrin, Aathira Salsabila Iksir, *Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan*, dalam *Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Airlangga, Vol.19 no.2, 2023, 105

juga tidak melunasi kewajiban kreditnya pada Terlawan I sehingga barang jaminan milik Para Pelawan terancam akan dieksekusi lelang oleh Pihak terlawan I. Dengan demikian turut terlawan jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan penjelasan yang tidak benar/penjelasan bohong kepada para pelawan mengenai kondisi finansialnya dan juga mengenai kredit yang menggunakan barang milik para pelawan sebagai agunan, sehingga hal ini jelas telah menimbulkan kerugian bagi para pelawan.

Perselisihan ini kemudian diselesaikan melalui proses peradilan dan mencapai tingkat akhir, yaitu dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1254 K/Pdt/2013, yang menyatakan bahwa perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.43/Desa Tamanan Surat Ukur tanggal 1-5-1985 Nomor 44 luas 722 m<sup>2</sup> atas nama Sogini adalah tidak tepat dan tidak beralasan.

## **II. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Jenis sumber data/bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

## **III. PEMBAHASAN**

### **3.1 Pengaturan Kedudukan Hukum Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Perbankan**

#### **3.1.1 Perjanjian Kredit Bank**

Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>4</sup> Perjanjian innominaat adalah perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi boleh dilakukan dan tunduk kepada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seperti sewa-beli, dan perjanjian lainnya yang ditentukan oleh kedua belah pihak.

Demikian juga halnya dengan kontrak atau perjanjian baku, yang dibuat oleh salah satu pihak tanpa dihadiri oleh pihak yang lain. Dapat diketahui, bahwa perjanjian tersebut harus dibuat oleh kedua belah pihak dan disepakati secara bersama-sama. Namun dalam perjanjian baku, perjanjian tersebut dibuat oleh salah satu pihak, tetapi harus memenuhi persyaratan dalam perjanjian, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal

<sup>4</sup> Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 15-17

1320 KUH Perdata, yaitu "Untuk sahnyanya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:<sup>5</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Maka ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil disini ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh Bank kepada nasabah debitur.<sup>6</sup>

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat, kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu. Akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu, apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian, maka debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut.

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:<sup>7</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:<sup>8</sup>

- a. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*)
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Ketika seseorang telah melakukan wanprestasi, maka langkah yang dapat dilakukan adalah teguran atau somasi. Adapun bentuk-bentuk somasi adalah:<sup>9</sup>

- a. Surat perintah. Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada

5 Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 15

6 Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 71

7 Yuyut Prayuti et.all., *Menjawab Kompleksitas Hukum di Tengah Masyarakat Waris, Perlindungan Konsumen, dan Perjanjian*, (Bandung: Widina Media Utama, 2024), 71-72

8 Ibid.

9 Ahmad Miru dan Sakta Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233-1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009), 8

debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut "exploit juru Sita"

- b. Akta. Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris Tersimpul dalam perikatan itu sendiri Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Dalam perkembangannya, suatu somasi terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis. Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (fatal termijn), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

### **3.1.2 Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah**

Realita pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemui Debitur menggunakan jaminan dengan atas nama pemegang haknya adalah pihak lain bukan dirinya, dalam hal ini sering disebut dengan pihak ketiga. Terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga dapat menanggung pelunasan kredit oleh Debitur penanggung adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

Jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika debitur memang memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, namun akan sangat merugikan pemberi hak tanggungan yang bukan merupakan debitur jika terjadi wanprestasi, karena tanah dan sertifikatnya adalah miliknya. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketiga karena hak-hak pihak ketiga belum mendapatkan perlindungan dalam undang-undang hak tanggungan. Lain halnya dengan kreditur, dalam undang-undang hak tanggungan telah mengatur tentang perlindungan kreditur yaitu diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan Debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak Debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga.

### **3.1.3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut

UUHTA), pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, 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. Untuk dapat menjelaskan keterlibatan pihak ketiga penjaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit, perlu memperhatikan subyek dan Obyek Hak Tanggungan. Hal ini merupakan bagian terpenting dalam terbentuknya jaminan Hak Tanggungan, adapun subyek dan obyek Hak Tanggungan yaitu:

a. Subyek Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai Subyek Hak Tanggungan tercantum dalam Pasal 8 UUHTA, Subjek Hak Tanggungan terdiri dari:

1) Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>10</sup>

2) Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>11</sup>

b. Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan tercantum dalam Pasal 4 UUHTA. Obyek Hak Tanggungan terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara.<sup>12</sup>

Berdasarkan penjelasan mengenai subyek dan obyek Hak Tanggungan tersebut terlihat bahwa subyek dan obyek Hak Tanggungan yang tercantum dalam UUHTA memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dijamin. Subyek Hak Tanggungan seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 8 UUHTA adalah orang perorangan atau badan hukum. Dengan hanya menyebutkan orang perorangan atau badan hukum, maka dapat diambilkan pokok pikiran bahwa subyek Hak Tanggungan yaitu khususnya pemberi Hak Tanggungan tidak membatasi mengenai kepemilikan tanah yang akan dijadikan jaminan. Sedangkan dalam penjelasan mengenai obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 4 UUHTA juga tidak disebutkan bahwa obyek Hak Tanggungan tersebut milik siapa, jadi dapat pula memberikan makna bahwa obyek Hak Tanggungan bisa merupakan milik pihak ketiga.

<sup>10</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), 103-104

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Mariam Darus Badrulzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), 29-36

### **3.2 Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Perbankan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 19/Pdt.plw/2011/PN.Btl**

#### **3.2.1 Duduk Perkara**

Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan Nomor 19 / Pdt. Plw / 2011 / PN. Btl., antara SG selaku Pelawan I dan AS sebagai Pelawan II melawan PD BPR Bank Bantul selaku Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, sebagai Terlawan II, dan ARIUS KASTARI, SE, sebagai Turut Terlawan.

Para pelawan mengemukakan hal-hal berikut:

- 1) Bahwa Para Pelawan adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Tamanan Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul, sebagaimana terletak dalam Sertifikat Hak Milik No.43/Desa Tamanan, Surat Ukur tanggal 1 – 5 – 1985 Nomor 44 luas 722 m2 atas nama SOGINI (Pelawan I);
- 2) Bahwa ± pada bulan April 2010 Turut Terlawan mendatangi Pelawan I dan II di Rumah Penggugat I dan II di Nitikan UH 6/306 RT/RW 049/013 Desa/Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, dan pada saat itu Turut Terlawan menyatakan kepada Para Pelawan guna dijadikan sebagai tambahan jaminan/agunan yang bersifat sementara dalam pengajuan pembiayaan/kredit di bank, dan nantinya SHM tersebut akan ditukar dengan SHM lain untuk dijadikan agunan yang sebenarnya;

#### **3.2.2 Pertimbangan Hakim**

Putusan Nomor 19 / Pdt. Plw / 2011 / PN. Btl., memuat pertimbangan hakim yaitu maksud dan tujuan para pelawan, mencakup:

Menimbang, bahwa inti dari tuntutan provisi Para Pelawan adalah untuk menunda lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.43/ Desa Tamanan Surat Ukur tanggal 1 – 5 – 1985 Nomor 44 luas 722 m2 atas nama Sogini terletak di Kelurahan Tamanan Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul;

Menimbang, bahwa untuk mendukung hal tersebut Kuasa Para Pelawan telah mengajukan bukti yaitu berupa Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta Nomor : S.211/WKN.9/KNL.06/2011 tanggal 22 Februari 2011, perihal : Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yang ditujukan kepada Direktur Utama PD. BPR Bank Bantul, dimana dalam surat tersebut berisi antara lain agar PD. BPR. Bank Bantul “ memberitahukan rencana lelang dan hasil pelaksanaan lelang kepada debitur pihak terkait, namun demikian para Pelawan tidak diberitahukan akan rencana lelang eksekusi tersebut, dengan demikian bahwa rencana lelang barang jaminan

tersebut tidak diberitahukan kepada debitur maupun pihak terkait/Pelawan tidak diberitahu tentang rencana lelang barang milik Para Pelawan;

### 3.2.3 Penerapan Hukum

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

Menolak gugatan provisi Kuasa Para Pelawan.

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Kuasa Terlawan I, dan Kuasa Terlawan II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
- b. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya.
- c. Menyatakan bahwa perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.43/Desa Tamanan Surat Ukur tanggal 1-5-1985 Nomor 44 luas 722 m<sup>2</sup> atas nama Sogini adalah tidak tepat dan tidak beralasan.
- d. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.976.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

### 3.2.4 Analisis Putusan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHTA) menyebutkan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-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.

## IV. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Pengaturan Kedudukan Hukum Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Perbankan berdasar pada ketentuan UUPA, KUHPerdara, UUHTA dan UU Perbankan. UUPA menyatakan jaminan yang berupa tanah tidak dibebani oleh hipotik melainkan hak tanggungan. Namun pada saat itu, hukum nasional kita masih belum ada peraturan mengenai hak tanggungan sehingga berdasarkan Pasal 57 UUPA, peraturan mengenai hak tanggungan masih merujuk pada ketentuan hipotik. Sampai terbentuknya peraturan mengenai Hak Tanggungan dalam hukum nasional. Kemudian pada tahun 1996, terbentuklah UUHTA sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA, sehingga peraturan mengenai pembenan hak jaminan berupa benda tak bergerak, yaitu tanah, merujuk pada UUHTA.

Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Perbankan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 19/Pdt.plw/2011/PN.Btl., mencakup alat bukti yang diajukan yaitu para pelawan dan terlawan. Hakim menolak gugatan provisi dan eksepsi, dengan pertimbangan dalam perkara tersebut bahwa terdapat surat permohonan penundaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek lelang perkara, sehingga telah dibatalkan, sehingga tidak ada perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak terhadap obyek lelang yang menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan. Gugatan perlawanan Para Pelawan terlalu dini/prematur untuk diajukan karena pada dasarnya atas tanah dan bangunan dalam sertifikat No.43/Desa Tamanan belum dilakukan pelelangan, dan sampai masih atas nama Pelawan. Pertimbangan hakim juga perlawanan tidak tepat dan tidak beralasan.

#### **4.2 Saran**

Bagi Pemerintah diharapkan memperbaiki UUHTA, 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. Selain itu, perlunya menambahkan pengaturan mengenai perlindungan hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan khususnya pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan. UUHTA saat ini hanya mengatur perlindungan hukum bagi Kreditur saja, oleh karena itu diharapkan untuk menambahkan beberapa pasal mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan jika terjadi eksekusi yang merugikan. Sehingga perlindungan dalam UUHTA antara pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak tanggungan diatur secara seimbang dan juga untuk mengantisipasi akibat hukum yang dapat terjadi. Bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan harus berhati-hati dalam memberikan kepercayaan, 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 dijaminan tersebut tetap aman dan terhindar dari eksekusi kreditur. Berkaitan dengan gugatan provisi pun, para pelawan kurang cermat memperhatikan alat bukti yang diajukan, karena telah dilakukan pembatalan lelang sebelumnya, dan belum ada pengalihan haka tau sertifikat masih atas nama para pelawan.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku**

- Badruzaman, Mariam Darus. Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Hermansyah. Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- HS, Salim. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- HS, Salim. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011.
- HS, Salim. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011.
- Indrajaya, Rudi dan Ika Ikmassari. Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang, Banten: Visi Media, 2016.
- Miru, Ahmadi. Hukum Kontrak Perancangan Kontrak, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Miru, Ahmadi dan Sakta Pati. Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233-1456 BW, Jakarta: Rajawali Press, 2009.
- Purnamasari, Irma Devita. Hukum Pertanahan, Bandung: Kaifa, 2010.
- Prayuti, Yuyut et.all. Menjawab Kompleksitas Hukum di Tengah Masyarakat Waris, Perlindungan Konsumen, dan Perjanjian, Bandung: Widina Media Utama, 2024.

**Jurnal**

- Pratama, Ananda Putri, Sarrah Istighfarrin, Aathira Salsabila Iksir. Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan, dalam Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Airlangga, Vol.19 no.2, 2023.