

RELEVANSI HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN FIDUSIA PADA BANK OCBC (Berdasarkan Putusan Nomor: 403/Pdt/2015/PT.MDN)

Imelda Martinelli, Namira Diffany Nuzan, Putri Meilika Nadilatasya,
Gratia Ester Simatupang

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:
Imelda Martinelli

Abstract

The financial system in Indonesia consists of a monetary system and a non-monetary system. Where, in the discussion of this article we focus on the financial system, namely the monetary system, the monetary system itself consists of monetary and banking authorities. Banking itself also consists of Commercial Banks and Rural Banks, Commercial Banks also consist of private banks and state-owned banks. In analyzing this decision, we focus on private banks, where the Private Bank itself here is OCBC Bank. Private banks and state-owned banks generally provide their own benefits for their customers, namely providing loans. Loans themselves can be given to customers but there must be things that must be fulfilled, namely collateral for the loan of money, the guarantee itself consists of several types, namely pawn, fiduciary, mortgages, mortgages and warehouse receipts. In the analysis of this article, the author will discuss whether there is a relevance between mortgages and fiduciary rights in debts between individuals and private banks. Because the mortgage itself has conditions and procedures regarding collateral where the collateral that can be given is an immovable object, namely "land" and must have a certificate or authentic deed in making a mortgage made by the party providing the loan in this case is the Private Bank to individuals and other legal entities.

Keyword: Guarantee, Mortgage and Fiduciary Rights.

PENDAHULUAN

Sampai saat ini Lembaga Perbankan masih dominan sebagai sumber pembiayaan investasi untuk pemberian kredit (cicilan). Untuk mendapatkan kredit, Lembaga Perbankan harus memberikan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang akan diikuti dengan perjanjian pinjaman sebagai perjanjian *accessoir* atau yang sering disebut dengan perjanjian tambahan. Dalam konteks menjalankan sebuah fungsi Lembaga Perbankan sebagai penyalur dana ke masyarakat, bank dapat melakukan secara aktif usaha yakni memberikan kredit kepada debitur atau yang sering disebut dengan nasabah. Prinsip ini dapat terlihat dalam penilaian yang dilakukan oleh Lembaga Perbankan yakni prinsip keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melaksanakan prestasinya atau disebut dengan kewajiban. Sistem penilaian ini dapat dilakukan dengan analisis terhadap keyakinan merupakan suatu paradigma Lembaga Perbankan dengan menggunakan faktor indikator.¹ Pemberian kredit merupakan kegiatan yang mengandung risiko sangat tinggi. Dikarenakan, besarnya risiko yang dikandung dalam pemberian kredit, segala usaha harus ditempuh untuk dapat menilai kelayakan dari debitur. Secara klasik, Lembaga Perbankan menggunakan pendekatan 5 Cs untuk menilai kelayakan calon nasabah peminjam atau disebut dengan debitur. Pendekatan yakni *Capital, Character, Capacity,*

¹ Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Di Dambakan*, Ed.1, Cet.2, (Bandung: Alumni, 2006), hal. 183.

Collateral dan Conditions.² Menurut pendapat lain, prinsip tersebut dikenal dengan 6 C dengan menambahkan satu unsur yakni *Competitiveness* yang diartikan sebagai kemampuan suatu nasabah peminjam atau debitur untuk dapat mempertahankan suatu kelangsungan hidup atau usaha.³ Pengertian jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum bagaimana cara kredit menjamin dipenuhinya kredit. disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barangnya.⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan bahwa jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droite de suite*) dan dapat diperalihkan contohnya adalah hipotik, gadai dan lain-lain.⁵ Hukum jaminan di Indonesia mengenal 5 (lima) jenis hak jaminan kebendaan yakni gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia dan sistem resi gudang.

METODE PENELITIAN

Dalam kajian ini, peneliti menerapkan metode penelitian hukum normatif yuridis. Penelitian tersebut memandang hukum sebagai komponen dari sistem norma yang mencakup prinsip-prinsip dasar, norma-norma, aturan-aturan, keputusan pengadilan, perjanjian-perjanjian, dan doktrin.⁶ Metode ini digunakan untuk menganalisis berbagai elemen hukum tersebut guna memahami bagaimana mereka berinteraksi dan berkontribusi dalam kerangka hukum yang lebih luas. Dengan demikian, pendekatan ini tidak hanya melihat hukum sebagai aturan tertulis, tetapi juga mempertimbangkan berbagai sumber hukum lainnya yang membentuk keseluruhan sistem norma yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Relevansi Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia berdasarkan putusan Nomor : 403/pdt/2015/PT.MDN

Menurut Pasal 499 KUHPerdara, definisi benda atau "*zaak*" adalah; "*segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik*". Yang dapat menjadi objek hak milik bisa berupa barang dan hak, seperti hak cipta, hak paten, dan lainnya. Namun, menurut KUHPerdara, "benda" yang dimaksud adalah benda berwujud seperti kendaraan bermotor, tanah, dan lainnya. Benda tak berwujud seperti hak cipta dan paten tidak diatur oleh KUHPerdara, tetapi diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Hak Atas Kekayaan Intelektual atau yang disebut dengan HKI. Di luar Buku II (dalam Buku III) KUHPerdara, istilah "*zaak*" merujuk bukan pada benda fisik, melainkan pada perbuatan hukum Pasal 1792 KUHPerdara, kepentingan Pasal 1354 KUHPerdara, dan kenyataan hukum (Pasal 1263 KUHPerdara).⁷ Benda dapat dibedakan atas:

1. Benda yang dapat diraba dan yang tidak dapat diraba diatur dalam Pasal 503 KUHPerdara;
2. Benda bergerak dan tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerdara);
3. Benda dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis sesuai dengan Pasal 505 KUHPerdara;

² Jonker Sihombing, *Tanggung Jawab Yuridis Bankir Atas Kredit Macet Nasabah*, Ed. 1, Cet. 1, (Bandung: PT. Alumni, 2009), hal. 48.

³ Dick Bass dan Bobby Rozario, *The Essential Guide To Credit Management And Debt Recovery In Hongkong, Singapore And Malaysia*, (China: Sweet & Maxwell, 2000), hal. 83-84.

⁴ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 4, (Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hal.29-30.

⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, cet.4, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hal.40.

⁶ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Cet. 1, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hal. 171.

⁷ Meliala, D. S, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan* (Bandung: Nuansa Aulia 2015), hal 4.

4. Objek hukum yang dapat diperdagangkan mencakup benda yang sudah ada maupun benda yang akan ada, sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdara;
5. Barang-barang dalam kegiatan perdagangan dan di luar kegiatan perdagangan diatur oleh Pasal 537, Pasal 1444, dan Pasal 1445 KUHPerdara;
6. Barang yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi telah diatur dalam Pasal 1296 KUHPerdara;
7. Barang yang terdaftar dan tidak terdaftar Undang-Undang Hak Tanggungan, Fidusia; dan
8. Benda atas nama dan tidak atas nama diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara dan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian Hak tanggungan

Seiring jalannya waktu terdapat kebiasaan akan berhutang yang dilakukan oleh masyarakat manapun di seluruh dunia dari zaman dahulu hingga saat ini. Untuk dapat berhutang tentu saja dalam kegiatan tersebut harus memiliki sifat timbal balik dimana jika seseorang berhutang maka dia harus memiliki barang/objek sebagai jaminannya. Ini juga disebut sebagai Hak Tanggungan yaitu hak jaminan untuk melunasi utang tertentu. Hak tanggungan bisa digunakan untuk membayar utang debitur kepada kreditur dengan menjual objek jaminan hak tanggungan seperti tanah jika debitur tidak memenuhi janjinya. Hak ini memberi wewenang kepada kreditur untuk menjual tanah yang dijadikan agunan piutangnya jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak ini memberikan prioritas bagi pelunasan utang kepada kreditur yang memiliki Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria atau yang disebut dengan UUPA, terutama diatur dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51. Hak Tanggungan dapat diletakkan pada tanah saja atau bersama dengan benda-benda lain yang terhubung secara kesatuan dengan tanah tersebut. Adapun definisi hak tanggungan menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. yaitu "*Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan di samping hipotik, gadai, dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin hutang seorang debitur yang memberikan hak utama seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur- kreditur lain apabila cedera janji*"⁸

Dalam suatu tanggungan pasti ada barang yang dijamin. Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dikenakan hak tanggungan. Pengaturan mengenai objek jaminan hak tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dalam UUPA, jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hanya dapat diberikan untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha sesuai dengan Pasal 25, 33, dan 39. Hak pakai tidak termasuk sebagai jaminan yang dapat dibebani hak tanggungan menurut UUPA. Di dalam UUHT, objek hak tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 4 yang menyebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan; dan
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara.⁹

Pengertian jaminan dan macam-macamnya

Jaminan dalam masyarakat dalam aspek hutang merujuk pada pengaturan atau mekanisme yang memberikan perlindungan kepada pemberi pinjaman dan peminjam, memastikan bahwa kewajiban finansial dapat dipenuhi melalui berbagai bentuk jaminan, seperti aset atau jaminan

⁸ M. Arba dan Diman Ade Mulada, *HUKUM HAK TANGGUNGAN: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika 2020), hal. 6.

⁹ Ibid, hal. 8.

sosial, untuk mengurangi risiko kebangkrutan dan menjaga stabilitas ekonomi. Kata "jaminan" adalah terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* melibatkan cara-cara bagaimana kreditur menjamin pembayaran tagihannya serta pertanggungjawaban debitur terhadap asetnya. Terdapat dua bentuk jaminan yaitu:

1. Menurut Pasal 1131 KUHPerdata, jaminan umum merupakan semua aset yang dimiliki oleh pihak yang berhutang, termasuk yang bergerak maupun tidak, yang sudah ada atau yang akan dimiliki di masa depan, menjadi tanggungan untuk semua kontrak individu.
2. Jaminan khusus yang dapat diberikan oleh debitur kepada kreditur, di mana kreditur memiliki hak tagihan yang didahulukan (hak preferen). Jaminan khusus ini terbagi menjadi dua, yaitu jaminan kebendaan (Pasal 1131 KUH Perdata) dan jaminan perorangan (Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata). Jaminan kebendaan terbagi dalam dua kategori, yaitu jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak. Salah satu contoh jaminan benda bergerak adalah gadai, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1150 KUH Perdata. Jaminan untuk benda tidak bergerak adalah hipotek sesuai dengan Pasal 1162 KUH Perdata.

Berikut merupakan jenis dan contoh dari jaminan:

1. Gadai
Gadai diatur berdasarkan Pasal 1150 hingga 1152. Pasal 1160 KUH Perdata. Barang yang dijadikan jaminan harus disimpan di bawah kendali kreditur atau pihak yang disepakati. Ini berarti barang tersebut tidak mungkin adalah barang yang akan tersedia di masa depan. Contoh objek yang bisa digadaikan meliputi perhiasan seperti emas dan berlian, serta kendaraan bermotor.
2. Fidusia
Pasal 1 angka 2 UU Fidusia mencantumkan tentang benda yang dapat dijadikan jaminan dalam fidusia, termasuk benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud, serta benda tidak bergerak seperti bangunan yang tidak dapat dikenai hak tanggungan. Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Selain itu, jaminan fidusia secara otomatis mencakup hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia dan klaim asuransi jika benda tersebut diasuransikan, kecuali disepakati sebaliknya. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan barang berdasarkan kepercayaan, dengan ketentuan bahwa pemilik barang tetap menguasai barang tersebut sesuai Pasal 1 angka 1 UU Fidusia. Contoh objek yang dapat dijaminkan dalam fidusia adalah kendaraan bermotor.
3. Hak Tanggungan
Diatur secara khusus dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa hak tanggungan merupakan jaminan yang diperlukan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang- Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, termasuk benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Informasi detail mengenai hak tanggungan dapat ditemukan dalam dokumen "Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah."
4. Jaminan Hipotik
Jaminan atas kapal diatur dalam Pasal 1162 hingga. Pasal 1232 KUH Perdata dan Undang-Undang Pelayaran. Hanya kapal yang dapat dijadikan jaminan hipotik. Hal ini disebabkan oleh penggantian status tanah yang sebelumnya dijaminkan dengan hipotik menjadi dijaminkan dengan hak tanggungan sejak diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hipotik diterapkan pada jaminan properti tidak bergerak. Objek hipotik adalah kapal yang memiliki bobot 7 ton atau lebih atau volume 20 m³ atau lebih.
5. Resi Gudang

Perihal resi gudang diatur dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2011 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 9 Tahun 2006 tentang sistem resi gudang. Dokumen resi gudang merupakan bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang dan dikeluarkan oleh pengelola gudang. Setiap resi gudang hanya boleh dijamin oleh satu utang.

Pengertian Fidusia

Kepemilikan benda adalah keterkaitan antara manusia dan benda atau harta yang memberikan wewenang untuk menguasai dan mengendalikan benda tersebut. Kepemilikan benda juga dapat diinterpretasikan sebagai wewenang sosial yang memberikan hak eksklusif untuk menggunakan benda secara pribadi. Hak kepemilikan suatu benda dapat dialihkan, kegiatan ini juga disebut sebagai fidusia. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Dan yang dimaksud dengan Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.¹⁰ Jaminan Fidusia juga merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.

Secara umum, terdapat dua jenis jaminan yang dikenal yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jenis jaminan yang paling disukai oleh bank adalah jaminan dalam bentuk kebendaan. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang diatur dalam hukum positif adalah Jaminan Fidusia. Sebagai instrumen perlindungan terhadap aset bergerak, jaminan fidusia sering digunakan oleh pelaku bisnis. Dulu, keberadaan fidusia bergantung pada yurisprudensi. Saat ini, jaminan fidusia telah diatur dalam regulasi tersendiri. Dalam perjalanan sebagai lembaga jaminan yang diperlukan oleh masyarakat, fidusia dapat menimbulkan masalah hukum. Oleh karena itu, penelitian lebih lanjut mengenai lembaga jaminan fidusia menjadi lebih penting.¹¹

Jika ditelaah kembali jenis jaminan kebendaan adalah salah satu bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam sebuah perjanjian kredit ketika debitur gagal membayar hutangnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Perjanjian jaminan kebendaan dilakukan dengan memisahkan sebagian kekayaan seseorang untuk dijaminakan dan dipergunakan untuk memenuhi kewajiban debitur. Menjamin suatu benda atau barang berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas benda tersebut dalam rangka untuk menjamin utangnya kepada kreditor. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditor akan tetap terjamin dalam pengembalian piutangnya melalui hak untuk menguasai benda jaminan dan menetapkan benda tersebut sebagai pembayaran atas hutang debitur.

Analisis relevansi antara Hak Tanggungan dengan Fidusia Untuk Melakukan pinjaman Terhadap Bank dengan Mengagunkan Sebidang Tanah Untuk Peminjaman di Bank.

Relevansi antara fidusia dan hak tanggungan terletak pada fungsinya sebagai jaminan dalam transaksi utang-piutang. Keduanya dipakai untuk memberi jaminan kepastian kepada kreditor bahwa pada saat debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi atau mengambil alih objek jaminan. Hak tanggungan dan fidusia memiliki fungsi serta tujuan yang sama yaitu sebagai jaminan, namun mereka memiliki objek yang berbeda, Jaminan fidusia digunakan untuk benda bergerak, sementara hak tanggungan digunakan untuk benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960)*, Pasal 1 angka 2.

¹¹ Tan Kamello, *Op Cit.*, hal.3.

Seorang debitor menjamin sertifikat tanah ke bank adalah praktik umum ketika memerlukan pinjaman besar. Seperti yang diketahui, sertifikat tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk mengajukan kredit. Bank juga menawarkan layanan pinjaman dengan jaminan sertifikat rumah atau tanah, dalam bentuk kredit multiguna. Kredit multiguna adalah jenis pinjaman konsumtif yang dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan, selain usaha atau aktivitas produktif lainnya.

Pada umumnya, menjanjikan atau menggadaikan sertifikat tanah yang tidak atas nama sendiri ke bank cukup sulit dilakukan. Karena bank melakukan proses verifikasi yang cermat terhadap pengajuan kredit nasabah, termasuk dokumen agunan, jika sertifikat bukan atas nama nasabah, pengajuan kredit umumnya tidak disetujui guna mencegah masalah di masa depan.

Pada No.403/PDT/2015/PT.MDN menunjukkan bahwa Robert Martopo menggunakan tanah sebagai agunan yang bukan atas namanya sendiri. Dalam situasi ini, persetujuan untuk menggunakan tanah sebagai agunan dapat diberikan meskipun tanah tersebut terdaftar atas nama individu lain, contohnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 303. Yang terpenting, persetujuan sah dari pemilik tanah sebenarnya harus diperoleh secara legal. Biasanya, proses ini melibatkan langkah hukum tambahan, seperti menyusun perjanjian antara pemilik tanah dan debitur yang memberikan izin kepada debitur untuk menggunakan tanah sebagai jaminan. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memastikan persetujuan tersebut dilakukan secara benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jadi, menjanjikan tanah yang bukan atas nama debitur mungkin dilakukan, namun harus disertai persetujuan yang sah dari pemilik tanah dan memastikan prosedur hukum terpenuhi untuk memvalidasi keabsahan agunan secara hukum. Pinjaman dengan sertifikat tanah sendiri harus disertai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Surat Kuasa Untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah dokumen yang berisi pemberian kuasa dari Pemberi Agunan/Pemilik Tanah kepada Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa dalam proses pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah yang dimiliki Pemberi Kuasa.¹²

Untuk kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang tidak atas nama nasabah terdapat dua metode yang dapat diterima oleh bank. Metode pertama adalah dengan melakukan pinjam nama atau mengajukan kredit atas nama pemilik sertifikat yang sah. Jika demikian, terdapat kemungkinan permohonan kredit tetap dapat diproses dan disetujui oleh bank. Selain itu, Anda dapat bertindak sebagai penjamin pihak ketiga atas utang debitur dengan jaminan yang dimiliki. Itu berarti pinjaman tetap diajukan oleh orang lain, tetapi dengan aset Anda sebagai jaminan. Dalam kasus ini, Gottlieb Sihombing dapat dianggap sebagai pihak ketiga yang berperan sebagai penjamin pinjaman. Hal ini terlihat dari fakta bahwa tanah yang dijaminkan oleh Robert Martopo dalam pinjaman tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) yang tercatat atas nama Gottlieb Sihombing, bukan atas nama Robert Martopo. Kedua praktik ini dinilai berisiko dan berpotensi merugikan penjamin. Apabila pihak yang jamin tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, properti yang dijaminkan dapat disita.¹³

Penerima Hak Tanggungan (HT) Pada Putusan Nomor: 403/pdt/2015/PT.MDN **Pengertian dan Asas-Asas Hak Tanggungan**

Berdasarkan penjelasan yang sudah dijabarkan di atas mengenai hukum kebendaan. Hukum kebendaan pada umumnya memiliki hak-hak kebendaan yang dijelaskan dalam buku seri hukum harta kekayaan: Kebendaan sendiri memiliki hak-hak yang terdiri dari:

¹² Alwesius, (8 september 2011), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT), <https://alwesius.blogspot.com/2011/09/blog-post.html>.

¹³ Septian Nugraha. (15 Oktober 2024). *Sertifikat Tanah Dijaminkan ke Bank oleh Orang Lain, Bisakah?*, Rumah123, 23 Oktober 2024, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/sertifikat-tanah-dijaminkan-ke-bank-oleh-orang-lain/#:~:text=Menjaminkan%20sertifikat%20tanah%20ke%20bank,atau%20tanah%20berupa%20kredit%20multiguna.>

1. Hak kebendaan adalah orang yang diberikan oleh Undang-Undang. orang tidak boleh atau tidak dapat menciptakan hak-hak kebendaan lain, selain yang telah ditentukan Undang-Undang;
2. Hak kebendaan yang bersumber pada hukum kebendaan yang bersifat memaksa tidaklah dapat dikesampingkan oleh siapapun juga. Hak kebendaan mengikat semua orang;a
3. Hak kebendaan adalah suatu *droit de suite*, yang berarti hak kebendaan senantiasa mengikat bendanya ke mana pun benda tersebut beralih atau dialihkan;
4. Hak kebendaan yang paling luas adalah hak milik;
5. Hak milik yang dimiliki oleh seseorang atas kebendaan tertentu memberikan kepadanya hak untuk memberikan hak-hak kebendaan kebendaan lain di atasnya, baik yang bersifat umum, maupun yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*);
6. Terhadap benda bergerak hak menguasai atau pemegang kedudukan berkuasa memiliki hak yang sama dengan seorang pemegang Hak Milik (Pasal 1977 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata); dan
7. Terhadap kebendaan bergerak, pemberian hak kebendaan (baik yang umum maupun yang terbatas) dalam bentuk *jura in re aliena* harus dilakukan dengan penyerahan kebendaan bergerak tersebut.¹⁴

Dikarenakan, sudah menjabarkan mengenai hak-hak kebendaan maka dari itu hak kebendaan akan mengacu pada pengertian hak tanggungan Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa :

*“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”*¹⁵

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan sendiri merupakan sebuah objek atau hak yang diberikan oleh kreditur sebagai tanggungan untuk debitur mendapatkan hak yang diinginkannya. Mengacu pada penjabaran Undang-Undang No.4 Tahun 1996 hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), hak tanggungan mempunyai ciri-ciri pokok yaitu:

1. Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditur-krediturnya;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas; dan
4. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁶

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, dalam artikel ini mengacu pada peminjaman uang yang dilakukan perorangan dengan memberikan agunan berupa sebidang tanah yang diberikan kepada bank swasta yaitu Bank OCBC, namun dalam hal ini berdasarkan putusan sebidang tanah yang diagunkan bukan merupakan atas nama dari perorangan yang mengagunkan sebidang tanah tersebut sehingga tanah tersebut tidak bisa dibuat akta hak tanggungan sesuai dengan prosedur hak tanggungan. Dikarenakan, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu hak tanggungan sendiri mempunyai 4 (empat) asas yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*. (Jakarta: Prenada Media Grup, 2006), hal. 183.

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960)*, Pasal 25.

¹⁶ Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan fidusia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 2.

- mendapatkan pelunasan atas piutang nya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebankan hak tanggungan tersebut;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Sehingga, meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat;
 3. Memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas; dan
 4. Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi.¹⁷

Hak tanggungan sebagai pembangunan ekonomi di sektor perbankan

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Perbankan di sektor perekonomian Indonesia memainkan peran yang sangat penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengembangan masyarakat, serta mendukung pertumbuhan sektor Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM). Perbankan adalah salah satu sumber dana bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya. Sebagai pelaku usaha, dalam menjalankan usahanya sangat membutuhkan kredit untuk mengembangkan usaha. Berdasarkan undang-undang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan uang yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan peminjam meminjam antara bank dan pihak lain; kesepakatan ini mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dengan bunga dalam jangka waktu tertentu.¹⁸ Penyaluran kredit oleh bank tentunya memberikan kemudahan bagi pelaku usaha yang mengalami masalah dalam permodalan. Pemberian kredit suatu bank harus berani mengambil resiko yang kemungkinan kredit itu tidak dapat dibayar kembali oleh debiturnya.

Namun dalam praktiknya, lembaga perbankan membutuhkan jaminan atas kredit yang diberikan guna meminimalisir risiko gagal bayar. Hak Tanggungan adalah alat jaminan yang umum digunakan. Ini memberikan keamanan bagi kreditur melalui perjanjian jaminan tambahan. Kreditur memiliki perlindungan hukum karena benda yang dijaminkan dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitur jika debitur ingkar janji. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "Hak Tanggungan" berarti barang yang dijadikan jaminan, dan "jaminan" berarti tanggungan atas pinjaman yang diberikan. Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. mengatakan bahwa "*Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan di samping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama seorang debitur kepada seorang kreditur tertentu, yaitu penjamin hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila cedera janji*".¹⁹ Bank, sebagai institusi keuangan, harus mampu memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak yang diberikan kredit, yaitu pemberi kredit sebagai kreditur dan penerima kredit sebagai debitur. Dalam praktik perbankan, untuk lebih mengamankan dana yang diberikan kreditur kepada debitur, diperlukan jaminan tambahan. Sebuah jaminan diberikan kepada kreditur untuk memberi keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang timbul dari

¹⁷ *Op Cit.*, hal. 190.

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)*, Pasal 1 angka 11.

¹⁹ M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Op Cit.*, hal. 4.

perjanjian.²⁰ Oleh karena itu, jaminan memberikan keyakinan kepada si pemberi kredit bahwa aset jaminan selalu tersedia untuk digunakan. Akibatnya, dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang si penerima kredit. Pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum jika debitur gagal membayar piutangnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berhubungan dengan Tanah (UUHT).²¹ Kreditur cukup mengajukan permohonan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara untuk mengeksekusi jaminan tersebut. Pasal 4 UUHT menetapkan objek hak tanggungan atas tanah, termasuk hak milik, hak usaha, hak guna bangunan, hak pakai tanah negara yang harus didaftar dan dapat dipindahtangankan, dan hak pakai tanah hak milik yang diatur lebih lanjut oleh peraturan pemerintah.²² Untuk tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan, tanah yang menjadi jaminan harus benar-benar dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan, seperti yang dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang relevan.²³

Analisis Putusan Nomor: 403/PDT/2015/PT.MDN terhadap penerima hak tanggungan

Berdasarkan perkara *a quo* yang terjadi pada Putusan Nomor : 403/PDT/2015/PT.MDN bahwa tindakan yang terjadi ialah bahwa penggugat *in casu* Robert meminta hak nya yaitu sebidang tanah yang sudah diagunkan menjadi salah satu syarat untuk meminjam uang kepada tergugat *in casu* Bank OCBC. Namun, pihak tergugat justru melakukan praktik yakni menjual ataupun melelang sebidang tersebut tanpa adanya musyawarah dan mufakat terlebih dahulu kepada penggugat dan juga sebidang tanah yang diagunkan belum dibuat akta hak tanggungan dikarenakan sebidang tanah yang diagunkan bukan atas nama daripada penggugat. Hal tersebut dirasa tidak etis dikarenakan pada dasarnya walaupun penggugat belum menjalankan prestasinya untuk pelunasan hutang hendaknya, dari tergugat beritikad baik terlebih dahulu karena pada dasarnya perkara *a quo* tunduk pada perjanjian dimana di perjanjian berdasarkan Putusan Nomor: 403/PDT/2015/PT.MDN harus diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, apabila terjadi dikemudian hari wanprestasi atau cidera janji. Hak tanggungan juga bisa dibuat akta apabila objek adalah atas nama dari yang mengagunkan objek tersebut, dan hendaknya pihak bank mengetahui hal tersebut. Hak tanggungan pada dasarnya berbeda dengan fidusia dikarenakan hak tanggungan sendiri dapat berlangsung untuk dimiliki apabila adanya akta yang otentik dalam tanggungan tersebut.

Adapun proses daripada hak tanggungan sendiri, yaitu melalui tahap pemberian hak tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut dengan (PPAT) dan selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 UUHT ayat (5), hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan didaftarkan.²⁴ Dikarenakan sudah dijabarkan bagaimana proses hak tanggungan sendiri hendaknya tergugat dapat melakukan musyawarah terlebih dahulu apabila benar adanya penggugat melakukan wanprestasi, dikarenakan menurut hemat penulis tindakan yang sudah dilakukan tergugat adalah tidak sah dikarenakan bertentangan dengan peraturan perundang-

²⁰ Lutfi Walidani dan Habib Adjie, "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859 K/PDT/2011)", *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani*, Vol. 8, No. 1 2018, hal. 49.

²¹ Ibid. hal. 48.

²² Chris Anggi Natalia Berutu, "Konsekuensi Hukum Terhadap Kreditor Yang Tidak Mendaftarkan Hak Tanggungan Atas Penyerahan Sertipikat Hak Milik Sebagai Jaminan", *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Vol. 2, No. 2 2019, hal. 8.

²³ Anak Agung Sagung Istri Karina Prabasari dan Nyoman Sirtha, "Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06, No. 01 2021, hal. 129.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 13.

undangan yang berlaku mengenai hak tanggungan, lain daripada apabila sebidang tanah sudah memiliki akta otentik mengenai hak tanggungan apabila timbul sengketa pihak bank bisa saja langsung mengeksekusi objek tersebut karena sudah tertera dalam peraturan perundang-undangan mengenai hak tanggungan itu sendiri.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari seluruh uraian diatas, maka apabila ingin ditarik garis kesimpulan dari tulisan tersebut adalah:

1. Hak tanggungan dan fidusia memiliki tujuan yang sama yaitu keduanya digunakan sebagai pemberian jaminan kepastian kepada kreditur bahwa pada saat debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi atau mengambil alih objek jaminan. Namun hak tanggungan dan fidusia memiliki objek yang berbeda dimana hak tanggungan digunakan untuk benda tidak bergerak sedangkan fidusia digunakan untuk benda bergerak. Jika berkaca pada Putusan Nomor: 403/PDT/2015/PT.MDN, jaminan yang digunakan adalah hak tanggungan, dimana Robert Martopo memperoleh fasilitas kredit modal usaha sebesar Rp1.500.000.000,00 dari PT Bank OCBC NISP pada tahun 2011. Sebagai jaminan, Robert menyerahkan sebidang tanah seluas 294 meter persegi dengan bangunan di Komplek Villa Graha Kuswari, Medan, yang terdaftar atas namanya (SHM No. 3022). Hak tanggungan atas tanah tersebut dibuat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada tahun yang sama, Robert juga menerima fasilitas Kredit Multiguna senilai Rp1.620.000.000,00. Untuk jaminan, Robert menggunakan dua bidang tanah seluas 132 meter persegi di Komplek Villa Graha Kuswari yang tercatat atas nama Gottlieb Sihombing. Hal ini dapat dilakukan karena untuk meminjam tanah atas nama orang lain tentu memiliki syarat agar sang pemilik tanah atau nama yang tercantum sebagai pemilik setuju/bersedia menggunakan tanahnya sebagai jaminan orang lain. Robert membayar angsuran untuk kedua kredit hingga Desember 2012. Namun, mulai Januari 2013, bisnisnya mengalami kemunduran, menyebabkan ia tidak mampu membayar angsuran dan kreditnya menjadi macet. Karena gagal melunasi kewajibannya, PT Bank OCBC NISP menunjuk PT Citra Lelang Nasional untuk melakukan pra-lelang aset jaminan tanpa musyawarah dengan Robert. Surat perintah pra-lelang dikeluarkan pada 13 Januari 2014, yang diprotes oleh Robert karena tidak melibatkan pengadilan dan tanpa persetujuannya.
2. Bahwa berdasarkan analisis pada Putusan Nomor : 403/PDT/2015/PT.MDN, apabila sebidang tanah belum memiliki akta hak tanggungan, maka sebidang tanah tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi oleh pihak manapun. Berkaitan dengan perkara *a quo*, maka tergugat *in casu* Bank Swasta OCBC tidak dapat melakukan eksekusi maupun lelang terhadap sebidang tanah yang sudah diagunkan oleh penggugat *in casu* Robert, dikarenakan sebidang tanah tersebut tidak memiliki akta hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alwesius, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT), 8 september 2011.
- Arba, M. dan Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).
- Bass, Dick dan Bobby Rozario. *The Essential Guide To Credit Management And Debt Recovery In Hong Kong, Singapore And Malaysia*. (China: Sweet & Maxwell, 2000).
- Berutu, Chris Anggi Natalia. "Konsekuensi Hukum Terhadap Kreditor Yang Tidak Mendaftarkan Hak Tanggungan Atas Penyerahan Sertipikat Hak Milik Sebagai Jaminan". *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 2(2). 2019.
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010).

- HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Cetakan ke-4. (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008).
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960).
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).
- Kamello, Tan. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Di Dambakan*. Cetakan ke-2. (Bandung: Alumni, 2006).
- Muljadi, Kartini. dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2006).
- Nugraha, Septian. *Sertifikat Tanah Dijaminkan ke Bank oleh Orang Lain, Bisakah?*, Rumah123, 15 Oktober 2024.
- Prabasari, Anak Sagung Istri Karina Prabasari dan Nyoman Sirtha. "Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(1). 2021.
- S. Meliala D, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan* (Bandung: Nuansa Aulia, 2015).
- Sihombing, Jonker. *Tanggung Jawab Yuridis Bankir Atas Kredit Macet Nasabah*. Cetakan ke-1. (Bandung: PT. Alumni, 2009).
- Soemardjono, Maria SW. *Hak Tanggungan dan Fidusia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Cetakan ke-4. (Yogyakarta: Liberty, 2007).
- Walidani, Lutfi. dan Habib Adjie. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2869 K/PDT/2011)". *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani*, 8(1). 2018.