

**KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (AVALIS) SEBAGAI
PENGGUGAT TERHADAP EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Putusan PN Pekanbaru Nomor: 50/PDT.Plw/2014/PN.Pbr)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**TRI ANDHIKA
NPM. 1306200160**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2020**



Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 21 Oktober 2020, Jam 11.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : TRI ANDHIKA
NPM : 1306200160
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (AVALIS) SEBAGAI PENGUGAT TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN PN PEKANBARU NOMOR: 50/PDT.PLW/2014/PN.PBR)

Dinyatakan : (B) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM ACARA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.
2. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H.
3. FAJARUDDIN, S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : TRI ANDHIKA
NPM : 1306200160
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (AVALIS) SEBAGAI PENGGUGAT TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN PN PEKANBARU NOMOR: 50/PDT.PLW/2014/PN.PBR)
PENDAFTARAN : Tanggal 18 September 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


FAJARUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0125127303

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : TRI ANDHIKA
NPM : 1306200160
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
**JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (AVALIS) SEBAGAI
PENGUGAT TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PN PEKANBARU NOMOR:
50/PDT.PLW/2014/PN.PBR)**

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 07 September 2020

Pembimbing


FAJARUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0125127303

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



Unggul, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **TRI ANDHIKA**
NPM : **1306200160**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Acara**
Judul Skripsi : **KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (AVALIS)
SEBAGAI PENGGUGAT TERHADAP EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN PN
PEKANBARU NOMOR : 50/PDT.PLW/2014/PN.PBR)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 03 September 2020

Saya yang menyatakan



TRI ANDHIKA

ABSTRAK

KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (*AVALIS*) SEBAGAI PENGUGAT TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Putusan PN Pekanbaru Nomor : 50/PDT.Plw/2014/PN.Pbr)

TRI ANDHIKA
NPM. 1306200160

Jaminan hak tanggungan sering digunakan untuk memperoleh fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan selalu bertambah seiring dengan waktu. Dalam realita pelaksanaan akad kredit, banyak debitur yang menggunakan agunan atas nama pihak yang berhak yang merupakan pihak yang berbeda dengan dirinya, dalam hal ini sering disebut sebagai pihak ketiga. Dengan melibatkan pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini, maka pihak ketiga tersebut dapat menanggung pembayaran kembali kredit yang dilakukan debitur. Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum dari penjamin (*avalis*) sebagai pengugat terhadap pelaksanaan hak tanggungan, proses pembuktian oleh penanggung bahwa subjek ketergantungan adalah milik penanggung (*avalis*), dan pertimbangan hakim saat mengambil keputusan atas pembatalan kinerja objek perusahaan asuransi (*avalis*).

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan yuridis normatif yang menggunakan data sekunder dan mengolah bahan hukum primer dan sekunder serta tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dikatakan bahwa kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai pengugat terhadap eksekusi hak tanggungan adalah sama dengan debitur apabila dalam proses pembebanan jaminan hak tanggungan tersebut penanggung (*avalis*) selaku pemilik jaminan hak tanggungan telah membuat kesepakatan tertulis dengan debitur dan juga telah menandatangani SKMHT dan APHT yang dibuat dihadapan notaris/PPAT. Proses pembuktian oleh penanggung bahwa obyek tanggungan itu milik penanggung (*avalis*) dimana penanggung membuktikan bahwa Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh notaris/PPAT selaku tergugat II atas usulan debitur selaku tergugat I dan Bank (kreditur) selaku tergugat III pada dasarnya bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang perubahan atas No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (3) dan pasal 4 ayat (5) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap pembatalan eksekusi objek hak tanggungan milik Penanggung (*avalis*) dimana hakim mempertimbangkan bahwa pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh terlawan I, terlawan V Notaris PPAT Budi Suvono dan terlawan III Bank Niaga cabang Pekanbaru mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

Kata kunci: Penanggung (*Avalis*), Pengugat, Eksekusi HakTanggungan.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wbr.

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **“KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (AVALIS) SEBAGAI PENGGUGAT TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN PN PEKANBARU NOMOR: 50/PDT.PLW/2014/PN.PBR)”**

Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi saya selama ini yakni Ayahanda **“Budi Suyono S.H., M.H., Mkn”** dan Ibunda **“Endang Sujatmi”** Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H, M.Hum. Selaku Wakil Dekan I dan Bapak Zainuddin, S.H, M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Fajaruddin, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran dalam membimbing sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
5. Bapak M. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Dr. Ida Hanifah, S.H, M.H. selaku Dosen Penasehat Akademik.
7. Bapak dan Ibu dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
8. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat bersahaja kepada seluruh mahasiswa.

9. Kepada semua teman seperjuanganku di Fakultas Hukum UMSU stambuk 2013, yang lainnya yang sangat berperan penting dalam proses selama perkuliahan saya ucapkan banyak terima kasih.

Akhirnya, saya berharap semoga skripsi ini bermanfaat bukan hanya bagi saya, akan tetapi juga bagi para pembaca. Semoga Allah senantiasa melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya kepada kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, September 2020

Penulis

Tri Andhika

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi.....	v

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	7
2. Faedah Penelitian.....	8
B. Tujuan Penelitian.....	9
C. Definisi Operasioanal.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Sumber Data.....	13
4. Alat Pengumpul Data.....	14
5. Analisis Data.....	14

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Penanggung (<i>Avalis</i>).....	16
B. Eksekusi.....	17
C. Hak Tanggungan.....	22

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu hukum publik dan hukum privat (hukum perdata). Kata perdata berasal dari kata *pradoto* (bahasa Jawa Kuno) yang berarti bertengkar atau berselisih, sehingga secara *letterlijk* dapat dikatakan bahwa hukum perdata berarti hukum pertengkar atau hukum perselisihan. Namun para pakar memberikan pengertian hukum perdata sebagai hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara yang satu dengan warga negara yang lain.

Kredit sebagai salah satu aktivitas ekonomi telah memberi berbagai kemungkinan dalam lalu lintas ekonomi terutama di sektor pengembangan pembangunan. Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang yang memperoleh kredit dari suatu lembaga adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari lembaga tersebut. Hal ini menunjukan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit adalah kepercayaan. Sedangkan menurut Kamus Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah cara menjual atau membeli barang dengan pembayaran tidak secara kontan (biasanya dengan diangsur).

Kredit adalah struktur keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha mendapatkan uang untuk pembelian berbagai kebutuhan dan produk dan akan melunasinya dalam jangka waktu yang disepakati. Sebagai OP. Simorangkir dalam buku Budi Untung mengartikan kredit sebagai pemberian

hasil (misalnya uang, barang) dengan imbalan atas hasil (counter-result) yang akan terjadi di kemudian hari. Kehidupan ekonomi modern adalah pencapaian uang, artinya transaksi kredit melibatkan uang sebagai alat kredit. Kredit tersebut bekerja secara kooperatif antara pembeli kredit dan penerima kredit atau antara kreditor dan debitur, mereka saling memanfaatkan dan mengambil resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan pada komponen kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi di masa depan.

Masyarakat umum mengistilahkan kredit sudah tidak asing lagi dan bahkan dikatakan populer (dan merakyat), sehingga dalam bahasa sehari-hari sudah di campurbaurkan begitu saja dengan istilah utang. Pemberian kredit membantu masyarakat semakin berkembang khususnya pada sektor riil yang diusahakan oleh pengusaha kecil, dan akan menciptakan kesempatan kerja bagi masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakat akan meningkat.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Hal tersebut, seperti halnya bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank dalam menyalurkan dananya melalui fasilitas kredit kepada debitur yang disepakati dan ditandatangani oleh bank dan debitur yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan atau hubungan hukum antara bank selaku kreditur (yang memberi hutang) dengan debitur (yang berhutang) yang isinya mengatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak. Perjanjian kredit ini juga akan diikuti dengan perjanjian jaminan hak atas tanah.

Perjanjian jaminan hak atas tanah sebagaimana dituangkan dalam hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak tanggungan merupakan wujud dari tujuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dan debitur serta memberikan jaminan kepastian hukum mengenai jaminan hak-hak atas tanah.

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 diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Pemberian jaminan hak tanggungan untuk mengurangi resiko, bank selaku kreditur jika terjadi kemacetan kredit atau sebagai sarana pengaman yang dapat memberi kepastian hukum bagi kreditur. Pentingnya jaminan kredit sebagai upaya memberikan kepastian terhadap Kreditur pembayaran kembali piutangnya, sudah semestinya jika Kreditur (pemberi kredit) dan Debitur (penerima kredit) serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan yang kuat dan juga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk memperoleh fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan selalu meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Dalam realita pelaksanaan akad kredit, banyak debitur yang menggunakan agunan atas nama pemegang hak yang merupakan pihak lain, bukan dirinya sendiri, dalam hal ini sering disebut sebagai pihak ketiga. Melibatkan pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini berarti bahwa pihak ketiga tersebut dapat menanggung pembayaran kembali kredit oleh peminjam.

Mengamankan hak gadai atas tanah milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika debitur memenuhi kinerja yang dijanjikan dalam perjanjian kredit, tetapi akan sangat merugikan pemberi pinjaman gadai yang tidak berhutang jika debitur gagal bayar karena tanah dan sertifikat mereka adalah miliknya. Dan pada kenyataannya hal ini sering terjadi, seperti dalam keputusan yang sedang penulis review, dimana peminjam tidak dapat memenuhi atau memenuhi kewajibannya untuk menghentikan semua pengaturan yang telah disepakati antara debitur dan kreditur. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketiga karena hak pihak ketiga

tersebut belum dilindungi oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Lain halnya dengan kreditor, UU Hak Tanggungan mengatur tentang perlindungan kreditor, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Pihak ketiga tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan bank, pihak ketiga hanya memiliki hubungan hukum langsung dengan debitur sehingga pihak ketiga mendapatkan perlindungan hukum dari debitur hanya sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga..

Penanggung tidak wajib membayar kepada kreditor kecuali debitur lalai membayar hutangnya, dalam hal itupun kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya (Pasal 1831 KUHPerdara). Dengan demikian Jaminan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yang didahului dengan perjanjian kredit atau hutang piutang antara Bank dengan Debitur memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada kreditor dan debitur maupun pihak terkait lain serta memberikan jaminan kepastian hukum mengenai jaminan hak-hak atas tanah untuk tidak menimbulkan suatu masalah dikemudian hari.

Berdasarkan hal tersebut, salah satu kasus perlawanan yang dilakukan oleh penanggung selaku Pemberi hak tanggungan terhadap kreditor dan debitur yang telah wanprestasi terhadap objek hak tanggungan oleh perusahaan balai lelang tri mitra sebagaimana perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 50/Pdt/Plw/2014/PN.Pbr. Dalam perkara tersebut perusahaan CV.Rezeki Yamaha Bersaudara selaku debitur mengalami kesulitan keuangan yang mengakibatkan tidak mampu membayar hutang-hutangnya (kredit) terjadi wanprestasi, sehingga debitur termasuk kategori kredit macet oleh PT.Bank CIMB Niaga, Tbk Cabang

Pekanbaru selaku kreditur. Salah satu jaminan kredit debitur guna menjamin pembayaran kembali kepada kreditur berupa hak tanggungan atas tanah.

Sebagaimana penanggung (pihak ketiga) yang awalnya ingin menjual tanah atau bangunan yang berupa Warisan dari Almarhum Suaminya dan tanah tersebut sebagai obyek hak tanggungan, akan tetapi Pihak pertama (CV.Rezeki Yamaha Bersaudara) Membujuk Penanggung agar meminjamkan Obyek Hak tanggungan untuk dijadikan agunan Kredit di Bank dengan bujukan bercerita usahanya cukup berkembang dan sangat menjanjikan dan mengatakan meminjam untuk masa selama 2 (dua) tahun saja dan memberikan Imbalan Rp.70.000.000,- serta menjamin tidak akan terjadi kredit macet.

Setelah semua proses dilalui, Penanggung menagih janji oleh pihak pertama, yang kemudian diberikan 2 lembar Bilyet giro senilai Bank danamon masing-masing senilai Rp.25.000.000,- dan tidak berapa lama penanggung beserta anak nya mencairkan ke Bank tersebut akan tetapi dana nya kosong. Ternyata dikemudian hari Kredit yang diajukan pada Pihak pertama telah jatuh tempo dan menjadi kredit macet, yang membuat penanggung terkejut obyek hak tanggungan tersebut adalah miliknya yang akan dilelang, sementara pihak pertama dan penanggung belum ada perjanjian untuk menjaminkan hutangnya, akibat dari pihak pertama membuat si penanggung menimbulkan kerugian yang adalah harta warisan untuk dibagikan.

Atas kasus tersebut, tidak jarang seorang penanggung dalam posisinya sebagai pihak ketiga melakukan suatu gugatan atas hak miliknya yang dirasanya telah diambil oleh pihak lain tanpa adanya cidera janji yang dilakukannya sendiri.

Sehingga gugatan yang dilakukan oleh penanggung pada dasarnya adalah sah dan layak dikatakan sebagai pihak penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan yang awalnya merupakan milik pribadinya sendiri.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, penulis tertarik untuk membahasnya dalam penelitian ini, dengan judul: **“Kedudukan Hukum Penanggung (*Avalis*) Sebagai Penggugat Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan PN Pekanbaru Nomor : 50/PDT.Plw/2014/PN.Pbr)”**.

1. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan menjadi beberapa pokok masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan?
- b. Bagaimana proses pembuktian oleh penanggung bahwa obyek tanggungan itu milik penanggung (*avalis*)?
- c. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap pembatalan eksekusi objek hak tanggungan milik Penanggung (*avalis*)?

2. Faedah Penelitian

Adapun faedah penelitian dalam hal ini, yaitu:

- a. Secara Teoritis
 - 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan.

2) Adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan literatur ilmiah dalam pengembangan ilmu pengetahuan, diskusi hukum mengenai perkembangan hukum khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara mengenai kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan.

b. Secara Praktis.

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan atau informasi kepada Hakim, Pengacara serta pihak masyarakat yang kedudukannya sebagai pihak dalam suatu perkara perdata yang khususnya bagi pihak ketiga (penanggung/*avalis*) mengenai kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan.

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui proses pembuktian oleh penanggung bahwa obyek tanggungan itu milik penanggung (*avalis*).
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap pembatalan eksekusi objek hak tanggungan milik Penanggung (*avalis*).

C. Definisi Operasional

Sesuai judul penelitian yang diajukan yaitu “Kedudukan Hukum Penanggung (*Avalis*) Sebagai Penggugat Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan.
2. Penanggung (*avalis*) menurut Pasal 1820 KUHPerdara yaitu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.
3. Penggugat adalah orang yang mengajukan tuntutan melalui pengadilan karena ada haknya yang diambil orang lain atau karena adanya permasalahan dengan pihak lain, yang dianggap merugikan dirinya.
4. Eksekusi adalah melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Persoalan posisi hukum penjamin (*avalis*) sebagai pelaku penegakan hukum hak tanggungan bukanlah hal baru. Oleh karena itu, penulis meyakini telah banyak peneliti sebelumnya yang mengangkat masalah tersebut dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan literatur yang ditemukan melalui penelusuran internet atau penelusuran literatur di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

dan universitas lain, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan topik dan topik yang penulis teliti dalam kaitannya dengan Kedudukan Hukum Penanggung (Avalis) Sebagai Penggugat Penegakan Hak Tanggungan (Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Studi Kasus Nomor: 50 / PDT.Plw / 2014 / PN.Pbr)”.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ngadenan, Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Tahun 2010 yang berjudul: “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid”. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah benar-benar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (*wanprestasi*). Perbedaan dari penelitian yang penulis lakukan yaitu penulis lebih mengkaji dari sisi pihak ketiga yang merupakan penanggung (*avalis*) yang berhak atas perlindungan hukum atas objek hak tanggungan miliknya yang digunakan oleh pihak debitur dalam pelaksanaan kredit, sehingga penulis lebih menitikberatkan kepada perlindungan bagi penanggung (*avalis*) ketika hak tanggungannya di eksekusi.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Putri Widiastriana, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Tahun 2010 yang berjudul: “Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/2010.PN.PCT)”. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dilakukan atas debitor wanprestasi atau cidera janji berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah, harus melalui penetapan Ketua Pengadilan dan bila terjadi perselisihan hukum adanya kuasa mutlak yaitu kuasa menjual dalam perjanjian kredit. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis lakukan yaitu terkait dengan eksekusi yang dilakukan dalam penelitian ini lebih menekankan kepada eksekusi terhadap objek hak tanggungan milik debitor itu sendiri, sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih memfokuskan kepada objek hak tanggungan milik pihak ketiga yang bukan merupakan debitor dalam perjanjian kredit, sehingga ketika objek hak tanggungannya akan dieksekusi, maka pihak ketiga sebagai penanggung (*avalis*) berhak untuk mengajukan gugatan atas eksekusi yang dilakukan tersebut.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam penelitian ini penulis lebih mengkaji permasalahan terkait dengan kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja. Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian yang digunakan termasuk kategori penelitian deskriptif. Melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut. Variabal yang diteliti bisa tunggal (satu variable) bisa juga lebih dari satu variabel.

3. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh dalam materi penelitian terdiri atas:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan, seperti pada Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282.

b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang terdiri atas:

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya jurnal-jurnal, makalah-makalah, buku-buku, serta karya tulis lainnya yang berhubungan dengan permasalahan skripsi ini.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah dengan studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, (baik di dalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif yang diperoleh melalui studi kepustakaan, sebagaimana analisis kualitatif menggambarkan keadaan-keadaan yang nyata dari obyek yang akan dibahas dan mengacu pada doktrinal hukum, analisis bersifat mendeskripsikan data yang diperoleh selanjutnya diberi penafsiran dan kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Penanggung (*Avalis*)

Avalis merupakan Penjamin atau penanggung yang biasanya terdapat pada kontrak kerja sama ataupun perjanjian timbal balik. Perjanjian perkreditan ini menjelaskan bahwa pihak kreditur membutuhkan jaminan tambahan diluar jaminan kebendaan atas utang debiturnya yang dapat disebut dengan jaminan perorangan. Mengenai pengertian kontrak, jika mendasarkan diri pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata rumusan Pasal 1313 yang secara lengkapnya berbunyi: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dasar hukum *Avalis* atau penanggungan adalah Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : “Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna demi kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”.

Berdasarkan hal tersebut, ada 3 hal yang termasuk ke dalam unsur penanggungan, diantaranya:

1. Perlindungan hutang disediakan untuk kepentingan kreditor.
2. Hutang yang dijamin adalah kewajiban atau komitmen hukum.
3. Kewajiban penjamin untuk memenuhi atau melunasi kewajiban debitur terjadi pada saat debitur mengalami wanprestasi.

Berdasarkan hal tersebut, sedangkan untuk bentuk-bentuk dari *avalis* atau penanggungan dapat bermacam-macam, antara lain dapat berupa jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), jaminan pribadi (*personal guarantee*) maupun bank garansi (*bank guarantee*). Sehingga jaminan tambahan tersebut sudah pasti memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing, namun pada dasarnya jaminan-jaminan tambahan tersebut haruslah disepakati kedua belah pihak dan haruslah diukur dari besar kecilnya nilai atau objek pinjaman.

Avalis atau penanggungan, seperti layaknya sebuah perjanjian, harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata juncto Pasal 1338 KUH Perdata. Secara umum *avalis* selalu dimasukkan dalam akad kredit utama, namun pada praktik umum lainnya *avalis* selalu ditulis ulang dalam akad tambahan.

B. Eksekusi

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (terseksesi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela. Dalam HIR maupun R.Bg, pada dasarnya dikenal ada dua macam eksekusi putusan pengadilan, yaitu:

1. Eksekusi yang menyangkut hukuman pembayaran sejumlah uang;
2. Eksekusi yang menyangkut hukuman berupa melakukan suatu perbuatan tertentu.

Prosedur pelaksanaan eksekusi adalah sebagai berikut :

1. Permintaan eksekusi oleh pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan secara sukarela putusan Pengadilan Agama yang akan dieksekusi secara paksa (pasal 207 ayat (1) RBg / pasal 196 HIR).

2. Pemohon mengajukan permohonan penegakan dan mekanisme yang diatur dalam pola bindalmin dan peraturan terkait.
3. Ketua Pengadilan Agama mengeluarkan surat keputusan anmaning, yang berisi perintah agar juru sita memanggil terdakwa untuk dieksekusi agar dapat hadir pada sidang anmaning.
4. Jurusita pengganti memanggil terdakwa untuk dieksekusi.
5. Pimpinan pengadilan agama mengadakan sidang yang persidangannya tidak disengaja dihadiri oleh ketua, panitera, dan terdakwa untuk dieksekusi. Dalam uji coba anmaning:
 - a. Pihak yang meminta harus dipanggil untuk hadir.
 - b. Ketua Pengadilan Agama memberikan teguran bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak hari peringatan eksekusi, terdakwa akan memenuhi isi putusan.
 - c. Sekretaris juru tulis membuat berita acara sidang anmaning dan kepala juru tulis menandatangani.
6. Apabila dalam waktu 8 (delapan) hari setelah teguran pemohon eksekusi melaporkan bahwa terdakwa eksekusi tidak memenuhi isi putusan, ketua pengadilan agama mengeluarkan perintah eksekusi.
7. Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan agama / pengadilan syar'iyah yang objeknya berada di luar yurisdiksinya, ketua pengadilan agama / pengadilan syar'ah yang bersangkutan meminta bantuan ketua pengadilan agama / pengadilan syar'i. 'iah bertanggung jawab atas objek eksekusi berupa kalimat. .
Selain itu, ketua pengadilan / majelis syariah yang dimohonkan bantuannya

- mengeluarkan surat keputusan yang berisi perintah kepada panitera / juru sita untuk melaksanakan eksekusi di bawah pimpinan ketua majelis / majelis agama Syar'iyah (Surat Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 01 tahun 2010, poin 1).
8. Dalam hal eksekusi sebagaimana dimaksud dalam angka 5), terdapat perlawanan dari pihak lawan yang disita dan pihak ketiga, maka perlawanan tersebut diajukan dan diperiksa serta diputuskan oleh Pengadilan Agama / Pengadilan Syar'iah kepada siapa. Diminta bantuan (Pasal 195 ayat (6) HIR / Pasal 206 ayat (6) Rbg dan butir 2 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2010).
 9. Dalam hal lawan dalam perlawanannya meminta agar eksekusi ditunda sebagaimana dimaksud pada ayat (6) di atas, maka yang berwenang untuk menunda atau tidak menunda eksekusi adalah Ketua Pengadilan Agama / Majelis Syar'iah a. yang diminta hadir, sebagai pejabat yang mengarahkan eksekusi, dengan ketentuan dalam waktu 2 X 24 jam menginformasikan kepada ketua pengadilan agama secara tertulis untuk meminta bantuan atas segala upaya yang dilakukan olehnya, termasuk penundaan eksekusi (Pasal 195 ayat (5) dan (7) HIR / Pasal 206 ayat (5) dan (7) RBg dan angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2010).
 10. Dalam hal pelaksanaan suatu putusan sehubungan dengan suatu perbuatan, apabila tidak dilakukan secara sukarela maka harus dinilai dalam sejumlah uang (Pasal 225 HIR / Pasal 259 RBg) yang secara teknis dilaksanakan sebagai pelaksanaan pembayaran sejumlah uang.

11. Apabila tergugat tidak mau melaksanakan putusan dan pengadilan tidak dapat melaksanakannya walaupun dengan bantuan aparaturnegara, maka penggugat dapat mengajukan kepada Ketua Pengadilan Agama / Pengadilan Syariah sehingga tergugat harus membayar sejumlah uang. , yang nilainya setara dengan apa yang harus dilakukan oleh tergugat.
12. Ketua Pengadilan Agama wajib memanggil dan mendengarkan algojo dan, jika perlu, dapat meminta keterangan dari ahli yang bersangkutan.
13. Penetapan jumlah uang yang harus dibayar oleh tergugat ditetapkan dalam penetapan Ketua Pengadilan Agama.
14. Jika keputusan membayar sejumlah uang tidak dilaksanakan secara sukarela, maka dilakukan dengan cara melelang barang milik pihak kadaluarsa (pasal 200 HIR / pasal 214 sampai pasal 224 RBg).
15. Putusan yang menghukum terdakwa untuk menyerahkan sesuatu, misalnya sebidang tanah, dilakukan oleh juru sita, bila perlu dengan bantuan aparat kekuasaan negara.
16. Eksekusi tidak dapat dilakukan untuk kedua kalinya jika pemohon telah menerima barang yang akan dieksekusi, tetapi orang yang dieksekusi menariknya..
17. Upaya yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan adalah melaporkan hal tersebut kepada pihak yang sesuai (polisi) atau mengajukan permohonan untuk memperoleh kembali properti (tanah / rumah).

18. Putusan Pengadilan Agama / Pengadilan Syar'iyah atas permohonan aneksasi, jika dimohonkan dalam petitum, dapat segera dijatuhkan atas dasar perselisihan bezit / jabatan penguasa.
19. Apabila suatu perkara yang mempunyai kekuatan hukum tetap telah dieksekusi oleh suatu pasal dengan eksekusi yang sebenarnya, tetapi kemudian putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu dibatalkan dengan keputusan peninjauan kembali, maka kekayaan yang telah diserahkan kepada pihak yang meminta eksekusi harus diserahkan tanpa proses apapun. Meminta kepada pemilik asli sebagai ganti rugi hak.
20. Pemulihan hak yang diajukan Pemohon kepada Ketua Pengadilan Agama / Pengadilan Syar'iah.
21. Pelaksanaan pemulihan hak dilakukan sesuai dengan prosedur pelaksanaan yang sebenarnya. Jika aset telah dialihkan ke pihak lain, tergugat untuk penegakan hukum dapat mengajukan permintaan kompensasi nilai objeknya.
22. Jika putusan tidak berkekuatan hukum tetap, maka ada kesepakatan di luar pengadilan yang membatalkan putusan dan ternyata perdamaian diingkari oleh salah satu pihak, maka yang dijalankan adalah putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

C. Hak Tanggungan

Pengertian Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas 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 tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya”. Di samping itu, Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, telah menegaskan jaminan atas tanah, yang menetapkan bahwa hak tanggungan yang dapat dikenakan atas hak milik, hak guna tanah, dan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.

Rumusan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Sesungguhnya hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypothek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah dirubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu

terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yakni:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
3. Untuk melunaskan hutang tertentu
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pada dasarnya, hak tanggungan ini mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

1. Kreditor yang memiliki agunan memiliki prioritas (*priority droit*) di atas kreditor lain dalam rangka penyelesaian tagihannya;
2. Tidak dapat dibagi, kecuali disetujui oleh kreditor dan debitur, sebagian Royo dilaksanakan;
3. Hipotek dapat dimuat dengan lebih dari satu hipotek;
4. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyek di tangan siapapun obyek ditemukan;
5. Jaminan nyata hanya dapat diberikan oleh pihak yang berwenang atau yang berhak atas objek jaminan nyata terkait;
6. Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada kreditur lain jika kontrak kreditur dialihkan kepada kreditur yang berkepentingan melalui penugasan atau subrograsi;
7. Pemegang hipotek tetap memiliki kewenangan untuk menggunakan semua hak berdasarkan UUHT, jika penjamin hipotek menyatakan pailit..

Perlu diketahui apa sebenarnya yang dimaksud dengan hak tanggungan. Sebenarnya hak tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta outentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan eksekutorial yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-hutangnya yang berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, dalam Al-qur'an juga dijelaskan mengenai Hak tanggungan yang terdapat dalam Surat Al-Baqarah ayat 282 berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.

Allah menghalalkan jual beli sebagai pemberian keleluasaan untuk seseorang muslim bermuamalah dengan muslim lainnya maupun dengan non muslim. Karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan, papan dan sebagainya untuk dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri melainkan untuk saling membantu yang satu dengan yang lain. Allah SWT telah menjadikan manusia masing-masing saling membutuhkan antara satu dengan yang lain supaya mereka tolong-menolong, tukar-menukar keperluan dalam segala urusan kepentinganhidup masing-masing, baik dengan jalan jual-beli, sewa-menyewa, bercocok tanam atau perusahaan lain, baik dalam urusan kepentingan sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Penanggung (*Avalis*) Sebagai Penggugat Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan

Avalis merupakan pihak ketiga sebagai penanggung diluar jaminan kebendaan, dimana si penjamin bersedia menjaminkan dirinya atas kewajiban seseorang yang dijamin apabila seseorang tersebut mengalami wanprestasi atau yang lainnya sehingga tidak dapat menyelesaikan kewajibannya. *Avalis* sama persis dengan kafaalah yakni akad pemberian jaminan yang diberikan satu pihak (*kafil*) kepada pihak lain (*makful'anhu*) dimana pemberi jaminan bertanggung jawab atas pembayaran suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan.

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditur hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut. Sebagaimana istilah Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan. Bertolak dari definisi sebelumnya, unsur-unsur utama Hak Tanggungan dapat digali sebagai berikut:

1. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
2. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

3. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Sebagai salah satu lembaga jaminan, hak tanggungan memiliki ciri kebendaan untuk menjaminkan utang seorang debitur kepada kreditur. Ciri Hak Tanggungan adalah:

1. Memberikan prioritas atau posisi sebelumnya kepada pemegangnya, yang dikenal sebagai *drop preferensi*;
2. Selalu simpan benda yang dijaminkan di tangan siapapun benda tersebut atau disebut *droit de suite*. Karakteristik ini ditegaskan dalam pasal 7 UU Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah dialihkan kepada pihak lain, namun kreditur pemilik Hak Tanggungan tetap memiliki hak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur melanggar janji;
3. Mematuhi prinsip kekhususan dan publisitas untuk menghubungkan pihak ketiga dan memberikan keamanan hukum kepada pihak yang berkepentingan; dan
4. Eksekusi yang mudah dan aman dari eksekusi. UU Hak Tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur untuk melakukan penyitaan.

Apabila mengacu beberapa ketentuan Pasal dari Undang-Undang Hak Tanggungan, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari Hak Tanggungan. Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan, yakni memiliki kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi. Hipotek bersifat tidak dapat dibagi sesuai dengan pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menetapkan: "Hipotek tidak dapat dibagi, kecuali disepakati dalam Akta Hibah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ayat (2), dan juga dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.
3. Hipotek memiliki sifat berikut atau objek tidak memberatkan yang terkait dengan tanah. Hak Tanggungan dapat dikenakan selain atas tanah maupun benda yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor Hak Tanggungan, yang menetapkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak agunan yang dikenakan atas hak tersebut. teritorial sesuai rencana. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Pokok Agraria, benda-benda berikut atau tidak berikut ini merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan dapat dikenakan tidak hanya pada hak teritorial yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga pada bangunan, tanaman dan karya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah.
4. Hipotek bersifat *accessoir*. Hipotek menurut sifat aksesoir yang dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Hipotek nomor 8 menetapkan

bahwa, "Hipotek menurut sifatnya adalah pelengkap atau aksesuar kredit tertentu, yang didasarkan pada kontrak jatuh tempo atau kontrak lain. , maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin akan dibayarkan.

5. Hak Tanggungan dapat diberikan kepada lebih dari satu hutang. Hipotek dapat menjamin lebih dari satu utang sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 ayat (2) UU Hak Tanggungan, dengan menyebutkan: "Hipotek dapat diberikan untuk utang yang berasal dari hubungan hukum atau satu atau lebih utang yang berasal dari berbagai hubungan hukum."
6. Hipotek memiliki karakteristik menyimpan objek di tangan siapa pun objek tersebut. Hak tanggungan tetap menjadi objek di tangan siapa pun. Obyek Hak Tanggungan didasarkan pada pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan: "Hak Tanggungan tetap obyeknya berada di tangan siapapun obyeknya". Oleh karena itu, Hak Tanggungan tidak akan dihapuskan walaupun objek Hak Tanggungan ada di tempat lain.
7. Hak Tanggungan dapat dialihkan dan dialihkan. Hipotek dapat dialihkan dan ditransmisikan dalam ketentuan yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan: "Jika kredit yang dijamin oleh Hak Tanggungan ditransfer melalui penugasan, subrogasi, warisan atau penyebab lainnya. Hak hipotek juga dialihkan oleh hukum kepada kreditor baru. "Hak Tanggungan dapat dialihkan dan dialihkan karena dimungkinkan piutang usaha yang dijamin dapat dialihkan dan dialihkan. Ketentuan transmisi dan transmisi Hak Tanggungan yaitu dengan terjadinya transmisi

atau transmisi kepemilikan hak. Kredit yang dijamin oleh Hak Tanggungan, atau Hipotek ditransfer melalui transmisi komitmen utama.”.

Hak Tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah. Menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, menentukan:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Jaminan individu berasal dari kata borgtocht, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan jaminan individu adalah jaminan yang menciptakan hubungan langsung dengan orang tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap aset debitur umum. Dari pemahaman di atas, item garansi individu dapat diperoleh, yaitu:

1. Memiliki hubungan langsung dengan orang tertentu;
2. Anda hanya dapat mempertahankan diri dari debitur tertentu; dan
3. Adanya aset debitur pada umumnya.

Jaminan individu adalah kesepakatan antara debitur (kreditur) dan pihak ketiga, yang menjamin pemenuhan kewajiban debitur. Anda bahkan dapat

menahan (tanpa) debitur. Dari pemahamannya, Soebekti mengkaji jaminan dari dimensi kontrak antara kreditur dan pihak ketiga. Selain itu, menurutnya, tujuan penjaminan ini adalah untuk memenuhi kewajiban debitur yang dijamin akan dipenuhi secara penuh atau sampai pada bagian tertentu, aset penjamin dapat disita dan dilelang sesuai dengan ketentuan. dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan.

Dalam jaminan perorangan terdapat empat jenis, yaitu:

1. Penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2. Tanggung jawab, yang mirip dengan tanggung jawab bersama;
3. Untuk hak tanggung jawab bersama yang pasif, baik eksternal maupun internal. Hubungan hak eksternal yaitu hubungan hak antara debitur dengan pihak lain dan hubungan hak yang bersifat internal yaitu hubungan hak antara debitur satu sama lain;
4. Kontrak jaminan, bertanggung jawab untuk kepentingan ketiga. Perjanjian dimana pihak ketiga menjadi kepentingan kreditur, terikat untuk memenuhi perjanjian debitur, jika debitur tidak memenuhi komitmennya. Dari definisi tersebut terlihat jelas bahwa ada tiga pihak yang terlibat dalam kontrak penjaminan utang, yaitu kreditur, debitur, dan pihak ketiga. Kreditur adalah kreditur atau kreditur, debitur adalah pihak yang menerima kredit atau debitur dan pihak ketiga adalah penjamin hutang debitur. Sebagai penjamin, pihak ketiga bertanggung jawab atas hutang debitur saat gagal bayar.

Pada prinsipnya, pihak ketiga sebagai penjamin tidak memiliki kewajiban untuk membayar hutang debitur kepada kreditur, kecuali jika debitur gagal

membayar utangnya. Jadi ketika debitur yang menunggak gagal melunasi hutangnya, maka harta milik si debitur harus disita dan dijual dulu untuk membayar hutangnya.

Penjamin tidak dapat menuntut agar harta debitur disita dan dijual untuk melunasi hutang jika; Penanggung utang telah melepaskan keistimewaannya untuk menuntut agar aset debitur disita dan dijual terlebih dahulu, penjamin utang dikaitkan dengan debitur utama secara bertanggung jawab, debitur dapat mengajukan eksepsi yang hanya menyangkut dirinya sendiri, debitur pailit, dan dalam hal pertanggung jawaban diperintahkan oleh hakim.

Ada beberapa konsekuensi pertanggung jawaban antara debitur dan penanggung dan antara penanggung. Hubungan hukum antara penanggung dan debitur utama terkait erat dengan pembayaran hutang debitur kepada kreditur. Untuk alasan ini, penanggung mewajibkan debitur untuk membayar apa yang telah dilakukan penanggung kepada kreditur. Selain itu, penjamin hutang juga berhak meminta pokok dan bunga, penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Selain itu, perusahaan asuransi juga dapat menuntut agar debitur diberi kompensasi atau dilepaskan dari suatu komitmen, bahkan sebelum ia melunasi utangnya.:

1. Ketika Anda dituntut di hadapan hakim untuk membayar;
2. Jika debitur setuju untuk melepaskannya dari pertanggungjawabannya pada waktu tertentu;
3. Jika uang tertagih karena berakhirnya jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan;

4. Setelah jangka waktu sepuluh tahun, jika kontrak utama tidak memuat jangka waktu tertentu untuk pemutusan, kecuali kontrak utama bersifat sedemikian rupa sehingga tidak dapat diputus sebelum waktu yang ditentukan telah berlalu..

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, debitur dipahami sebagai pihak yang diberikan fasilitas kredit sebagai kreditur dan oleh karena itu debitur adalah pihak yang berhak menjamin pembayaran hutang debitur kepada bank sebagai debitur, kemudian bank sebagai debitur meminta jaminan berupa harta benda bergerak dan tidak bergerak milik debitur yang akan dikaitkan dengan jaminan hak tanggungan atas harta benda. real estat dan jaminan fidusia untuk properti pribadi. Hak material (*zakelijk recht*) pada dasarnya adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan atas setiap orang.

Di dalam penelitian ini objek jaminan yang dimaksud sebagai jaminan pelunasan hutang debitur adalah berupa tanah yang telah bersertipikat dan dapat diikat dengan jaminan hak tanggungan. Di dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan antara bank selaku debitur dengan debitur pada umumnya debitur adalah pemilik dari jaminan hak tanggungan sekaligus pula sebagai pemberi jaminan hak tanggungan tersebut. Namun demikian tidak selamanya debitur adalah pemilik jaminan hak tanggungan.

Pihak ketiga dapat memberikan kepada debitur objek jaminan miliknya untuk diikat dengan pengikatan jaminan hak tanggungan untuk kepentingan

debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pihak ketiga dapat menjadi pemilik jaminan hak tanggungan yang memberikan jaminan tersebut kepada debitur untuk diikat dengan pengikatan jaminan hak tanggungan dihadapan PPAT, atau pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan tersebut memberikan kuasa dalam SKMHT kepada debitur untuk kepentingan pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur dengan pihak bank selaku kreditur.

SKMHT wajib dibuat dalam bentuk akta autentik notaris maupun PPAT yang wajib ditanda tangani oleh pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan dan juga oleh debitur sebagai penerima kuasa memasang hak tanggungan tersebut. UUHT tidak menjelaskan secara tegas dan spesifik mengenai rumusan tentang pihak-pihak yang terlibat langsung dengan hak tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4) dan (6) UUHT tidak disebutkan tentang pihak ketiga pemberi hak tanggungan. Namun sebenarnya dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT menyinggung masalah dapat terlibatnya pihak ketiga dalam pemberian jaminan hak atas tanah, dalam Pasal 4 ayat (3) UUHT yang berbunyi,

“Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan”.

Bunyi Pasal tersebut diperjelas pada penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT yang berbunyi,

“Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain dari pada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian

hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu akta pemberian hak tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi jaminan hak tanggungan”.

Kemudian, dalam pasal 4 ayat (5) UUHT menetapkan bahwa ada kemungkinan tanah yang dijamin dengan hak tanggungan bisa berupa tanah milik pihak ketiga, yang terlihat dalam rumusan ketentuan ketentuan undang-undang. Pasal 4 ayat (5) UUHT yaitu pada kalimat “hak atas tanah dan bangunan, karya dan tanaman yang ada atau akan datang yang pemiliknya berbeda dengan pemilik hak teritorial.” Untuk melaksanakan hak tersebut, pemilik atau kuasa hukumnya harus ikut serta dalam penandatanganan akta jaminan bahwa barang / aset tersebut juga terkait dengan pengenaan jaminan yang sebenarnya.

Indikasi lain yang dapat menjelaskan keikutsertaan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah adalah penjelasan pasal 3 ayat 2 UUHT yang berbunyi, "Sehubungan dengan debitur dan pemberi hak tanggungan, jika bukan debitur sendirilah yang menjamin hak jaminannya ", maka dari penjelasan tersebut disebutkan bahwa hak atas tanah tersebut mungkin bukan milik debitur itu sendiri, tetapi dapat diberikan oleh pihak ketiga. Dalam penjelasan pasal 3 ayat (2) juga mengatur hubungan debitur sendiri dan penjamin hak tanggungan, jika bukan debitur yang sama yang memberikannya, maka ia menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas namanya. Misalnya, tentang siapa yang akan menghadapi PPAT dalam memberikan hak tanggungan yang dijanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat hipotek yang sesuai.

Menimbang bahwa ketentuan UUHT tidak secara tegas dan jelas mengatur keikutsertaan pihak ketiga dalam penjaminan hak teritorial, tetapi dilihat dari asas

umum hukum perdata yaitu apabila tidak ada larangan hukum tidak bertentangan dengan adat istiadat dan kepentingan umum dan dalam UUHT tidak ada ketentuan yang menyebutkan larangan partisipasi pihak ketiga dalam penjaminan hak teritorial, debitur dalam hal memberikan jaminan hak tanggungan untuk memperoleh fasilitas kredit gratis untuk menggunakan jaminan. pihak ketiga, dengan ketentuan bahwa hal tersebut diketahui dan disepakati oleh pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan.

Debitur yang menggunakan hak atas tanah pihak ketiga untuk menegakkan hak tanggungan atas tanah pada kreditor jika, dengan sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah, tindakan debitur tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, karena berdasarkan Dalam pasal 7 UUHT, undang-undang hak tanggungan mengikuti obyek yang dimaksud. siapapun objeknya. Dengan demikian, tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan atas hak tanggungan oleh debitur, bank sebagai kreditor tetap memiliki kuasa untuk melaksanakan objek jaminan di tangan siapa pun yang menjadi objek jaminan.

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga yang dilakukan oleh debitur pemberi hak tanggungan berbeda dengan jaminan perorangan (*borgtocht*) yang dikenal dalam KUH Perdata. Di dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga, pihak ketiga sebagai pemilik hak tanggungan memberikan objek jaminan hak tanggungan kepada debitur secara suka rela dengan adanya kesepakatan tertulis antara pemilik jaminan dengan debitur, bahwa pemilik jaminan hak tanggungan sebagai pihak ketiga sepakat memberikan objek jaminan hak tanggungan miliknya untuk diikat

dengan jaminan hak tanggungan oleh debitur kepada bank selaku kreditur dalam menjamin pelunasan hutang-hutangnya kepada kreditur. Apabila debitur wanprestasi dalam pelaksanaan pembayaran hutangnya maka pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan harus memberikan objek jaminan hak tanggungan miliknya untuk dieksekusi oleh bank selaku kreditur. Hal ini berbeda dengan jaminan perorangan yang dikenal dalam KUH Perdata dengan nama *borgtocht*.

Istilah jaminan pribadi berasal dari kata *borgtocht*, dan istilah jaminan imaterial juga disebutkan. Yang dimaksud dengan jaminan individu adalah jaminan yang menciptakan hubungan langsung dengan orang tertentu, yang hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, dengan kekayaan debitur umum. Unsur jaminan individu yaitu:

1. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; dan
3. Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Perjanjian antara debitur (kreditur) dan pihak ketiga, yang menjamin kepatuhan terhadap kewajiban debitur (debitur). Anda bahkan dapat menahan (tanpa) debitur. Adanya jaminan ini untuk pemenuhan kewajiban debitur yang dijamin akan dipenuhi seluruhnya atau bahkan pada bagian tertentu, maka harta penanggung (penjamin) dapat disita dan dilelang sesuai dengan ketentuan masalah. eksekusi keputusan yudisial. Jenis jaminan individu adalah:

1. Jaminan pertanggungan (*borgtocht*) adalah kemampuan pihak ketiga untuk menjamin debitur.

2. Jaminan jaminan (bank garansi) (pasal 1316 KUH Perdata) yang bertanggung jawab untuk kepentingan pihak ketiga.
3. Jaminan perusahaan.

B. Proses Pembuktian Oleh Penanggung Bahwa Obyek Tanggungan Itu Milik Penanggung (*Avalis*)

Avalis atau jaminan umumnya dikenal dalam kontrak kerjasama atau perjanjian timbal balik, terutama dalam perjanjian kredit dimana kreditur (bank) sering kali membutuhkan jaminan tambahan (selain jaminan material) atas hutang debitur (peminjam).

Ada tiga hal yang meliputi unsur penanggungan utang, yaitu:

1. Perlindungan hutang disediakan untuk kepentingan kreditor;
2. Hutang yang dijamin adalah kewajiban kinerja atau komitmen hukum oleh hukum; dan
3. Kewajiban penanggung untuk memenuhi atau memenuhi kewajiban debitur hanya ada setelah debitur wanprestasi.

Dasar hukum penjamin atau penjamin adalah pasal 1820 KUH Perdata ("KUHPerdata").:

Pasal 1820 KUHPerdata:

“Penanggungan ialah persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”.

Sedangkan untuk bentuk-bentuk dari *avalis* atau penanggungan dapat bermacam-macam, antara lain dapat berupa jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), jaminan pribadi (*personal guarantee*) maupun bank garansi (*bank*

guarantee). Lebih lanjut mengenai penanggungan, dapat dilihat dalam artikel yang berjudul *Tentang Borgtocht dan Mengenai Personal Guarantee, Corporate Guarantee, dan Bank Guarantee*. Jaminan tambahan tersebut sudah pasti memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing, namun pada dasarnya jaminan-jaminan tambahan tersebut haruslah disepakati kedua belah pihak dan haruslah diukur dari besar kecilnya nilai atau objek pinjaman. *Avalis* atau penanggungan, seperti layaknya sebuah perjanjian, wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara. Pada umumnya *avalis* selalu dimuatkan dalam perjanjian pokok perkreditan namun kebiasaan umum lainnya, *avalis* selalu dituangkan kembali dalam perjanjian tambahan (*accessoir*).

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan UUHT yang dimaksud dengan debitur adalah pihak yang diberikan fasilitas kredit oleh bank selaku kreditur dan oleh karena itu debitur merupakan pihak yang berhutang untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada bank selaku debitur, maka pihak bank selaku debitur meminta jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik debitur yang akan diikat dengan jaminan hak tanggungan bagi benda tidak bergerak dan jaminan fidusia bagi benda bergerak.

Di dalam penelitian ini objek jaminan yang dimaksud sebagai jaminan pelunasan hutang debitur adalah berupa tanah yang telah bersertipikat dan dapat diikat dengan jaminan hak tanggungan. Di dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan antara bank selaku debitur dengan debitur pada

umumnya debitur adalah pemilik dari jaminan hak tanggungan sekaligus pula sebagai pemberi jaminan hak tanggungan tersebut. Namun demikian tidak selamanya debitur adalah pemilik jaminan hak tanggungan. Pihak ketiga dapat memberikan kepada debitur objek jaminan miliknya untuk diikat dengan pengikatan jaminan hak tanggungan untuk kepentingan debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pihak ketiga dapat menjadi pemilik jaminan hak tanggungan yang memberikan jaminan tersebut kepada debitur untuk diikat dengan pengikatan jaminan hak tanggungan dihadapan PPAT, atau pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan tersebut memberikan kuasa dalam SKMHT kepada debitur untuk kepentingan pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur dengan pihak bank selaku kreditur.

SKMHT wajib dibuat dalam bentuk akta autentik notaris maupun PPAT yang wajib ditanda tangani oleh pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan dan juga oleh debitur sebagai penerima kuasa memasang haktanggungan tersebut. UUHT tidak menjelaskan secara tegas dan spesifik mengenai rumusan tentang pihak-pihak yang terlibat langsung dengan hak tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4) dan (6) UUHT tidak disebutkan tentang pihak ketiga pemberi hak tanggungan. Namun sebenarnya dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT menyinggung masalah dapat terlibatnya pihak ketiga dalam pemberian jaminan hak atas tanah, dalam Pasal 4 ayat (3) UUHT yang berbunyi,

“Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan

milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan”.

Bunyi Pasal tersebut diperjelas pada penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT yang berbunyi,

“Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu akta pemberian hak tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi jaminan hak tanggungan”.

Kemudian dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT menetapkan bahwa ada kemungkinan tanah yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa tanah milik pihak ketiga, yang terlihat dalam rumusan ketentuan pasal. 4 ayat (5) UUHT, yaitu pada kalimat “hak atas tanah dan bangunan, karya dan tanaman yang ada atau yang akan datang yang pemiliknya berbeda dengan pemilik hak teritorial.” Untuk melaksanakan hak tersebut, pemilik atau pemiliknya Kuasa harus ikut serta dalam penandatanganan akta jaminan bahwa barang / aset tersebut terkait dengan pengenaan jaminan yang sebenarnya.

Indikasi lain yang dapat menjelaskan keikutsertaan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah adalah penjelasan UUHT pasal 3 ayat 2 UUHT yang berbunyi, “Sehubungan dengan debitur dan pemberi hak tanggungan, jika bukan debitur sendirilah yang menjamin hak jaminannya ”, maka dari penjelasan tersebut disebutkan bahwa hak atas tanah tersebut mungkin bukan milik debitur itu sendiri, tetapi dapat diberikan oleh pihak ketiga. Dalam penjelasan pasal 3 ayat (2) juga mengatur hubungan debitur itu sendiri dengan penjamin hak tanggungan,

apabila yang bersangkutan bukan debitur yang sama yang memberikannya, maka ia menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas namanya. Misalnya, siapa yang akan muncul di hadapan PPAT dalam pemberian hak tanggungan yang dijanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat hipotek yang sesuai.

Menimbang bahwa ketentuan UUHT tidak secara tegas dan jelas mengatur keikutsertaan pihak ketiga dalam penjaminan hak teritorial, akan tetapi dilihat dari asas umum hukum perdata yaitu apabila tidak ada larangan hukum maka tidak bertentangan dengan adat istiadat. dan kepentingan umum dan dalam UUHT tidak ada ketentuan yang menyebutkan larangan partisipasi pihak ketiga dalam penjaminan hak teritorial, debitur dalam hal memberikan jaminan atas hak tanggungan untuk memperoleh fasilitas kredit gratis untuk menggunakan jaminan hak atas tanah. pihak ketiga, dengan ketentuan hal ini diketahui dan disepakati oleh pihak ketiga sebagai pemegang jaminan hipotek. hak teritorial milik pihak ketiga dalam pengenaan hak tanggungan atas tanah kepada kreditor apabila dengan sepengetahuan dan seizin pemilik tanah perbuatan debitur tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, karena berdasarkan pasal 7 UUHT, maka Hukum hipotek masih mengikuti objeknya. a di tangan siapa benda itu berada. Dengan demikian, tanah milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan atas hak tanggungan oleh debitur, bank sebagai kreditor tetap memiliki kuasa untuk melaksanakan objek jaminan di tangan siapa pun yang menjadi objek jaminan.

Kontrak kredit dengan jaminan hipotek pihak ketiga yang dibuat oleh debitur pemberi hak tanggungan berbeda dengan jaminan individu (borgtocht)

yang dikenal dalam KUH Perdata. Dalam perjanjian kredit dengan jaminan pihak ketiga, pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan secara sukarela memberikan objek jaminan kepada debitur melalui perjanjian tertulis antara pemegang jaminan dan debitur, dimana pemegang jaminan sebagai pihak ketiga berjanji untuk memberikan objek jaminan. bahwa hak tanggungan mereka terkait dengan jaminan jaminan oleh debitur kepada bank sebagai kreditur dengan menjamin pembayaran hutangnya kepada kreditur. Apabila debitur tidak dapat melunasi utangnya, pihak ketiga sebagai pemegang jaminan nyata harus memberikan objek jaminan hipoteknya untuk dilaksanakan oleh bank selaku kreditur. Ini berbeda dengan jaminan pribadi yang dikenal dalam KUH Perdata dengan namanya *borgtocht*.

Kontrak penjaminan utang diatur dalam pasal 1820 sampai pasal 1850 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jaminan adalah: “Perjanjian di mana pihak ketiga, untuk kepentingan kreditur, wajib memenuhi kewajiban debitur, jika debitur tidak memenuhi komitmen” (pasal 1820 KUH Perdata). Jika memperhatikan definisi ini, jelas terlihat ada tiga pihak yang terlibat dalam perjanjian penjaminan utang, yaitu kreditur, debitur, dan pihak ketiga. Kreditur disini adalah pemberi pinjaman atau kreditur, sedangkan debitur adalah orang yang mendapat pinjaman atau kredit dari kreditur. Pihak ketiga adalah orang yang akan menjadi penjamin hutang debitur kepada kreditur, jika debitur tidak memenuhi kepatuhannya. Alasan kontrak penjaminan emisi ini antara lain karena penanggung memiliki kepentingan ekonomis yang sama dalam usaha peminjam (terdapat keterkaitan antara kepentingan penjamin dan peminjam), misalnya

penjamin sebagai direktur perusahaan sebagai pemilik sebagian besar perusahaan secara pribadi menjamin hutang perusahaan. dan dua perusahaan induk berpartisipasi dalam menjamin hutang cabang. Sifat kontrak penjaminan hutang adalah accesir (tambahan), sedangkan kontrak utama adalah perjanjian kredit atau perjanjian pinjaman antara debitur dan kreditor.

Prinsipnya, perusahaan asuransi utang tidak wajib membayar utang debitur kepada kreditor, kecuali jika debitur tidak melunasi utangnya. Untuk membayar hutang debitur, harta debitur harus terlebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutang tersebut (pasal 1831 KUH Perdata). Penjamin tidak dapat menuntut properti debitur disita dan dijual untuk membayar hutang jika:

1. Dia (penjamin hutang) telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut agar aset debitur disita dan dijual;
2. Telah berhubungan dengan debitur utama secara bertanggung jawab; dalam hal itu konsekuensi dari komitmen diatur sesuai dengan prinsip kewajiban hutang;
3. Debitur hanya dapat mengajukan eksepsi terhadap dirinya sendiri secara pribadi;
4. Debitur pailit; dan
5. Dalam kasus perlindungan diperintahkan oleh hakim (Pasal 1832 KUH Perdata).

Dalam pengajuan pinjaman dengan menggunakan hak teritorial pihak ketiga, langkah yang harus dilakukan adalah membuat kesepakatan tertulis sehingga mengikat para pihak dan menjadi bukti yang kuat jika terjadi

perselisihan. Hal ini dipertegas oleh pasal 10 UUHT yang menetapkan bahwa, “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji jaminan nyata sebagai jaminan untuk melunasi utang tertentu, yang ditetapkan dalam APHT dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari kontrak utang yang disepakati. oleh debitur dan bank selaku kreditor. Janji ini dapat dituangkan dalam APHT. Proses pengalihan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga didahului dengan janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan bagi debitur dalam kontrak utama, kemudian pihak ketiga sebagai pemilik hak teritorial menjaminkan tanahnya kepada bank, untuk menjamin pembayaran hutang debitur, yaitu dengan menandatangani SKMHT bersama debitur dan kreditor di hadapan notaris. Setelah SKMHT didaftarkan, APHT itu akan dilakukan dalam jangka waktu tidak lebih dari 1 bulan, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 15 UUHT.

APHT harus setuju dengan pasal 11 ayat (1) UUHT, dalam APHT itu memuat janji-janji yang telah diatur dalam pasal 11 ayat (2) UUHT, namun para pihak dapat membuat janji lain sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, moral dan ketertiban umum. Hal ini didasarkan pada asas kebebasan kontraktual dalam hukum perjanjian, yaitu ketentuan ayat 1 pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang ditandatangani secara hukum adalah sah menjadi hukum bagi yang memenuhinya. ”. Artinya memberikan kebebasan sedemikian rupa sehingga setiap orang memiliki hak dan kebebasan untuk membuat atau membuat perjanjian yang memuat apa yang sesuai dengan keinginan para pihak yang dijanjikan, sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan ketertiban umum. moral. Janji-janji

yang tertuang dalam APHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur melalaikan komitmen, sebagaimana diatur dalam pasal 12 UUHT.

Apabila pemberian hak tanggungan adalah tanah milik pihak ketiga, yaitu sebagai bentuk jaminan pemberian kredit kepada debitur, pihak ketiga harus terlebih dahulu memberikan penyebabnya kepada debitur. Dimana hal tersebut dimaksudkan untuk menjamin debitur dalam proses pemberian kredit oleh kreditur. Pemberian kuasa oleh pihak ketiga kepada debitur biasanya diwujudkan dalam bentuk akad, hubungan hukum yang terjadi di dalamnya hanya mengikat antara pihak ketiga dengan debitur, dimana pihak ketiga tersebut bertindak sebagai kuasa hukum untuk kepentingan debitur dalam kontrak. kredit dengan bank.

Debitur sebagai penerima kausal atas harta benda pihak ketiga untuk dijadikan jaminan dalam pemberian kredit oleh kreditur, untuk menagih hak tanggungan atas tanah dari kreditur dalam hal terdapat juga hubungan dengan pihak ketiga, dimana Hubungan hukum terjadi ketika pihak ketiga berpartisipasi dalam acara tersebut. tanda tangan akta pengalihan hak

Tanggungan di hadapan notaris Penandatanganan akta hipotek oleh pihak ketiga merupakan bukti yang dapat dipercaya bahwa pihak ketiga tersebut telah menyerahkan hak teritorialnya kepada debitur, dan debitur memiliki kuasa untuk mengikat jaminan hak tanggungan pihak ketiga dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepada bank sebagai kreditur. Partisipasi pihak ketiga dalam kontrak

hipotek menimbulkan penjamin atau penjamin dalam pelaksanaan pinjaman. Avalis atau penjamin harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata juncto pasal 1338 KUH Perdata, dimana pada umumnya avalis selalu terdapat dalam perjanjian kredit utama tetapi biasanya avalis juga selalu diganti. dalam kontrak tambahan (*accessoir*).

Pihak ketiga sebagai penjamin tanah dalam perjanjian kredit ini akan menjadi penjamin pelaksanaan kredit, sehingga pihak ketiga tersebut wajib bertanggung jawab atas segala tindakan debitur yang dapat merugikan dirinya sendiri. Salah satu tanggung jawab pihak ketiga yaitu apabila debitur wanprestasi, maka pihak ketiga tersebut harus menyerahkan tanahnya untuk dieksekusi oleh kreditur melalui penjualan di muka umum dimana hasil penjualan akan digunakan untuk membayar hutang debitur. Penjelasan di atas menjelaskan bahwa ketentuan UUHT secara implisit menjelaskan keikutsertaan pihak ketiga dalam memberikan jaminan hak atas tanah. Mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, penugasan, pembatalan hak tanggungan, penyitaan, pencabutan hak tanggungan dan saksi administrasi di UUHT, pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh debitur sendiri, karena pihak ketiga. Debitur kedua juga telah dipertimbangkan dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan hak tanggungan, kemudian pihak ketiga dan debitur dianggap sama dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Norma hukum yang terkait dengan pelaksanaan pengenaan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dimaksudkan untuk memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada semua pihak dalam penggunaan tanah

dan benda terkait tanah sebagai jaminan kredit. Oleh karena itu, praktik mengaitkan kredit dengan jaminan hak tanggungan dalam kegiatan perbankan juga harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUHT. Intinya UUHT bertujuan untuk memberikan dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi penerima dan pemberi kredit dengan berhubungan dengan lembaga penjaminan yang kuat dan juga memberikan kepastian hukum. Jaminan nyata memberikan keamanan dan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit, keamanan dan perlindungan hukum muncul dari adanya kondisi khusus dan persyaratan periklanan.

Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Hal tersebut tertuang dalam regulasi hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya tindak pidana dan memberikan tanda-tanda pembatasan dalam pelaksanaan suatu kewajiban, sedangkan perlindungan hukum yang represif merupakan perlindungan terakhir berupa sanksi berupa denda, ganti rugi, kurungan dan hukuman. tambahan yang dijatuhkan jika telah terjadi perselisihan atau tindak pidana yang dilakukan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Perlindungan hukum preventif yang diberikan kepada pihak ketiga pemberi hak tanggungan dapat diberikan oleh PPAT dan produsen APHT ketika melakukan APHT, pejabat yang memberikan hak milik akan melibatkan pemilik tanah pihak ketiga secara langsung dari awal hingga pengembangan APHT

selesai. . Dalam proses pengerjaan APHT, petugas akta tanah akan menjelaskan hal-hal yang tertera pada APHT dan menjelaskan segala akibatnya jika debitur wanprestasi yang dapat mengakibatkan kerugian bagi penerima hak tanggungan. Notaris juga memberikan perlindungan hukum preventif yaitu dengan membuat perjanjian kredit. Penulisan perjanjian kredit mengikat para pihak, dan perjanjian kredit harus secara jelas menunjukkan bahwa para pihak yang terlibat, jumlah hutang yang harus dibayar dan jatuh tempo, serta jaminan yang digunakan untuk menjamin hutang, harus ditetapkan secara tegas.

Dengan dibuatnya akad kredit, maka pihak ketiga yang menjamin hak atas tanah akan mendapatkan perlindungan, karena dalam penulisan akad kredit tersebut menetapkan jaminan secara khusus bahwa tanah itu milik siapa, letak tanah dan luas tanah. . Dari bank yang memberikan perlindungan hukum preventif dengan menawarkan penyelesaian perjanjian terpisah antara kedua pihak yang bertujuan untuk melindungi pihak ketiga yang memberikan hak tanggungan. Dengan adanya kesepakatan tersendiri antara pihak ketiga dan debitur, dapat digunakan sebagai alat bukti untuk mengantisipasi perselisihan di kemudian hari.

Pasal 12 UUHT juga memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga pemberi hak tanggungan, dimana dalam pasal ini melarang pemberian hak tanggungan disertai dengan janji jika debitur melanggar janji maka kreditur karena hukum menjadi pemilik. objek undang-undang hipotek, dan jika janji tersebut dibuat maka itu akan batal demi hukum.

Perlindungan hukum yang represif dalam pasal 23 UUHT yang mengatur tentang sanksi administratif yang dijatuhkan kepada pejabat, yaitu PPAT dan

notaris atas kelalaian atau ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang diatur dalam akta yang memberikan hak tanggungan dan kewenangan yang membebaskan hak tanggungan. Dalam pelaksanaan akta pemberian hak tanggungan dan kuasa penjaminan bagi PPAT dan notaris harus mengedepankan keaslian datanya, diharapkan tidak terjadi kelalaian dalam memuat data para pihak dalam akta publik. Dengan adanya sanksi kepada pejabat maka para pihak dapat lebih bertanggung jawab dalam melaksanakan pekerjaannya dan sesuai dengan ketentuan ini dapat memberikan perlindungan kepada pihak ketiga pemberi hak asuransi, karena pihak ketiga pemberi hak asuransi akan memperoleh pelayanan yang baik.

Apabila dalam hal pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan oleh debitur tanpa diketahui dan disetujui oleh pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan, dimana debitur tidak mengikutsertakan pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan untuk menandatangani SKMHT dan APHT, maka pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan tersebut telah mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak sesuai ketentuan UUHT.

Pengikatan jaminan yang dilakukan oleh debitur mengandung cacat hukum maka pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga yang dilakukan oleh debitur dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan dan dengan terjadinya pembatalan pengikatan jaminan hak tanggungan tersebut, maka status objek jaminan hak tanggungan tersebut akan kembali kepada pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan tersebut. Debitur wajib bertanggung

jawab terhadap bank selaku kreditur yang telah dirugikan dengan terjadinya pembatalan jaminan hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu bank selaku kreditur memiliki kewenangan untuk menggugat debitur dan notaris/PPAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa kedudukan pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan dalam suatu pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka kedudukan pihak ketiga secara hukum sama dengan debitur pemberi jaminan hak tanggungan. Apabila debitur wanprestasi maka pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan harus merelakan objek hak tanggungan tersebut dieksekusi oleh bank selaku kreditur. Hal ini disebabkan karena pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan telah menyerahkan jaminan hak untuk diserahkan kepada kreditur agar untuk kepentingan debitur menjadi jaminan bagi pelunasan hutang-hutang debitur dalam suatu pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.

C. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Pembatalan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Milik Penanggung (*Avalis*)

Pengadilan sebagai lembaga yudikatif dalam struktur ketatanegaraan Indonesia memiliki fungsi dan peran strategis dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara anggota masyarakat maupun antara masyarakat dengan lembaga, baik lembaga pemerintah maupun non-pemerintah. Subekti mengemukakan bahwa pemerintahan suatu sengketa di muka pengadilan diakhiri dengan suatu keputusan atau vonis. Putusan atau vonis pengadilan ini

akan menentukan atau menetapkan hubungan hukum di antara pihak-pihak yang berperkara.

Berdasarkan hal tersebut, sebelum lebih jauh membahas mengenai pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor : 50/Pdt/Plw/2014/PN.Pbr, maka terlebih dahulu dijelaskan mengenai poin-poin penting dalam putusan tersebut, yakni:

1. Kronologi

Adapun kasus dalam putusan ini bermula dari adanya gugatan yang diajukan oleh para pelawan yang terdiri dari Pelawan I, Pelawan II, Pelawan III, Pelawan IV, Pelawan V, Pelawan VI, Pelawan VII, Pelawan VIII, Pelawan IX, Pelawan X, Pelawan XI, Pelawan XII. Yang dalam hal ini melawan pihak yang disebut sebagai Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III (Pihak PT. Bank Niaga, Tbk), Terlawan IV (Balai Lelang Pratama anak Perusahaan dari PT. Balai Lelang Tri Mitra), Terlawan V (Notaris/PPAT), Terlawan VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru).

Awalnya para penggugat melakukan gugatan atas dasar adanya perbuatan melawan hukum, dimana karena dililit kesulitan ekonomi pada tahun 2007 Pelawan dengan anak-anaknya yakni pelawan I sampai dengan Pelawan XII bersepakat hendak menjual 1 (satu) unit ruko (rumah toko) yang didapat Pelawan I dengan alm. Sutan Idris (suami pelawan I) hasil penjualan Ruko tersebut rencananya akan dibagikan untuk semua anak-anak Pelawan I sebagai Pewarisnya dan sebagian lagi sekitar Rp. 20.000.000,- akan

dibayarkan untuk melunasi sisa hutang Pelawan I pada Bank BRI di Pekanbaru.

Mengetahui Pelawan I akan menjual Ruko SHM No. 469 tanggal 11 September 2006 tersebut Sdr. Hasyim Azhari memperkenalkan Terlawan II yang bermaksud membeli Ruko tersebut. Sebagaimana dari SHM No. 469 tersebut dimaksudkan Terlawan II sebagai tambahan agunan yang sudah ada untuk pencairan kreditnya sebesar Rp.1.500.000.000,- pada Bank Niaga Tbk (Terlawan III).

Kemudian Terlawan II menyuruh Pelawan I dan semua anak Pelawan I yakni Pelawan II sampai dengan Pelawan XII menemui Notaris Budi Suyono, SH di Pekanbaru untuk menanda tangani surat yang tidak tahu apa isinya, Pelawan I dan anak-anak juga dilarang jangan terlalu banyak bertanya dan berbicara pada Notaris tersebut, maka pada hari itu yang bertanda tangan dalam surat yang dibuat Notaris Budi Suyono, SH (Terlawan V) adalah Pelawan I dengan Dasril (Pelawan V) anak ke 4 Pelawan I.

Akhirnya baru Pelawan I menyadari dan tahu yang ditanda tangani itu adalah Hak Tanggungan sebagai bukti SHM No. 469 telah dijadikan sebagai agunan pada Bank Niaga (Terlawan III) atas hutang CV. Rezki Yamaha Bersaudara.

Ternyata kemudian kredit yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II pada Terlawan III telah jatuh tempo dan menjadi kredit macet, hutang CV. Rezki Yamaha Bersaudara pada Terlawan III Per -tanggal 10 Januari 2012 adalah sebesar Rp.1.273.249.791.84,- dan oleh pihak Terlawan III kemudian

telah mendaftarkan permohonan lelang pada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) di pekanbaru agar melelang Hak Tanggungan atas SHM No. 469 milik Pelawan I atas hutang CV. Rezki Yamaha Bersaudara. Sehingga pada tanggal 1 Februari 2012 Balai lelang Tri Mitra (Terlawan IV) telah menyurati CV. Rezki Yamaha Bersaudara untuk pelaksanaan pra lelang, diantaranya jaminan hutang yang akan dilelang tersebut adalah SHM No. 469 milik Pelawan I.

2. Gugatan

Berdasarkan kronologis tersebut, para penggugat mengajukan gugatan dengan tuntutan bahwa para terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No. 122/2007 tanggal 20 Agustus 2007 batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum. Dan memerintahkan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk mengembalikan SHM No. 469 tanggal 11 September 2006 kepada Pelawan-Pelawan dalam keadaan baik bebas dari kaitan hukum dengan siapa pun.

3. Putusan hakim

Berdasarkan hal tersebut, dalam perkara yang diadili, Hakim menjatuhkan putusan yakni:

- a. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk menghadap dalam persidangan tidak hadir;
- b. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek;
- c. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;

- d. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Jual beli (PJB) tertanggal 12 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Budi Suyono, SH
- e. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- f. Menyatakan Penggugat berhak untuk menguasai dan menempati 2 (dua) unit bangunan Ruko yang terletak di Jl. Jendral, kelurahan Labuh baru Timur, kecamatan Payung Sekaki Pekanbaru (Komplek Perumahan D'Olive) berdasarkan sertifikat SHM No. 741 (asalnya tertulis 912) tahun 1993 dan sertifikat SHM No. 2230 tahun 2010 yang telah diserahkan Tergugat secara sukarela;
- g. Menghukum Tergugat untuk segera memenuhi semua syarat-syarat penanda tangan Akta Jual Beli atas bangunan berupa 2 (dua) unit Ruko yang dibeli Penggugat dengan sertifikat SHM No. 741 (asalnya tertulis 912) tahun 1993 dan sertifikat SHM No. 2330 tahun 2010 dan kemudian memproses hingga menjadi sertifikat hak mi lik atas nama Penggugat dihadapan Notaris yang ditunjuk bersama (Notaris Budi Suyono, SH) di Pekanbaru) paling lambat satu minggu setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dan kemudian menyerahkan asli sertifikat tersebut kepada Penggugat sekaligus dan seketika;
- h. Menyatakan Penggugat berhak menerima sertifikat hak milik dari Tergugat atas 2 (dua) unit bangunan ruko yang mana bangunan rukonya tersebut telah terlebih dahulu diserahkan Tergugat dan telah dikuasai Penggugat berdasarkan berita acara serah terima tanggal 26 Januari 2013

- i. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa uang pembayaran pembelian tanah dan Ruko tahap IV sebesar Rp. 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) sebagai uang pelunasan pembelian tanah dan bangunan berupa dua unit ruko setelah Tergugat memenuhi semua syarat-syarat penanda tangan Akta Jual Beli atas tanah bangunan ruko yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud diperjanjian Jual beli (PJB) tertanggal 12 Desember 2011.

4. Dasar Putusan Hakim / Pertimbangan hakim

Hakim merupakan suatu pekerjaan yang sangat memiliki tanggungjawab besar terhadap pelaksanaan hukum di suatu Negara. Dalam artian, hakim merupakan benteng terakhir dari penegakan hukum di suatu Negara. Oleh karena itu, apabila hakim di suatu Negara memiliki moral yang sangat rapuh, maka wibawa hukum di Negara tersebut akan lemah atau terperosok.

Hakim dalam memberikan putusan terlebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap suatu perkara berdasarkan alat bukti, dimana hasil dari alat bukti tersebut akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap terpenting dari pemeriksaan di persidangan. Ujian ini bertujuan untuk mendapatkan kepastian bahwa suatu fakta / fakta yang disajikan benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan yang benar dan adil dari hakim. Hakim tidak dapat memberikan putusan sebelum jelas baginya bahwa kejadian / fakta tersebut benar-benar terjadi, yaitu terbukti benar, sehingga terdapat hubungan hukum antara para pihak.

Dasar hakim dalam mengambil putusan pengadilan hendaknya didasarkan pada teori dan hasil penelitian yang saling terkait, sehingga diperoleh hasil penelitian yang maksimal dan berimbang pada tataran teoritis dan praktis. Salah satu upaya untuk mencapai kepastian hukum peradilan, dimana hakim sebagai agent of law melalui putusannya dapat menjadi acuan untuk mencapai kepastian hukum.

Hakim yang merupakan personifikasi atas hukum harus menjamin rasa keadilan bagi setiap orang yang mencari keadilan melalui proses hukum legal, dan untuk menjamin rasa keadilan itu seorang hakim dibatasi oleh rambu-rambu seperti akuntabilitas, integritas moral dan etika, transparansi dan pengawasan.

Hakim sebagai penegak hukum bertugas memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan kepadanya. Demi tercapainya keadilan, hakim dalam memutus perkara perdata berdasarkan pada peraturan yang relevan sebagai seorang penegak hukum. Setiap hakim dilarang menolak perkara yang diajukan kepadanya. Apabila hakim menolak perkara, maka hakim tersebut dapat dituntut karena telah melanggar kode etik serta tugasnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 10 UU RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa:

- (1) “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian.”

Berdasarkan ketentuan di atas, seorang hakim dituntut untuk dapat menerima dan mengadili perkara yang diajukan kepadanya. “Hakim tidak boleh menolak perkara dengan alasan tidak ada undang-undang yang mengatur atau pengaturan hukum yang tidak jelas karena sebagai penegak hukum, hakim dianggap mengetahui hukum (*Ius curia novit*)”. Apabila suatu perkara yang diajukan kepada hakim tersebut mengandung unsur kekosongan norma ataupun kekaburan norma, maka hakim berwenang untuk mengadili dan memutus perkara tersebut dengan menggali dan menemukan hukum baru atau hukum yang sesuai untuk diterapkan pada perkara tersebut.

Hakim berwenang untuk menggali dan melakukan penemuan hukum terhadap perkara yang tidak diatur atau pengaturan yang tidak jelas dalam peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam Pasal 5 UU RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan: “Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa hakim memiliki kebebasan dalam memutus suatu perkara. Kebebasan yang dimaksud ialah hakim berada dalam keadaan yang bebas pada saat mengadili, artinya hakim tidak terpengaruh apapun atau siapapun dalam memutus suatu perkara. Keadaan yang bebas ini sangat penting sebab apabila hakim memberikan putusan karena dipengaruhi oleh suatu hal lain di luar konteks perkara maka putusan tersebut tidak mencapai rasa keadilan yang diinginkan.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting untuk menentukan realisasi nilai putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, selain juga mengandung manfaat bagi pihak yang berkepentingan, oleh karena itu. bahwa pertimbangan hakim harus diperhatikan dengan hati-hati, baik dan hati-hati. Apabila pertimbangan hakim tidak lengkap, baik, dan hati-hati, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Mahkamah Agung / MA. Hakim dalam memeriksa suatu perkara juga membutuhkan bukti, dimana hasil pemeriksaan tersebut akan dijadikan bahan pertimbangan dalam memutuskan suatu perkara. Pembuktian merupakan tahap terpenting dari pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu fakta / fakta yang dihadirkan benar-benar terjadi guna memperoleh putusan yang adil dan benar dari hakim. Hakim tidak dapat mengeluarkan putusan sebelum jelas baginya bahwa peristiwa / fakta tersebut benar-benar terjadi.

Syarat integrasi adalah gagasan bahwa hakim seharusnya memutuskan kasus-kasus dalam suatu cara yang membuat hukum menjadi lebih koheren, lebih mengutamakan interpretasi yang membuat hukum lebih menyerupai suatu visi moral yang tunggal.

Berdasarkan dari putusan yang adili oleh hakim, dalam perkara ini hakim memberikan dasar pertimbangan-pertimbangan, yaitu:

- a. Eksepsi Tentang Kurang Pihak.

Pelawan dalam menentukan pihak dalam suatu perkara oleh undang-undang diberikan kebebasan kepada pihak, setelah meneliti dan membaca maksud dan isi perlawanan pelawan sudah tepat dan tidak melihat ada relevansinya untuk mengikut sertakan Hasyim Azhari, dan Haji Parlaungan Nasution oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak.

b. Eksepsi Tentang Error in Persona.

Setelah membaca eksepsi terlawan sudah termasuk dalam pokok perkara, sehingga harus dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak.

c. Eksepsi tentang gugatan kabur.

Setelah membaca maksud dan tujuan perlawanan pelawan sudah jelas dan tepat tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan Terlawan-terlawan, yang menurut hemat Majelis akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi ini harus ditolak.

d. Eksepsi tentang error in subjecto.

Penyebutan nama PT Bank Niaga Tbk dengan PT Cimb Niaga Tbk tidak menjadikan error in subjecto karena Terlawan III telah mengakui keberadaan Terlawan III dalam pengikatan kredit dengan CV Rezki Yamaha Bersaudara, sehingga eksepsi ini harus ditolak.

e. Tentang kewenangan Relatif.

Oleh karena pengikatan kredit antara CV Rezki Yamaha Bersaudara dengan PT Cimb Niaga Tbk adalah dilakukan di Cabang Pekanbaru, maka sudah tepat perlawanan ditujukan kealamat PT Cimb

Niaga Tbk di Pengadilan Negeri Pekanbaru tempat Terlawan III berkedudukan, sehingga eksepsi ini harus ditolak.

f. Tentang Jabatan Notaris dan PPAT.

Eksepsi ini bukan eksepsi tentang kewenangan dan lagi pula Pelawan telah menyebutkan Terlawan V sebagai PPAT maka dengan penyebutan tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak.

5. Analisis putusan

Berdasarkan hal tersebut, terkait dengan kasus sengketa kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga pada kasus Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 50/Pdt/Plw/2014/PN.Pbr dimana pihak tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan dan juga sebagai penggugat. Oleh karena itu pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan tersebut mengandung unsur cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan Pasal 4 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dari sudut metode penemuan hukum, dalam menemukan cakupan perbuatan melawan hukum, hakim dapat menggunakan ekstensif. Dalam interpretasi ini, batas penafsiran gramatikal dilampaui. Berdasarkan penafsiran ini, hakim akan mengambil sikap atas suatu perbuatan yang tidak

dilarang oleh undang-undang, tetapi harus menentukan sesuatu demi kemanfaatan dan keadilan yang merupakan dua dari tiga tujuan hukum demi kepastian hukum pada masa mendatang.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana termuat di dalam ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, untuk itu Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara serta peraturan perundan-gundangan yang berlaku.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

- a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian;
- d. Adanya hubungan kausalitas (sebab akibat) antara kesalahan dengan kerugian yang timbul;

Pelaksanaan pembuatan Akta SKMHT yang dibuat dihadapan notaris /PPAT berdasarkan fakta-fakta dipersidangan tidak ditandatangani oleh para penghadap dihadapan notaris/PPAT, karena itu SKMHT tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (m) UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 yang menyebutkan bahwa “Notaris memiliki kewajiban membacakan akta di hadapan para penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua (2) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris”.

Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3) dan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 telah memberikan penekanan terhadap proses peresmian akta dari pembacaan sampai pada penandatanganan akta wajib dilakukan di hadapan notaris. Dengan kata lain notaris harus menghadiri secara fisik, juga harus berhadapan dengan kreditur dan debitur, dan notaris sendirilah yang wajib melakukan pembacaan terhadap akta SKMHT tersebut, dan tidak bisa diwakilkan kepada pihak lain.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur pemberi jaminan hak tanggungan sebagai tergugat I tidak dilakukan penandatanganannya dihadapan notaris/PPAT, oleh karena itu SKMHT tersebut sebagai akta autentik menjadi terdegradasi sebagai akta di bawah tangan. Ketentuan di dalam UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa,

SKMHT maupun APHT wajib dibuat dalam bentuk akta notaris /PPAT untuk sahnya suatu pembebanan jaminan hak tanggungan menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena SKMHT tersebut telah terdegradasi menjadi akta di bawah tangan akibat tidak ditandatangani oleh para penghadap dihadapan notaris/PPAT.

Dari uraian di atas terhadap putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 50/Pdt/Plw/2014/PN.Pbr yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian sebagai pihak ketiga pemilik jaminan hak tanggungan yaitu dengan mengembalikan objek jaminan hak tanggungan tersebut kepada pemilik jaminan adalah sudah tepat karena pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh terlawan I, terlawan

V Notaris PPAT Budi Suvono dan terlawan III Bank Niaga cabang Pekanbaru mengandung unsur perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan konfirmasi atau pemberitahuan kepada pihak ketiga sebagai pemilik jaminan, sehingga pihak ketiga sebagai pemilik jaminan yaitu Penggugat I tidak ikut menandatangani kesepakatan yang dibuat melalui akta SKMHT maupun APHT yang dibuat dihadapan Notaris PPAT. Oleh karena itu pembebanan jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur yang juga terlawan I, terlawanV Notaris PPAT Budi Suvono untuk jaminan hutang debitur kepada dan terlawan III Bank Niaga cabang Pekanbaru tersebut adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena mengandung cacat hukum dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu putusan hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 50/Pdt/Plw/2014/PN.Pbr dinilai sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hukum jaminan hak tanggungan yang termuat dalam Pasal 4 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (5) UUHT No. 4 Tahun 1996. Sehingga hakim pertimbangan hukumnya di dalam amar putusan sudah tepat menerapkan hukum sebagaimana mestinya, terhadap perkara tersebut.

Bila dikaitkan dengan teori kepastian hukum dan teori keadilan yang digunakan dalam penelitian ini maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 50/Pdt/Plw/2014/PN.Pbr yang mengabulkan gugatan penggugat yakni pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan yaitu Penggugat I maka putusan hakim tersebut menggunakan teori kepastian hukum dimana setiap debitur pemberi hak tanggungan yang memberikan jaminan hak tanggungan

milik pihak ketiga kepada bank sebagai jaminan hutangnya harus berdasarkan prosedur dan tata cara pengikatan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga yang termuat di dalam ketentuan Pasal 3 ayat (2), Pasal 4 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (5) UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang prosedur dan tata cara pengikatan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga oleh debitur pemberi hak tanggungan. Apabila pelaksanaan perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga yang dilakukan oleh debitur pemilik hak tanggungan tidak sesuai dengan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas maka pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga yang dilakukan oleh debitur tersebut dinilai melawan hukum dan karena itu tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak. Oleh karena itu SKMHT maupun APHT yang dibuat oleh terlawan VI Notaris/PPAT menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga tersebut. Oleh karena itu majelis hakim memutuskan untuk membatalkan SKMHT dan APHT tersebut.

Selain itu putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 50/Pdt/Plw/2014/PN.Pbr berpedoman kepada teori hukum keadilan yang digunakan dalam penelitian ini. Putusan pengadilan tersebut mencerminkan keadilan bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan hak tanggungan yang tidak diberitahu atau tidak menandatangani kesepakatan dengan debitur B maupun menandatangani SKMHT dan APHT bersama-sama dengan tergugat I dan tergugat III Bank Niaga Cabang Pekanbaru, sehingga penggugat I sebagai pemilik jaminan hak tanggungan dirugikan dalam pelaksanaan pengikatan

jaminan hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut yang mengembalikan SHM No. 741 (asalnya tertulis 912) tahun 1993 dan sertifikat SHM No. 2330 tahun 2010 tersebut dinilai adil.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum penanggung (*avalis*) sebagai penggugat terhadap eksekusi hak tanggungan adalah sama dengan debitur apabila dalam proses pembebanan jaminan hak tanggungan tersebut penanggung (*avalis*) selaku pemilik jaminan hak tanggungan telah membuat kesepakatan tertulis dengan debitur dan juga telah menandatangani Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan notaris PPAT sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (5) UUHT.
2. Proses pembuktian oleh penanggung bahwa obyek tanggungan itu milik penanggung (*avalis*) dimana penanggung membuktikan bahwa SKMHT dan APHT yang dibuat oleh notaris/PPAT selaku tergugat II atas usulan debitur selaku tergugat I dan Bank (kreditur) selaku tergugat III pada dasarnya bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang perubahan atas No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (3) dan pasal 4 ayat (5) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga menimbulkan permasalahan hukum.
3. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap pembatalan eksekusi objek hak tanggungan milik Penanggung (*avalis*) dimana hakim mempertimbangkan bahwa pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan

yang dilakukan oleh terlawan I, terlawan V Notaris PPAT Budi Suvono dan terlawan III Bank Niaga cabang Pekanbaru mengandung unsur perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan konfirmasi atau pemberitahuan kepada Penanggung (*avalis*) sebagai pemilik jaminan, sehingga Penanggung (*avalis*) sebagai pemilik jaminan tidak ikut menandatangani kesepakatan yang dibuat melalui akta SKMHT dan APHT yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

B. Saran

1. Hendaknya penanggung (*avalis*) dalam mengajukan gugatan terhadap objek hak tanggungan miliknya, harus mengutarakan terlebih dahulu kedudukannya dan hubungannya dengan debitur.
2. Hendaknya dalam proses pembuktian, setiap orang yang menjadi seorang penanggung (*avails*) yang memiliki hak atas objek tanggungan harus lebih memperhatikan kembali bukti-bukti yang menposisikannya sebagai pemilik yang sah, sebab tidak jarang seseorang yang menjadi penanggung atas hak tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam membuktikan bahwa hak tanggungan tersebut adalah miliknya yang sah.
3. Hendak hakim memberikan pertimbangan lebih mengutamakan keadilan bagi para pihak, sebab walaupun pihak ketiga selaku penanggung (*avalis*) yang memiliki hak penuh atas objek hak tanggungan, akan tetapi tidak serta merta perjanjian yang dilakukan antara debitur dan kreditur tidak sah, sebab perjanjian kredit yang dilakukan sudah dilakukan oleh kreditur dengan prosedur yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Kamil. 2017. *Filsafat Kebebasan Hakim*. Jakarta: Kencana.
- Budi Untung. 2005. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: ANDI.
- Debiana Dewi Sudradjat. 2019. *Asas dan Penggolongan Hukum Benda*. Bandung: Yrama Widya.
- Diah Imaningrum Susanti, 2019. *Penafsiran Hukum; Teori & Metode*. Jakarta; Sinar Grafika.
- Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Edisi Revisi, Bandung: Nuansa Aulia.
- , 2019. *Perkembangan Hukum Perdata; tentang Orang dan Hukum Keluarga*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Gatot Supramono. 2017. *Bagaimana Mendampingi Seseorang di Pengadilan (dalam Perkara Pidana dan Perkara Perdata)*. Jakarta: Djambatan.
- Salim H.S. 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Juliansyah Noor. 2013. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Kencana.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Natsir Asnawi. 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim: Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata*. Yogyakarta: UII Press.

- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Palmawati Tahir dan Dini Handayani. 2018. *Hukum Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Racmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Siska Lis Sulistiani. 2018. *Hukum Perdata Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2018. *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga.
- Wahyu Utara. 2014. *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta: Indonesia Tera.
- Wurianalya Maria Novenanty, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Yurizal. 2015. *Aspek Pidana dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*. Malang: Media Nusa Creative.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

C. Jurnal

Cici Novitasari, “Efektivitas *Avalis* Pada Calon Nasabah Pembiayaan Terhadap Kelancaran Pengembalian Pembiayaan (Studi Kasus Koperasi Syariah Harapan Surabaya)”. Skripsi. Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019.

Faizah. “Perpanjangan Kredit Oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pihak Ketiga Sebagai Pemberi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan

Negeri Meulaboh No. 09/PDT.G/2010/PN.MBO)”. dalam Tesis. Universitas Sumatera Utara, Tahun 2018.

Mahendra Wardhana, “Skema Alternatif Penyaluran Kredit Usaha Rakyat bagi Pelaku UMKM dengan Peran Pemerintah Daerah sebagai *Avalis*”, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Vol.5, No.1 (Maret, 2017).

Murlyta Nevi Sukmawarti. “*Personal Guarante* Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. Dalam Jurnal Hukum. Universitas Airlangga, Juni 2020.

Yunita Krysna Valayvi, *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, dalam Jurnal *Privat Law* Vol. IV No. 2 Juli - Desember 2016.

D. Internet

Anonim, “Kedudukan Hukum”, melalui <https://id.wikipedia.org>, diakses pada tanggal 18 Desember 2019, Pukul 08.10 Wib.

Anonim, “Pengaturan tentang *Avalis* Dalam Perkreditan”, melalui <https://www.hukumonline.com/>. diakses pada Tanggal 4 Agustus 2020, Pukul 20.10 Wib.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : TRI ANDHIKA
NPM : 1306200160
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM PENANGGUNG (AVALIS) SEBAGAI
PENGGUGAT TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PN PEKANBARU NOMOR:
50/PDT.PLW/2014/PN.PBR)
PEMBIMBING : FAJARUDDIN, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
5-12-19	Pengasahan judul	
13-12-19	Perbaikan proposal	
18-1-20	Mediate pembantu dan proposal	
27-1-20	ke proposal dan di seminar	
23-4-20	Seminar proposal	
1-5-20	Abstrak dan tujuan pustaka perbitan, dan putusan	
20-8-20	pembahasan, kesengajaan dan forum diskusi	
3-9-20	Keerti dari pengadilan	
7-9-20	Surat fiktif dan ke di gubuk	

Diketahui Dekan
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H)

DOSEN PEMBIMBING

(FAJARUDDIN, S.H., M.H)