



LAW OFFICE

TH & PARTNERS

ADVOKAT/ PENGACARA DAN KONSULTAN HUKUM

Jl. Raya Kaligadung – Benda, Perumahan Alam Indah Benda
Sirampog Brebes NO Hp 0823-2563-4795
web. www.pengacarabantuanhukum.com

Hal : Pendapat Segi Hukum

Dasar : Surat Perintah Kerja kepala Bagian hukum Setda Kabupaten Brebes nomor 180/173/2021

Legal Opinion

A. Permasalahan :

Mantan Kepala Desa Meminjam sertifikat tanah Tetangga untuk jaminan hutang di bank

Dalam objek permasalahan hukum di atas, yang mana mantan Kepala Desa Batur Sari Sirampog Brebes telah melakukan suatu perbuatan hukum dimana meminjam sertifikat tanah tetangga untuk di jaminan hutang di pihak bank.

Perlu diketahui dalam 2 (dua) objek adalah murni perbuatan hukum perdata, yang mana kedudukan mantan Kepala Desa sebagai Subjek Hukum Publik dan Masyarakat sebagai subjek hukum (*naturlijke persoon*). Sehingga secara hukum perbuatan hukum yang dilanggar oleh Bapak mantan Kepala Desa adalah Hukum perdata.

Mengingat meningkatnya kebutuhan hidup masyarakat yang juga berpengaruh kepada meningkatnya biaya hidup masyarakat. Hal tersebut mengakibatkan banyak masyarakat melakukan kredit baik itu di lembaga perbankan maupun lembaga nonbank. Ketika masyarakat menilai bahwa banyaknya persyaratan untuk melakukan perjanjian kredit di bank, maka banyak Perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang banyak dilakukan oleh semua masyarakat memilih untuk melakukan pinjaman

pada pihak nonbank, baik itu lembaga maupun perorangan. Dalam perjanjian pinjam meminjam antara perorangan juga pihak kreditur tetap mengajukan pemberian jaminan guna meminimalisir kerugian apabila debitur melakukan wanprestasi. Dalam kenyataan banyak juga debitur yang menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan, akan tetapi debitur tidak melakukan pendaftaran untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sehingga yang terjadi adalah debitur menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan pinjam meminjamnya dalam perjanjian di bawah tangan yang telah disetujui kreditur tanpa adanya pelekatan Hak Tanggungan pada sertifikat tanah. Maka dalam hal ini bentuk jaminan yang digunakan adalah dengan cara penggunaan jaminan umum yang tidak serta merta dapat dieksekusi secara langsung apabila debitur melakukan wanprestasi akan tetapi, eksekusinya adalah dengan mengajukan gugatan dan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri..

Ketika berbicara perikatan perdata oleh subjek-subjek hukum yang kemudian melahirkan perjanjian/kontrak, maka tidak bisa dilepaskan dari Pasal 1320 KUHPerdata yang menjadi tatanan hukum utama selain berbicara soal asas pacta sunt serv, asas konsensusalisme dan baik hal yang masuk dalam tindakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

B. Rujukan Hukum :

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan, bank memang memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut apabila tetangga sebagai debitur tidak juga

membayar lunas hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Akan tetapi, apabila ingin menyelamatkan tanah, dapat melakukannya dengan cara membayar lunas utang tetangga sehingga hak tanggungan tersebut hapus karena hapusnya utang piutang tersebut (Pasal 18 ayat [1] huruf a UU Hak Tanggungan). Hal ini juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1382 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”) yang mengatakan bahwa suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan, asal pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur, atau asal ia tidak mengambil alih hak-hak kreditur sebagai pengganti jika ia bertindak atas namanya sendiri.

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam pasal 1313 KUHPerdata, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya tPasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

C. Sifat-Sifat Hukum Perjanjian:

1. Sebagai hukum pelengkap, apabila para pihak membuat ketentuan-ketentuan sendiri, para pihak dapat mengesampingkan ketentuan dalam UU apabila mereka membuat ketentuan sendiri (contoh Pasal 1460 KUHPerdata);
2. Bersifat konsensual, dengan adanya kata sepakat maka mengikatlah perjanjian itu dengan tanpa adanya formalitas.
3. *Obligatoir*, perjanjian hanya menimbulkan kewajiban saja. *Obligatoir* (kewajiban), belum menimbulkan milik dan hak milik baru pindah/beralih setelah adanya *levering*(penyerahan).
4. Hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang

berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Menjadi pertanyaan hukum :

Bagaimana pngan hukum terhadap seseorang yang meminjam sertifikat tanah orang untuk dijadikan jaminan hutang di bank?

D. Kesimpulan :

Setiap membahas perjanjian, pinjam meminjam utang piutang dalam bentuk dan atau isi perjanjian apapun tentu tidak bisa lepas dari aspek itikad baik, dikarenakan itikad baik merupakan modal utama baik secara moril dan hukum. Ukuran itikad baik dalam perjanjian dapat diukur dari pasal-pasal yang telah di paparkan diatas, selain itu isi klausula dalam perjanjian memegang peranan yang begitu vital.

Dalam hal ini, menurut hukum jaminan bertindak sebagai “pihak ketiga pemberi hak tanggungan”. Sebagaimana dalam pendapat ahli hikum J. Satrio dalam bukunya *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1* (hal. 245-246) , pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang. Sedangkan, *pihak ketiga pemberi hak tanggungan* adalah pihak ketiga (orang lain) yang menjamin utangnya debitur dengan persil miliknya.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, bank memang memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut apabila tetangga atau mantan Kepala Desa sebagai debitur tidak juga membayar lunas hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Akan tetapi, apabila ingin menyelamatkan tanah tersebut, dapat melakukannya dengan cara membayar lunas utang debitur dalam hal ini Bapak mantan Kepala Desa sehingga hak tanggungan tersebut hapus karena hapusnya utang piutang tersebut (Pasal 18 ayat [1] huruf a UU Hak Tanggungan). Hal ini juga sejalan dengan ketentuan Pasal

1382 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”) yang mengatakan bahwa suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan, asal pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur, atau asal ia tidak mengambil alih hak-hak kreditur sebagai pengganti jika ia bertindak atas namanya sendiri.

Lebih lanjut, J. Satrio (*ibid*, hal. 241) juga mengatakan bahwa menurut doktrin, kewenangan pihak ketiga *bezitter* objek jaminan untuk membayar utang debitur tidak hanya ada, saat ia menghadapi eksekusi, tetapi juga sebelumnya, asal kewenangan itu dalam perjanjian tidak disingkirkan. Hanya saja, menurut Satrio, kesempatan menghindarkan penjualan lelang objek hak tanggungan (eksekusi tanah tersebut) hanya sampai “saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan” sehingga sesudah itu tidak ada kesempatan lagi (hal. 278). Akan tetapi, dia lebih lanjut berpendapat, sebagaimana kami sarikan, bahwa adalah tidak logis kesempatan menghindari penjualan lelang ditentukan terbatas sekali. Tidak menjadi masalah apabila batas tersebut ditetapkan sampai sesaat sebelum lelang dilaksanakan asalkan semua biaya yang dikeluarkan oleh kreditur diganti oleh pihak yang melunasi utang tersebut.

Setelah melunasi utang tersebut kepada bank atas nama sendiri, bukan melunasi atas nama tetangga (debitur), maka akan menggantikan kedudukan bank sebagai kreditur dari tetangga . Berdasarkan Pasal 1401 ayat 1 jo. Pasal 1400 KUHPer, hal ini dinamakan dengan *subrogasi* dan harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran. Akan tetapi, berdasarkan Pasal 1402 angka 3 KUHPer, pembayaran yang lakukan dapat dianggap subrogasi yang terjadi demi undang-undang, karena merupakan pihak yang membayar utang tersebut karena ada kepentingan untuk melunasinya.

Catatan, menurut pendapat hukum kami bahwa hutang tersebut harus di bayarkan oleh pihak mantan kepala desa, jika pihak mantan kepala desa tidak membayarkannya dapat mengajukan upaya hukum baik pidana maupun perdata oleh pemilik sertifikatnya, bisa di kenakan pasal 372 KUHP.

Demikian pendapat hukum saya.

Direktur Law Office TH & Partners

Taufik Hidayatulloh, SH