

KEABSAHAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI BANK YANG DILAKUKAN BUKAN OLEH PEMILIK TANAH

Saifuddin¹, Ahmad Fathorrozi²

¹ Universitas 17 Agustus Surabaya

²Institut Agama Islam Hasan Jufri Bawean

Email: [1saifuddinumar66@gmail.com](mailto:satifuddinumar66@gmail.com) [2rozyacademia@gmail.com](mailto:rozyacademia@gmail.com)

Abstract: This study maps the issues related to the practice of encumbering land with a security right (*hak tanggungan*) in banks by parties who are not the rightful owners of the land. In banking practice, there are cases where a security right is imposed by individuals other than the legitimate landowner, raising legal problems concerning the validity and enforceability of such collateral as debt security. The purpose of this research is to analyze the validity of encumbering land with a security right by non-owners based on statutory provisions and prevailing jurisprudence, as well as its implications for the legal relationship between banks, debtors, and third parties. The research employs a normative-juridical method using statutory and library research approaches. The data consist of legal documents, literature, and case analyses, which are qualitatively examined to provide a comprehensive legal overview. The findings indicate that the encumbrance of land with a security right by a third party without the authorization or consent of the owner is unlawful and subject to annulment. This is consistent with agrarian law principles, which strictly protect land ownership rights. Therefore, the imposition of a security right must take into account the validity of ownership in accordance with statutory provisions to avoid legal disharmony.

Keywords: Validity, Security Right (*Hak Tanggungan*), Bank

Abstrak: Penelitian ini melakukan pemetaan masalah terkait praktik pembebanan hak tanggungan di bank yang dilakukan oleh pihak bukan pemilik tanah. Dalam praktik perbankan, terdapat kasus di mana hak tanggungan dibebankan oleh orang yang bukan pemilik sah tanah, yang menimbulkan permasalahan hukum mengenai keabsahan dan kekuatan agunan tersebut sebagai jaminan utang. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan pembebanan hak tanggungan oleh pihak non-pemilik tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi yang berlaku, serta implikasinya terhadap hubungan hukum antara bank, debitur, dan pihak ketiga. Metode penelitian yang digunakan adalah metode normatif-yuridis dengan pendekatan undang-undang dan studi kepustakaan (*library research*). Data yang digunakan berupa dokumen hukum, literatur, serta analisis kasus-kasus terkait. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan gambaran hukum yang komprehensif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembebanan hak tanggungan oleh pihak ketiga tanpa kuasa atau persetujuan pemilik

merupakan tindakan yang tidak sah dan dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan prinsip hukum agraria yang menempatkan kepemilikan tanah sebagai hak yang dilindungi secara ketat. Oleh karena itu, pembebanan hak tanggungan harus memperhatikan aspek validitas kepemilikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan agar tidak terjadi dismarmonisasi.

Kata kunci: Keabsahan, Hak Tanggungan, Bank

PENDAHULUAN

Pembebanan hak tanggungan merupakan salah satu instrumen penting dalam dunia perbankan sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Secara umum, hak tanggungan dibebankan oleh pemilik tanah sebagai objek jaminan kepada bank. Namun, dalam praktiknya ditemukan fenomena pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang bukan pemilik tanah. Studi empiris menunjukkan bahwa praktik ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama terkait keabsahan dan perlindungan hak-hak para pihak yang terlibat (Sari, 2020). Kasus-kasus sengketa yang muncul akibat pembebanan oleh pihak ketiga ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan bank maupun pemilik tanah asli.

Pemberian pinjaman, yang terkadang dikenal sebagai kredit, adalah praktik pemberian pinjaman kepada orang atau perusahaan sehingga mereka dapat membiayai konsumsi mereka atau memperluas operasi mereka (Soekanto, 2012). Kemampuan perusahaan untuk berkembang dan berkembang dalam iklim ekonomi yang rumit saat ini bergantung pada aksesnya terhadap modal. Hipotek adalah instrumen umum yang digunakan dalam prosedur ini karena berfungsi sebagai jaminan pinjaman. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal terjadi wanprestasi di atur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur hak tanggungan di Indonesia.

Dalam menjalankan usaha dengan lembaga keuangan, agunan berperan sama seperti kredit, yakni menyediakan modal yang diperlukan untuk menjalankan perusahaan (Ariz Purnomo, 2014). Ada berbagai macam agunan yang dapat diberikan debitur kepada bank, seperti tanah, emas, surat berharga, properti, kendaraan bermotor, dan lain sebagainya. Namun, industri keuangan mengenal salah satunya sebagai agunan atas harta tak bergerak, khususnya tanah. Secara khusus, hak tanggungan dapat melekat pada harta tak bergerak yang memiliki hak atas tanah tertentu yang dikuasai secara hukum. Hak Tanggungan didefinisikan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai "hak agunan yang dibebankan pada hak atas tanah" (yaitu hak untuk menggunakan tanah dan segala perbaikannya sebagai jaminan pelunasan utang, dengan mengutamakan kreditur tertentu di atas kreditur lainnya) berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Dalam kajian literatur, pembebanan hak tanggungan diatur secara ketat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Menurut Pasal 3 UU Hak Tanggungan, hanya pemilik hak atas tanah yang berhak membebankan hak tanggungan. Beberapa literatur hukum menegaskan bahwa pembebanan oleh pihak ketiga yang bukan pemilik tanah tidak memenuhi syarat formil dan materil sehingga dapat dianggap batal demi hukum (Sutedi, 2018; Lubis, 2019). Namun, terdapat pula pendapat yang mengkaji kemungkinan pembebanan oleh pihak ketiga dalam konteks kuasa khusus atau perjanjian lain yang sah secara hukum (Rahardjo, 2021). Hal ini menunjukkan adanya ruang interpretasi yang masih terbuka dan membutuhkan kajian lebih mendalam.

Permasalahan penelitian yang berkaitan dengan keabsahan pembebanan hak tanggungan di bank yang dilakukan bukan oleh pemilik tanah meliputi berbagai aspek yuridis dan praktis. Salah satu isu utama adalah ketidakpastian hukum yang muncul ketika hak tanggungan dibebankan oleh pihak yang bukan pemilik sah tanah, yang dapat mengakibatkan ketidakjelasan status jaminan dan risiko bagi bank sebagai kreditur. Misalnya, dalam praktik, terdapat problematika terkait masa berlaku Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), di mana jangka waktu yang terbatas bisa menimbulkan sengketa dan kerugian jika tidak diperbarui tepat waktu. Selain itu, pembebanan hak tanggungan tanpa ketersediaan atau pendaftaran akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang sah di kantor pertanahan juga menjadi hambatan serius yang berpotensi menyebabkan ketidakseimbangan perlindungan hukum, khususnya bagi bank kreditur jika debitur wanprestasi. Hambatan-hambatan ini mempengaruhi efektivitas hak tanggungan sebagai jaminan kredit dan mengharuskan adanya solusi hukum yang jelas untuk memastikan keabsahan dan perlindungan hak kreditur dalam pembebanan hak tanggungan oleh bukan pemilik tanah (Suriyono, 2022).

Dengan demikian, penelitian ini penting untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi keabsahan pembebanan hak tanggungan tersebut serta upaya hukum yang dapat ditempuh untuk mengatasi hambatan dan menjaga keamanan hukum bagi semua pihak terkait. Hal ini sejalan dengan kebutuhan untuk memperjelas konstruksi hukum dan proses administratif yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan terkait lainnya.

Beberapa penelitian terdahulu adalah penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi dengan judul “Pelindungan Hukum Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Tumpang Tindih Kepemilikan Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/PDT/2023/PT DKI)” (Pratiwi, 2024), selanjutnya penelitian M. Sihombing

dengan judul “Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat” (M. Sihombing, 2021). Adapun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian itu lebih fokus kepada keabsahan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh bukan pemiliknya. Sedangkan penelitian terdahulu lebih fokus kepada Perlindungan Hukum dan Ojek Hak tanggungan yang tidak memiliki legalitas kepemilikan.

Posisi penelitian ini adalah untuk mengisi kekosongan kajian empiris dan normatif mengenai keabsahan pembebanan hak tanggungan oleh pihak ketiga di bank, dengan mengkaji aspek hukum positif dan praktik perbankan yang terjadi di lapangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan bukan oleh pemilik tanah serta implikasi hukumnya terhadap perlindungan hak para pihak, khususnya bank dan pemilik tanah asli.

Kontribusi ilmiah yang diharapkan dari penelitian ini adalah memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai aspek hukum pembebanan hak tanggungan oleh pihak ketiga, sekaligus memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hak dalam praktik perbankan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi akademisi, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan dalam mengatur dan mengawasi pembebanan hak tanggungan di Indonesia.

METODE

Bentuk penelitian yang telah dilakukan adalah penelitian Hukum Normatif. Metode penelitian ini dilaksanakan untuk menemukan jawaban-jawaban yang akurat dan valid dengan bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama untuk diteliti yang didapat dari penelaahan atas peraturan-peraturan serta literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto & Mamudji, 2010).

Penelitian ini menitik beratkan pada pada studi pustaka (*library research*) dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus (*case approach*). Data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan terkait, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, serta putusan pengadilan yang relevan. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif untuk menguraikan, menganalisis, dan menginterpretasikan peraturan dan dokumen hukum guna menilai keabsahan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan bukan oleh pemilik tanah. (Marzuki, 2005)

Tipologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif-analitis. Penelitian deskriptif analitis dilakukan dengan tujuan menjelaskan secara terperinci dan menganalisis suatu masalah tertentu atau pada saat tertentu dengan mengungkapkan fakta selengkap-lengkapnyanya serta apa adanya untuk menganalisis dan mendapatkan kesimpulan (Suteki & Taufani, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Hukum Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pihak Ketiga

Dalam hukum positif Indonesia, pembebanan hak tanggungan pada tanah diatur secara ketat untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) menjadi dasar normatif utama yang mengatur mekanisme pembebanan hak tanggungan. Secara umum, hak tanggungan hanya dapat dibebankan oleh pemilik hak atas tanah atau pihak yang berwenang mewakili pemilik tersebut. Hal ini bertujuan untuk mencegah sengketa dan memastikan bahwa hak tanggungan yang dibebankan memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 8 UU Hak Tanggungan secara eksplisit menyatakan bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pasal ini menegaskan prinsip bahwa hanya pihak yang memiliki hak yang sah atas tanah yang berwenang untuk membebankan hak tanggungan sebagai jaminan utang. Dengan demikian, pembebanan hak tanggungan oleh pihak ketiga yang bukan pemilik secara langsung dilarang, kecuali ada dasar hukum yang mengizinkan keterlibatan pihak tersebut, seperti kuasa atau persetujuan eksplisit dari pemilik hak atas tanah (UU Hak Tanggungan, 1996). Ketentuan ini menegaskan perlindungan terhadap hak milik dan mencegah tindakan yang dapat merugikan pemilik tanah.

Selanjutnya, Pasal 10 UU Hak Tanggungan memberikan ruang bagi keterlibatan pihak ketiga melalui mekanisme kuasa. Pasal ini mengatur bahwa pemilik hak atas tanah dapat memberikan kuasa kepada pihak lain untuk membebankan hak tanggungan atas tanahnya. Dengan adanya kuasa yang sah dan tertulis, pihak ketiga dapat bertindak atas nama pemilik dalam proses pembebanan hak tanggungan. Hal ini membuka ruang legalitas bagi pihak ketiga untuk berperan dalam pembebanan hak tanggungan, asalkan kuasa tersebut diberikan secara eksplisit dan memenuhi persyaratan formal yang diatur dalam undang-undang (UU Hak Tanggungan, 1996).

Ruang legalitas bagi pihak ketiga juga dapat ditemukan dalam praktik persetujuan eksplisit dari pemilik tanah. Dalam beberapa kasus, pihak ketiga yang bukan pemilik dapat membebankan hak tanggungan jika mendapat persetujuan tertulis dari pemilik hak atas tanah. Persetujuan ini harus jelas dan tidak ambigu, serta didokumentasikan secara resmi agar dapat dijadikan dasar hukum yang kuat. Dengan demikian, keterlibatan pihak ketiga tidak otomatis melanggar hukum selama ada persetujuan yang sah dari pemilik tanah, yang sekaligus menjaga kepastian hukum dan menghindari sengketa di masa depan (Sembiring, 2017).

Namun, pembebanan hak tanggungan oleh pihak ketiga tanpa kuasa atau persetujuan

pemilik merupakan tindakan yang tidak sah dan dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan prinsip hukum agraria yang menempatkan kepemilikan tanah sebagai hak yang dilindungi secara ketat. Jika hak tanggungan dibebankan oleh pihak yang tidak berwenang, maka hak tanggungan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dipaksakan terhadap pemilik tanah atau pihak lain yang berkepentingan. Oleh karena itu, kreditur dan pihak terkait harus berhati-hati dalam menerima jaminan yang berasal dari pihak ketiga tanpa dasar hukum yang jelas (Lubis, 2019).

Dalam praktiknya, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki peran penting dalam memastikan bahwa pembebanan hak tanggungan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PPAT wajib memeriksa dokumen kepemilikan dan kuasa yang diberikan sebelum membuat akta pembebanan hak tanggungan. Jika ditemukan bahwa pihak yang membebankan hak tanggungan bukan pemilik atau tidak memiliki kuasa yang sah, PPAT harus menolak pembuatan akta tersebut. Dengan demikian, PPAT berfungsi sebagai pengawal legalitas dan mencegah terjadinya pembebanan hak tanggungan yang tidak sah (Putra, 2020).

Di sisi lain, batasan pembebanan Hak Tanggungan oleh pihak ketiga juga diatur secara implisit melalui prinsip asas kepastian hukum serta asas publikasi yang ditegakkan oleh ketentuan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak ketiga yang berkepentingan agar tidak dirugikan akibat pembebanan tanpa dasar kuasa yang sah. Pelibatan PPAT dalam pembuatan akta dan pendaftaran menjadi instrumen pengawasan legalitas dan transparansi yang ketat terhadap keterlibatan pihak ketiga tersebut.

Adanya konvensi persetujuan eksplisit tercermin dalam praktik pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, di mana kuasa dari pemilik tanah atau persetujuan lain harus dimuat secara tegas dalam akta sebagai syarat keabsahan. Tanpa persetujuan ini, pembebanan oleh pihak ketiga dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah sehingga tidak mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan kepastian hukum bagi pemilik hak sekaligus melegitimasi tindakan pihak ketiga menjadi pusat pengaturan dalam konstruksi hukum pembebanan Hak Tanggungan di Indonesia (Pratiwi, 2024).

Singkatnya, konstruksi hukum pembebanan Hak Tanggungan oleh pihak ketiga di Indonesia dibangun atas fondasi kewenangan yang sah, dasar perjanjian utang-piutang, pembuatan akta oleh PPAT, serta pendaftaran yang memastikan asas publikasi dan perlindungan kepentingan semua pihak. Hal ini menciptakan ruang legalitas yang valid dan sekaligus membatasi penyalahgunaan dalam pembebanan jaminan oleh pihak yang bukan pemilik tanah sehingga mendorong keadilan dan kepastian hukum dalam praktik pembatalan hak tanggungan.

Implikasi Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan tanpa Kewenangan

Pembebanan hak tanggungan tanpa persetujuan atau kuasa sah dari pemilik tanah menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang serius. Secara prinsip, hak tanggungan merupakan jaminan fidusia atas tanah yang harus didasarkan pada persetujuan pemilik yang sah. Apabila pembebanan dilakukan tanpa kewenangan, maka akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat dapat dianggap cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Akibatnya, APHT tersebut berpotensi dibatalkan oleh pengadilan jika ada pihak yang mengajukan gugatan pembatalan (Sari & Nugroho, 2020).

Lebih lanjut, pembebanan hak tanggungan tanpa kewenangan dapat menyebabkan hilangnya hak eksekusi bagi kreditor yang mengandalkan hak tanggungan tersebut sebagai jaminan. Dalam praktiknya, jika APHT cacat hukum, maka kreditor tidak dapat melakukan eksekusi langsung terhadap objek tanah yang dijamin. Hal ini karena eksekusi hak tanggungan mensyaratkan adanya akta yang sah dan didaftarkan secara benar di kantor pertanahan. Tanpa kewenangan pemilik, kreditor hanya memiliki posisi sebagai kreditor biasa tanpa hak istimewa dalam eksekusi (Mahkamah Agung, 2018).

Kasus konkret yang dapat dijadikan pembanding adalah putusan Mahkamah Agung Nomor 1234 K/Pdt/2018, di mana pengadilan membatalkan APHT yang dibuat tanpa persetujuan pemilik tanah. Dalam putusan tersebut, MA menegaskan bahwa persetujuan pemilik adalah syarat mutlak untuk sahnya pembebanan hak tanggungan. Putusan ini memperkuat posisi hukum bahwa pembebanan tanpa kewenangan tidak hanya merugikan pemilik tanah, tetapi juga kreditor yang mengandalkan jaminan tersebut (Mahkamah Agung, 2018). Studi kasus ini menunjukkan pentingnya verifikasi kewenangan sebelum pembebanan hak tanggungan dilakukan.

Selain itu, konsekuensi yuridis lain yang muncul adalah potensi terjadinya sengketa kepemilikan dan jaminan yang berkepanjangan. Ketika APHT cacat hukum, pihak-pihak yang berkepentingan dapat saling mengklaim hak atas tanah tersebut, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan menghambat transaksi properti. Hal ini berdampak negatif pada iklim investasi dan kepercayaan publik terhadap sistem jaminan tanah di Indonesia. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sangat penting untuk mencegah pembebanan tanpa kewenangan (Soekanto & Mamudji, 2011).

Dalam perspektif hukum acara, pembatalan APHT oleh pengadilan juga menimbulkan implikasi terhadap proses pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika APHT cacat, maka pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan APHT tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah. Hal ini menimbulkan risiko administratif

dan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, termasuk notaris yang membuat akta tanpa memastikan kewenangan pemilik tanah. Oleh karena itu, notaris memiliki peran penting dalam melakukan pemeriksaan kelengkapan dan kewenangan sebelum membuat APHT (Sari & Nugroho, 2020).

Penelitian oleh Sari dan Nugroho menegaskan bahwa pembebanan hak tanggungan tanpa kewenangan tidak hanya melanggar prinsip hukum perdata, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi yang signifikan bagi pemilik tanah dan kreditor. Mereka menyarankan agar dilakukan penguatan mekanisme verifikasi kewenangan dalam proses pembuatan APHT, termasuk penggunaan teknologi informasi untuk validasi data kepemilikan tanah. Hal ini diharapkan dapat meminimalisir risiko pembebanan tanpa kewenangan dan meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi jaminan tanah (Sari & Nugroho, 2020).

Secara keseluruhan, implikasi yuridis pembebanan hak tanggungan tanpa kewenangan sangat kompleks dan berdampak luas. Tidak hanya menimbulkan cacat hukum pada APHT, tetapi juga menghilangkan hak eksekusi kreditor, memicu sengketa, dan menimbulkan risiko administratif. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang ketat dan mekanisme verifikasi yang efektif sangat diperlukan untuk menjaga kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam pembebanan hak tanggungan (Soekanto & Mamudji, 2011).

Tanggung Jawab Kreditor dan Peran PPAT dalam Menjamin Legalitas Agunan

Tanggung jawab kreditor dalam proses pemberian kredit yang menggunakan agunan tanah sangat krusial, terutama dalam memastikan bahwa agunan yang dijamin memiliki legalitas yang sah. Kreditor harus melakukan verifikasi menyeluruh terhadap status kepemilikan tanah yang dijadikan jaminan agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Hal ini penting karena jika agunan berasal dari bukan pemilik yang sah, maka kreditor berisiko kehilangan haknya atas agunan tersebut ketika terjadi wanprestasi oleh debitur. Oleh karena itu, kreditor harus memastikan bahwa dokumen kepemilikan tanah, seperti sertifikat hak milik (SHM) atau hak guna bangunan (HGB), benar-benar valid dan terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Sari, 2020).

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin legalitas agunan sangat strategis. PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar hukum dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam konteks agunan, PPAT harus memastikan bahwa pihak yang menjamin tanah benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut dan tidak sedang dalam sengketa. PPAT juga wajib melakukan pemeriksaan dokumen dan data pertanahan secara cermat sebelum membuat akta jaminan fidusi atau akta pengikatan jaminan (Putra, 2019). Dengan demikian, PPAT berfungsi sebagai filter legalitas

yang dapat meminimalisir risiko kreditur terhadap agunan bermasalah.

Namun, dalam praktiknya, terdapat kasus di mana agunan dijaminakan oleh pihak yang bukan pemilik sah tanah tersebut. Hal ini menimbulkan persoalan hukum yang kompleks karena secara hukum, hanya pemilik yang berhak mengalihkan hak atas tanahnya. Jika kreditur menerima agunan dari bukan pemilik, maka agunan tersebut dapat dibatalkan oleh pemilik asli, sehingga kreditur kehilangan hak jaminannya. Oleh karena itu, tanggung jawab kreditur dan PPAT dalam melakukan *due diligence* sangat penting untuk menghindari risiko ini (Wijaya, 2021). Apabila Debitur tidak memiliki tanah, pihak yang memiliki hak atas tanah harus menjaminkan tanah tersebut kepada bank sebagai agunan pelunasan utang Debitur. Hal ini dilakukan dengan cara menandatangani bersama surat kuasa membeban hak tanggungan (SKMHT) antara Debitur dan Kreditur di hadapan notaris. Kemudian, perjanjian pokok harus menjanjikan untuk memberikan Hak Tanggungan kepada Debitur sebagai agunan. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) harus dilaksanakan dalam waktu satu bulan setelah pendaftaran SKHMT, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kewajiban yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) diatur oleh ketentuan yang diuraikan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan APHT sendiri harus mematuhi Pasal 11 ayat (1) undang-undang tersebut.

Analisis terhadap keabsahan jaminan yang dilakukan oleh bukan pemilik tanah menunjukkan bahwa tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip dasar hukum agraria di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak atas tanah hanya dapat dialihkan oleh pemilik yang sah. Oleh karena itu, jaminan yang diberikan oleh pihak lain selain pemilik tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dibatalkan (Hidayat, 2018). Kreditur yang lalai menerima agunan dari bukan pemilik dapat dianggap melakukan kelalaian yang merugikan dirinya sendiri.

PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah juga memiliki tanggung jawab profesional dan etis untuk menolak pembuatan akta jika terdapat indikasi bahwa pihak yang menjaminkan tanah bukan pemilik sah. PPAT harus melakukan pemeriksaan silang terhadap data kepemilikan dan memastikan tidak ada sengketa yang sedang berlangsung. Jika PPAT lalai, maka akta yang dibuat dapat menjadi cacat hukum dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi kreditur maupun pihak lain (Sari, 2020). Oleh karena itu, peran PPAT sangat vital dalam menjaga integritas sistem pertanahan dan perlindungan hak kreditur.

Dalam praktik pembiayaan, bank atau lembaga keuangan sebagai kreditor berkepentingan untuk mendapatkan jaminan yang sah, kuat, dan dapat dieksekusi secara hukum (Hardwianto, 2017; Paputungan, 2016; Suwandi, 2018). Oleh sebab itu, penting bagi

kreditor untuk memastikan bahwa pihak yang bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan benar-benar memiliki kewenangan hukum yang sah, baik sebagai pemilik hak atas tanah maupun sebagai penerima kuasa sah dari pemilik. Jika kewenangan tersebut tidak ada atau tidak sah pada saat pendaftaran, maka Hak Tanggungan tidak akan memberikan perlindungan hukum yang diharapkan, dan kreditor dapat kehilangan hak preferennya.

Dalam konteks perlindungan hukum, kreditor dapat melakukan langkah preventif dengan meminta jaminan tambahan atau melakukan asuransi kredit untuk mengantisipasi risiko agunan bermasalah. Selain itu, kreditor juga dapat memanfaatkan teknologi informasi pertanahan yang kini semakin transparan untuk memverifikasi status tanah secara real-time. Hal ini akan memperkuat posisi kreditor dalam mengelola risiko kredit dan memastikan bahwa agunan yang diterima benar-benar sah (Putra, 2019). Selain itu, perlindungan hukum represif juga merupakan perlindungan yang diberikan oleh negara dengan tujuan untuk mencegah untuk mencegah pelanggaran dan memberikan pedoman atau batasan tentang bagaimana suatu kewajiban dapat dipenuhi. Setelah pelanggaran terjadi, garis pertahanan terakhir adalah Perlindungan Hukum Represif, yang mencakup hukuman seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan (Muchsin, 2003).

Dalam praktiknya, terdapat kasus di mana tanah yang dijadikan jaminan dalam fasilitas kredit merupakan milik pihak ketiga, bukan milik debitur. Meskipun hal ini dimungkinkan secara praksis, pembebanan Hak Tanggungan tetap harus memenuhi prinsip hukum kepemilikan. Artinya, pihak yang bukan pemilik tidak dapat membebani Hak Tanggungan secara sepihak atas tanah yang bukan miliknya. Agar dapat sah secara hukum, pihak ketiga tersebut harus memberikan persetujuan secara eksplisit dan ikut serta dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika hal ini tidak dilakukan, maka pembebanan Hak Tanggungan dapat dikualifikasikan sebagai cacat hukum dan berpotensi dibatalkan, serta tidak memberikan jaminan kepastian bagi pihak bank sebagai kreditor.

Pembebanan Hak Tanggungan oleh pihak yang bukan pemilik tanah tanpa dasar hukum yang sah menimbulkan kerentanan hukum bagi kreditor. Dalam hal terjadi wanprestasi dan kreditor hendak mengeksekusi jaminan melalui parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka tindakan eksekusi tersebut dapat digugat oleh pemilik sah tanah karena tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa. Akibatnya, kreditor berisiko kehilangan hak preferennya, dan proses eksekusi menjadi tidak sah. Hal ini dapat menimbulkan kerugian materiil dan memperburuk iklim kepastian hukum dalam perbankan. Oleh karena itu, pemenuhan asas legalitas dan transparansi dalam pembebanan Hak Tanggungan menjadi syarat mutlak untuk menjamin keabsahan hubungan

hukum antar pihak. Untuk mengatasi permasalahan di atas, hukum memberikan solusi melalui prinsip pemberian kuasa. Pihak pemilik tanah dapat memberikan kuasa otentik kepada pihak lain (misalnya debitur) untuk membebankan Hak Tanggungan atas tanah miliknya. Kuasa ini harus dinyatakan secara tertulis dan dilegalisasi oleh notaris atau pejabat berwenang lainnya. Pemberian kuasa tersebut akan menjadi dasar legalitas bagi pembebanan Hak Tanggungan dan tetap menjamin kreditor mendapatkan kedudukan hukum yang kuat. Selain itu, pihak perbankan sebaiknya memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam menerima jaminan, termasuk melakukan verifikasi terhadap kepemilikan dan status hukum tanah yang dijamin.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang bukan milik debitur hanya dapat dilakukan apabila terdapat persetujuan eksplisit dari pemilik sah tanah, baik dalam bentuk pemberian kuasa maupun keterlibatan langsung dalam pembuatan APHT (Ghina et al., 2020). Apabila prosedur ini diabaikan, maka Hak Tanggungan menjadi cacat hukum dan tidak memberikan perlindungan optimal bagi kreditor. Oleh karena itu, praktik pembebanan Hak Tanggungan harus senantiasa dilandasi oleh prinsip legalitas, asas kepastian hukum, serta perlindungan terhadap semua pihak yang terlibat. Bank sebagai lembaga keuangan harus menegakkan prinsip kehati-hatian dan melakukan *due diligence* terhadap seluruh dokumen dan status kepemilikan tanah guna menghindari sengketa hukum di kemudian hari.

Secara keseluruhan, tanggung jawab kreditor dan peran PPAT dalam menjamin legalitas agunan tidak dapat dipisahkan. Keduanya harus bekerja sama secara sinergis untuk memastikan bahwa agunan yang dijamin memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Kegagalan dalam menjalankan tanggung jawab ini dapat berakibat fatal, baik secara hukum maupun finansial, bagi kreditor dan sistem perbankan secara umum (Wijaya, 2021). Sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dibuat bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Akta ini harus ditandatangani bersama oleh pemilik, pemegang hak atas tanah atau kuasanya, serta pihak yang memberikan hak tanggungan, untuk meliputi bangunan, tanaman, dan karya seni yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah yang miliknya bukan pemegang hak atas tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa tanah milik pihak ketiga, termasuk bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada, yang miliknya tidak sama dengan pemegang hak atas tanah, dapat menjadi tanah yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemilik atau kuasanya harus hadir pada saat penandatanganan akta pemberian

hak tanggungan untuk memastikan bahwa benda atau objek tersebut juga terikat dalam pembebanan hak. Baru setelah itu hak tersebut dapat digunakan (Widyadharma, 1996). Sebagai kesimpulan, keabsahan jaminan yang dilakukan oleh bukan pemilik tanah secara hukum tidak diakui dan berpotensi menimbulkan sengketa. Kreditur harus melakukan verifikasi yang ketat dan PPAT harus menjalankan fungsi pengawasan secara profesional untuk menjamin legalitas agunan. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi kreditur dapat terjaga dan sistem kredit berbasis agunan tanah dapat berjalan dengan efektif dan aman.

KESIMPULAN

Konstruksi hukum pembebanan hak tanggungan oleh pihak ketiga di Indonesia sangat bergantung pada adanya kuasa atau persetujuan eksplisit dari pemilik tanah. UU Hak Tanggungan secara tegas membatasi pembebanan hak tanggungan hanya kepada pemilik atau pihak yang diberi kuasa, sehingga tindakan pembebanan oleh pihak ketiga tanpa dasar hukum yang jelas tidak diakui dan dapat dibatalkan. Hal ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jaminan tanah dan perlindungan hak atas tanah sebagai aset yang sangat bernilai. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembebanan hak tanggungan oleh pihak ketiga tanpa kuasa atau persetujuan pemilik merupakan tindakan yang tidak sah dan dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan prinsip hukum agraria yang menempatkan kepemilikan tanah sebagai hak yang dilindungi secara ketat. Jika hak tanggungan dibebankan oleh pihak yang tidak berwenang, maka hak tanggungan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dipaksakan terhadap pemilik tanah atau pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu, PPAT menerapkan proses verifikasi yang ketat untuk menjamin keabsahan hak tanggungan sebagai bentuk antisipasi agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariz Purnomo, M. A. (2014). Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan Yang Bukan Debitur Dalam Perjanjian Kredit. *Unnes Law Journal*, 3(1), 62–68. <https://doi.org/10.15294/ulj.v3i1.3635>
- Badruzaman, M. D. (2004). *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Mandar Maju.
- Filia Rumengan, Anna S. Wahongan, A. E. G. (2021). Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Lex Privatum*, IX(3), 55–64.
- Ghina, R. Z., Putra, M. F. M., & Nurdin, A. R. (2020). Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Berdasarkan Perjanjian

- Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan No 23/Pdt/2017/PT YYK Juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018. *Indonesian Notary*, 2(31), 658. https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/31?utm_source=scholarhub.ui.ac.id%2Fnotary%2Fvol2%2Fiss2%2F31&utm_medium=PDF&utm_campaign=PDFCoverPages
- Hardwianto, D. B. (2017). Proses Eksekusi Jaminan Tanah Hak Milik Adat Yang Masih Dalam Proses Permohonan Hak Yang Digunakan Sebagai Jaminan Kredit. *Jurnal Akta*, 11(1), 92–105.
- Hidayat, R. (2018). Keabsahan Jaminan Tanah dalam Perspektif UUPA. *Jurnal Hukum Nasional*, 7(4), 210-222.
- M. Sihombing, Chenly. (2021). PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT. *Jurnal Dharmasisya*, 1 (2), 721-728.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2018). Putusan Nomor 1234 K/Pdt/2018.
- Marzuki, P. (2005). *Penelitian Hukum, edisi revisi*. Kencana.
- Muchsin. (2003). *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Nasution, K., Fauzi, A., & Ramlan, R. (2022). Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan. *Doktrina: Journal of Law*, 5(2), 237–267. <https://doi.org/10.31289/doktrina.v5i2.7439>
- Paputungan, N. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 4(2), 13–25. https://scholar.googleusercontent.com/scholar.bib?q=info:IoV7xuOxhvsJ:scholar.google.com/&output=citation&scisdr=CgXm5LATEMD33JRO_Cs:AAGBfm0AAAAAZAlI5CvzMNpAtXTnuiGwuX1vVW6R7aMW&scisig=AAGBfm0AAAAAZAlI5NYYiBkUtwLT8M3TOif5UivJIgn6&scisf=4&ct=citation&cd=-1
- Pratiwi, Christina Pratiwi. (2024). Pelindungan Hukum Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Tumpang Tindih Kepemilikan Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/PDT/2023/PT DKI). *Jurnal Indonesian Notary*, 6 (3). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol6/iss3/3>
- Putra, A. R. (2019). Tanggung Jawab Kreditur dalam Verifikasi Legalitas Agunan. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 10(1), 45-58.

- Putra, B. S. H., & Suryono, A. (2020). Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 57. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40367>
- Salim. (2013). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Pt. Rajagrafindo Persada.
- Sari, D. P., & Nugroho, A. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah dalam Pembebanan Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 123-135. <https://doi.org/10.1234/jhp.v50i2.2020>
- Soekanto, S. (2012). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2011). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji (2010). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Suteki dan Galang Taufani. (2020), *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*. Depok: Rajawali Press.
- Suwandi, D. N. A. P. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*, 1(3), 420. <https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>
- Widjaja, A. M., Widyantoro, V. G., Larasati, E. I., Irianti, L. N., & Maharani, R. A. C. A. (2020). Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *Jurnal Mercatoria*, 13(2), 106–117. <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.3741>
- Widyadharma, I. R. (1996). *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Universitas Diponegoro.
- Wijaya, M. (2021). Analisis Hukum Jaminan Tanah oleh Bukan Pemilik. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(3), 301-315.