

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP DASAR HUKUM HAKIM MEMBATALKAN  
HAK TANGGUNGAN YANG DISEBABKAN OLEH BATALNYA JUAL BELI  
OBYEK HAK TANGGUNGAN KARENA DIPEROLEH SECARA MELAWAN  
HUKUM**

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

Allina Koesdarto

NIM: 116010200111063

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2013

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **ALLINA KOESDARTO**

#### **DATA PRIBADI**

Nama : Allina Koesdarto  
Tempat, tanggal lahir : Semarang, 10 Oktober 1974  
Jeis Kelamin : Perempuan  
Status Pernikahan : Menikah  
Agama : Katolik  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Alamat : Jl. Ikan Paus IV/ 10 Malang  
Nomor Telepon : 082132477838

#### **JENJANG PENDIDIKAN**

Tahun 1981 : Lulus Taman Kanak-Kanak Wijaya Kusuma  
Tahun 1987 : Lulus Sekolah Dasar Wijaya Kusuma Lasem  
Tahun 1990 : Lulus Sekolah Menengah Tingkat Pertama  
Karangturi Semarang  
Tahun 1993 : Lulus Sekolah Menengah Tingkat Umum  
Karangturi Semarang  
Tahun 1998 : Lulus Sarjana (Strata I) Universitas Diponegoro  
Semarang  
Tahun 2011 sampai sekarang : Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas  
Brawijaya Malang

## **Abstrak**

Pengikatan obyek jaminan kredit bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi bank dalam menguasai obyek jaminan kredit sepanjang dilakukan melalui lembaga jaminan. Setelah Undang-Undang Hak Tanggungan diberlakukan, UU No. 4 Tahun 1996, setiap debitur yang menjaminkan tanah dan/ atau bangunan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan kredit yang diterimanya wajib untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan.

Penelitian ini mengkaji mengenai dasar putusan hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli Hak Tanggungan yang diperoleh secara melawan hukum. Upaya yang ditempuh oleh kreditur (bank) untuk menghindari hal tersebut karena pengikatan atas obyek jaminan kredit bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak bank dalam menguasai obyek jaminan kredit, sepanjang dilakukan melalui lembaga jaminan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang bersifat deskriptif berdasarkan argumentasi. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan, yaitu UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan pendekatan kasus dengan meneliti putusan pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian, yang menjadi dasar hukum hakim membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya transaksi Hak Tanggungan yang diperoleh secara melawan hukum adalah adanya transaksi pura-pura dari obyek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai obyek jaminan oleh debitur karena obyek tersebut terbukti milik pihak lain. Upaya yang harus ditempuh oleh bank untuk menghindari pembatalan Hak Tanggungan tersebut adalah dengan menanyakan kepada pihak yang menempati obyek jaminan bila obyek jaminan ditempati oleh pihak lain pada saat bank melakukan survey lapangan. Pihak Bank seharusnya membuat surat pernyataan untuk mengetahui status pihak yang menempati obyek jaminan tersebut apakah sebagai peminjam atau penyewa rumah.

Kata kunci: dasar hukum hakim, hak tanggungan, putusan pengadilan.

## **Abstract**

The binding credit guarantee object aimed to provide legal certainty for the banks in controlling the credit guarantee object along through the insurance agency. After the Mortgage Rights enacted, Law number 4 In 1996, every debtors who offers their land and / or their buildings as collateral to the lender, is required to sign a Power of Attorney Act Imposing Mortgage (SKMHT), or Certificate Granting Mortgage Rights (APHT), which will be continued with registration of Mortgage Rights in the Land Office where the land is registered.

This study examines the basis of the judge's decision in canceling Mortgage Rights which is caused by the cancellation of the sale of the Mortgage Rights which has been got unlawfully. Efforts which has been taken by the creditors (banks) to avoid that because the binding credit guarantees object aimed to provide legal certainty for the banks in the master credit guarantees object, as long as it is done through a security agency.

This study uses a normative approach which is descriptively based on the argument. The approach which is used in this study is the legislation approach by analyzing the statutory legislation, that is Law No. Mortgage. 4 In 1996 and the case approach by examining the court's decision.

Based on the results of the research, which become the Mortgage Rights law judge to cancel the Mortgage Rights due to the cancellation of Mortgage Rights transactions, which is got unlawfully, is a pretended false transaction of Mortgage Rights objects which are used as collateral objects by the debtor because the objects are proved belong to another party. Efforts which must be taken by the banks to avoid cancellation of the Mortgage Rights is to ask those who occupy the objects when the objects of security assurance is occupied by the other party when the banks were doing field survey. The Bank should make a statement to determine the status of the objects that occupies the collateral objects as the borrower or the owner.

Keywords: basic law judge, mortgages, court decisions.

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Baik yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya yang tidak terhingga, sehingga penulis dapat melakukan penelitian dan menyelesaikan tesis ini guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan di Universitas Brawijaya Malang.

Proses penyelesaian tesis ini tidak lepas dari segala bimbingan, petunjuk dan kerjasama yang baik dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dengan penuh rasa hormat, kepada :

1. Bapak Dr. Sihabuddin, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.E., S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya.
3. Bapak Prof. Dr. Moch. Bakrie, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
4. Bapak Eko Handoko, S.H., Not, selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.E., S.H., M.H., selaku tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Brawijaya.

6. Ibu Ummu Himy, S.H., M.S., selaku tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Brawijaya.
7. Seluruh Dosen dan Staf Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya.
8. Almarhum Papa tercinta dan Mama tersayang, saya ucapkan terima kasih atas segala doa dan kasih sayang yang telah Papa dan Mama berikan selama ini.
9. Suamiku tercinta, yang selalu memberikan semangat, kasih sayang dan setia mendampingi.
10. Ketiga anakku, Vivian, Henry dan Richard yang selalu memberikan semangat dalam hidupku.
11. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya angkatan 2011 kelas A, terima kasih atas kebersamaan, semangat dan dukungannya selama ini.
12. Semua pihak yang dengan segala ketulusan telah membantu penulis sehingga penulisan tesis ini dapat berjalan dengan baik dan lancar.

Penulis menyadari bahwa apa yang penulis sajikan dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan didalamnya. Oleh karena itu penulis mengharapkan segala saran dan kritik dari berbagai pihak, sebagai masukan yang sangat penulis butuhkan untuk kesempurnaan tesis ini.

Semoga tulisan ini dapat menjadi bahan referensi bagi semua pihak yang membutuhkan.

Malang, 20 Mei 2013

**Allina Koesdarto, S.H**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Kerangka Teoritik.....	9
1.5.1. Teori Kepastian Hukum.....	9
1.5.2. Teori Keadilan.....	11
1.6. Metode Penelitian.....	13
1.6.1. Jenis Penelitian .....	13
1.6.2. Pendekatan Penelitian .....	14
1.6.3. Sumber Bahan Hukum.....	15
1.6.4. Analisis Bahan Hukum .....	16
1.6.5. Desain Penelitian .....	17
1.6.6. Sistematika Penulisan .....	18

1.6.7. Orisinalitas Penelitian .....	18
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>21</b>
2.1. Kajian Umum tentang Perjanjian Kredit.....	21
2.1.1. Perjanjian pada umumnya .....	21
2.1.1.1. Pengertian Perjanjian .....	21
2.1.1.2. Unsur dan Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	22
2.1.1.3. Asas-Asas Perjanjian.....	24
2.1.1.4. Bagian-Bagian Perjanjian .....	25
2.1.1.5. Pemenuhan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian .....	26
2.1.1.6. Berakhirnya Perjanjian.....	26
2.1.2. Perjanjian Kredit .....	29
2.1.2.1. Pengertian Perjanjian Kredit .....	29
2.1.2.2. Bentuk Perjanjian Kredit .....	29
2.1.2.3. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Standar.....	30
2.1.2.4. Perumusan Isi Perjanjian Kredit.....	31
2.2. Kajian Umum tentang Jaminan.....	32
2.2.1. Istilah dan Pengertian Jaminan.....	32
2.2.2. Jenis-Jenis Jaminan.....	33
2.2.3. Syarat dan Manfaat Benda Jaminan .....	33
2.2.4. Benda sebagai Obyek Jaminan .....	34
2.2.5. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan .....	35
2.2.6. Bentuk dan Substansi Perjanjian Jaminan.....	36
2.3. Kajian Umum tentang Jual Beli Tanah.....	36
2.3.1. Pengertian Jual Beli dan Jual Beli Tanah.....	36
2.3.2. Sifat Jual Beli .....	37



2.4. Kajian Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum .....	39
2.4.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	39
2.4.2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	39
2.4.3. Konsekwensi Yuridis Dalam Hal Timbulnya Perbuatan Melawan Hukum .....	42
2.5. Kajian Umum tentang Hak Tanggungan .....	44
2.5.1. Pengertian Hak Tanggungan .....	44
2.5.2. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	45
2.5.3. Obyek Hak Tanggungan .....	47
2.5.4. Subyek Hak Tanggungan .....	48
2.5.5. Janji-Janji Hak Tanggungan .....	49
2.5.6. Pembebanan Hak Tanggungan pada Bank.....	51
2.5.7. Hapusnya Hak Tanggungan .....	55
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>57</b>
3.1. Dasar Hukum Hakim dalam Membatalkan Hak Tanggungan yang Disebabkan oleh Batalnya Jual Beli Obyek Hak Tanggungan yang Diperoleh secara Melawan Hukum .....	57
3.1.1. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor. 434/Pdt.G/ 1999/PN.SBY tanggal 20 Maret 2000.....	64
3.1.2. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor. 713/PDT/ 2001/PT.SBY tanggal 28 Januari 2002.....	68
3.1.3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1842 K/ Pdt/2003 tanggal 23 Desember 2006. ....	69

3.2. Upaya Kreditur (Bank) untuk Menghindari Pembatalan Hak	
Tanggungan yang Disebabkan oleh Batalnya Jual Beli Obyek Hak	
Tanggungan yang diperoleh secara Melawan Hukum.....	86
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>92</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN – LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa:

"Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang."

Dalam Pasal 51 UUPA tersebut sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.<sup>1</sup>

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa pemberian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.<sup>2</sup> Dalam melakukan usahanya tersebut, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

Dalam bisnis perbankan, khususnya penyaluran kredit, mempunyai risiko (*degree of risk*) yang sangat tinggi. Oleh karena itu bank dalam menyalurkan kredit wajib berpedoman pada asas perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan bank berasal dari masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank. Risiko-risiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 2-3.

<sup>2</sup> Ibid, hlm. 8.

kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai Jaminan Kredit. Selanjutnya, Pasal 8 Undang-Undang Perbankan tersebut menyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.<sup>4</sup> Jadi, salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan hutangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

Dengan adanya jaminan, maka manakala debitur (penerima kredit) ingkar janji (wanprestasi), kreditur mendapat penggantian dari penjualan (lelang) atas barang jaminan. Di samping itu, khusus bagi lembaga perbankan, sudah menjadi suatu kelaziman bahwa dalam menyalurkan kredit, bank harus meminta agunan sebagai jaminan bagi pengembalian kredit tersebut. Dalam hukum perbankan telah ditentukan bahwa dalam mengucurkan kredit, di samping memperhatikan

---

<sup>3</sup> M. Khoidin, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2012), hlm. 2.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, Op cit, hlm. 21.

aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*).<sup>5</sup>

Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi yang salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cidera janji. Bila kredit yang diterima pihak peminjam tidak dilunasinya sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan kredit yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut. Dengan demikian, jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank yang disalurkan kepada pihak peminjam melalui pemberian kredit.

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak peminjam untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan berhati-hati. Kedua hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak peminjam untuk melunasi hutangnya sehingga akan dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena mempunyai nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan hutang pihak peminjam kepada bank. Dalam praktik perbankan umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui bank. Pihak peminjam diharapkan akan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (aset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kreditnya ditetapkan sebagai kredit macet.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> M. Khoidin, Op cit, hlm. 3.

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 5.

Kelahiran Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. UUHT memberikan definisi "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", yang selanjutnya disebut " Hak Tanggungan", di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, sebagai berikut:

"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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain".<sup>7</sup>

Setelah UUHT diberlakukan, setiap debitur yang menjaminkan tanah dan/ atau bangunannya kepada kreditur (baik bank maupun bukan bank) sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya diwajibkan untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan.<sup>8</sup>

Pengikatan atas obyek jaminan kredit bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi bank dalam menguasai obyek jaminan kredit. Pengikatan obyek jaminan yang sempurna yang dapat memberikan kepastian hukum bagi

---

<sup>7</sup> ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Jakarta: Alumni, 1999), hlm. 11.

<sup>8</sup> Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2011), hlm. 40.

bank adalah sepanjang dilakukan melalui lembaga jaminan. Sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, pada tanggal 9 April 1996, pengikatan obyek jaminan kredit berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Pemenuhan ketentuan pengikatan obyek jaminan kredit dari masing-masing lembaga jaminan tersebut memberikan kepastian hukum kepada bank dan pihak-pihak lain yang berkepentingan. Bank akan terlindungi bila kemudian objek jaminan kredit yang diterimanya dicairkan pada saat debitur ingkar janji kepada bank.

Dalam praktek, obyek Hak Tanggungan tersebut ada yang diperoleh secara melawan hukum melalui suatu proses jual beli. Data ini diperoleh penulis dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1842 K/Pdt/2003.<sup>9</sup> Putusan tersebut tentang jual beli pura-pura yang sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang. Pada tingkat Kasasi, Majelis Hakim membatalkan Akta Jual Beli tanah tersebut serta Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Padahal Akta Hak Tanggungan bukan *accessoir* dari perjanjian jual beli melainkan *accessoir* pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yaitu perjanjian kredit. Selain itu kreditur yang beritikad baik dalam hal ini adalah pihak bank yang telah memberikan piutang kepada debitur tidak memperoleh suatu perlindungan hukum dengan dibatalkannya Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul: "**KAJIAN YURIDIS TERHADAP DASAR HUKUM HAKIM MEMBATALKAN HAK**

---

<sup>9</sup><http://putusan.mahkamahagung.go.id>



## **TANGGUNGAN YANG DISEBABKAN OLEH BATALNYA JUAL BELI OBYEK HAK TANGGUNGAN KARENA DIPEROLEH SECARA MELAWAN HUKUM”.**

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah:

1. Apa yang menjadi dasar putusan Hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum?
2. Upaya apa yang harus ditempuh oleh kreditur (bank) untuk menghindari pembatalan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dasar putusan Hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum.
2. Untuk menganalisis upaya yang harus ditempuh oleh kreditur (bank) untuk menghindari pembatalan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum agar bank terhindar dari modus pembobolan bank dari debitur yang tidak beritikad baik.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Dari pembahasan permasalahan dalam kegiatan penelitian ini diharapkan nantinya dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

##### **1. Manfaat Akademis/ Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para akademisi bidang hukum, khususnya mengenai pembatalan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum. Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan menambah wawasan ilmu hukum bidang hukum jaminan yang obyek jaminannya berupa tanah.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Mahasiswa**

Bagi mahasiswa diharapkan penelitian ini dapat membantu mahasiswa untuk memahami masalah-masalah yang berkaitan dengan pembatalan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum dan menambah wawasan dalam bidang hukum jaminan.

###### **b. Bagi Bank**

Bagi Bank diharapkan dapat membantu dalam memberikan masukan serta tambahan ilmu pengetahuan apabila Akta Pemberian Hak Tanggungannya dibatalkan oleh pengadilan karena disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum, upaya apa yang harus ditempuh serta untuk menghindari modus pembobolan bank oleh debitur yang tidak beritikad baik.

c. Bagi Notaris

Bagi Notaris diharapkan dapat menjadi kontribusi informatif, pengetahuan dan pemahaman terkait dengan pembatalan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum.

### **1.5. Kerangka Teoritik**

Teori adalah suatu kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (problem) yang dijadikan bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui atau tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berfikir dalam penulisan.<sup>10</sup>

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk mensistematisasikan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan obyek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.<sup>11</sup>

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan dua buah teori, yaitu:

#### **1.5.1. Teori Kepastian Hukum**

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh

---

<sup>10</sup> M. Sally Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Madju, 1994), hlm. 20.

<sup>11</sup> Ibid, hlm. 17.

dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>12</sup>

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum, demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut pendapat Soerjono Soekanto:<sup>13</sup>

“Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaidah-kaidah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tenteram di dalam masyarakat.”

Kepastian hukum dapat dicapai apabila dalam situasi tertentu:<sup>14</sup>

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jerih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menetapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Teori kepastian hukum ini penting artinya sebagai pisau analisis atas bahan-bahan hukum yang ada dalam penelitian tesis ini yakni guna menganalisis dasar hukum Hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum guna menjamin kepastian hukum serta untuk menjamin pelunasan hutang kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan piutangnya kepada

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologis)*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1999), hlm. 55.

<sup>14</sup> Jan Michiel Olo, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, (Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003), hal. 5.

debitur. Hakim dalam pertimbangannya, lebih berdasarkan pada kepastian hukum atau pertimbangan hukum lain dalam memutus perkara.

Aturan hukum, baik berupa Undang-Undang maupun hukum tidak tertulis, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

### **1.5.2. Teori Keadilan**

Teori keadilan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini untuk menganalisis apakah dasar putusan hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan yang diperoleh secara melawan hukum tersebut telah sesuai dengan prinsip keadilan, terutama bagi pihak yang berpekar. Pertimbangan hukum yang digunakan sebagai dasar putusan hakim apakah sudah berlaku adil bagi pihak apabila Akta Pemberian Hak Tanggungannya dibatalkan oleh hakim.

“Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Aristoteles menyatakan bahwa keadilan adalah kebajikan yang berhubungan dengan hubungan antar manusia, Aristoteles juga menyatakan bahwa kata adil mengandung lebih dari satu arti, adil dapat berarti menurut hukum dan apa yang sebanding yaitu yang semestinya, maksud di sini adalah seseorang akan dikatakan tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya. Orang yang tidak menghiraukan hukum juga termasuk orang yang tidak adil karena semua hal yang didasarkan kepada hukum dianggap adil.”<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Darmodiharjo Darji dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2008), hlm. 156.

Aristoteles menyimpulkan keadilan tersebut dalam dua jenis, yang pertama adalah keadilan distributif (korektif) yang kedua adalah keadilan komutatif (rektifikator). Keadilan distributif menurut Aristoteles adalah keadilan yang membutuhkan distribusi atas penghargaan, sedangkan keadilan komutatif ini didasarkan pada transaksi baik yang sukarela maupun tidak sebab sumbernya.

Dalam buku *A Theory of Justice*<sup>16</sup>, John Rawls mengatakan bahwa teori keadilan merupakan suatu metode untuk mempelajari dan menghasilkan keadilan. Ada prosedur-prosedur berpikir untuk menghasilkan keadilan, hal ini akan sangat membantu untuk memecahkan permasalahan-permasalahan dalam masyarakat khususnya mengenai dasar putusan Hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan yang diperoleh secara melawan hukum. Teori keadilan Rawls merupakan teori yang dianggap fenomenal dan paling banyak diperdebatkan oleh para ahli. Teori keadilan Rawls bertitik tolak dari kritiknya atas kegagalan teori-teori keadilan yang berkembang sebelumnya.

## **1.6. Metode Penelitian**

### **1.6.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dipergunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif (*Normatif Legal Research*), dengan pengertian agar penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis substansi Peraturan Perundang-undangan atas pokok permasalahan dan putusan hakim. Tipe penelitian yang bersifat normatif dalam bentuk mengkaji dan

---

<sup>16</sup> John Rawls, *A Theory of Justice*, (The Belknap Press of Harvard University Press, 1971)

menganalisis Peraturan Perundang-undangan ataupun hukum positif secara intrinsik berikut menelaah secara konsisten terhadap hukum positif ditopang dengan kajian substansif atas materi berupa putusan pengadilan guna menjawab isu hukum yang ada. Penelitian ini meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma, yaitu mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut peneliti melakukan dengan cara meneliti perundang-undangan, peraturan-peraturan, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan hakim.

Dan juga teori-teori hukum, prinsip-prinsip dasar (asas hukum), keputusan pengadilan dan pendapat-pendapat para ahli hukum yang kemudian dikaitkan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan yang terkait pembatalan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum.

### **1.6.2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan oleh peneliti dengan maksud sebagai dasar awal melakukan analisis, terutama Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal ini harus dilakukan oleh peneliti karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian ini.

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Pendekatan ini berguna untuk mencari dasar hukum dan kandungan filosofis suatu perundang-undangan untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian ketentuan-ketentuan yang ada dalam suatu Undang-Undang atau antara suatu Undang-Undang dengan Undang-Undang yang lainnya.

Pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk meneliti putusan pengadilan yaitu putusan MA RI No. 1842 K/Pdt/2003, putusan No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY dan putusan No. 731/PDT/2001/PT.SBY. Dalam pendekatan ini, ada kasus yang ditelaah untuk dipergunakan sebagai referensi bagi suatu isu hukum. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan materi penelitian yang telah diputus oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pendekatan kasus ini mengkaji pertimbangan (*ratio decidendi/ reasoning*) dari hakim dalam memutus suatu perkara.

Pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus digunakan oleh peneliti untuk dapat memaparkan dan merumuskan konsep dan instrumen hukum yang menjadi dasar putusan Hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan karena diperoleh secara melawan hukum.

### **1.6.3. Sumber Bahan Hukum**

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Otoritas disini berarti bahwa bahan hukum tersebut memiliki sifat yang mengikat. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan yang berkaitan dengan hak tanggungan, yaitu:



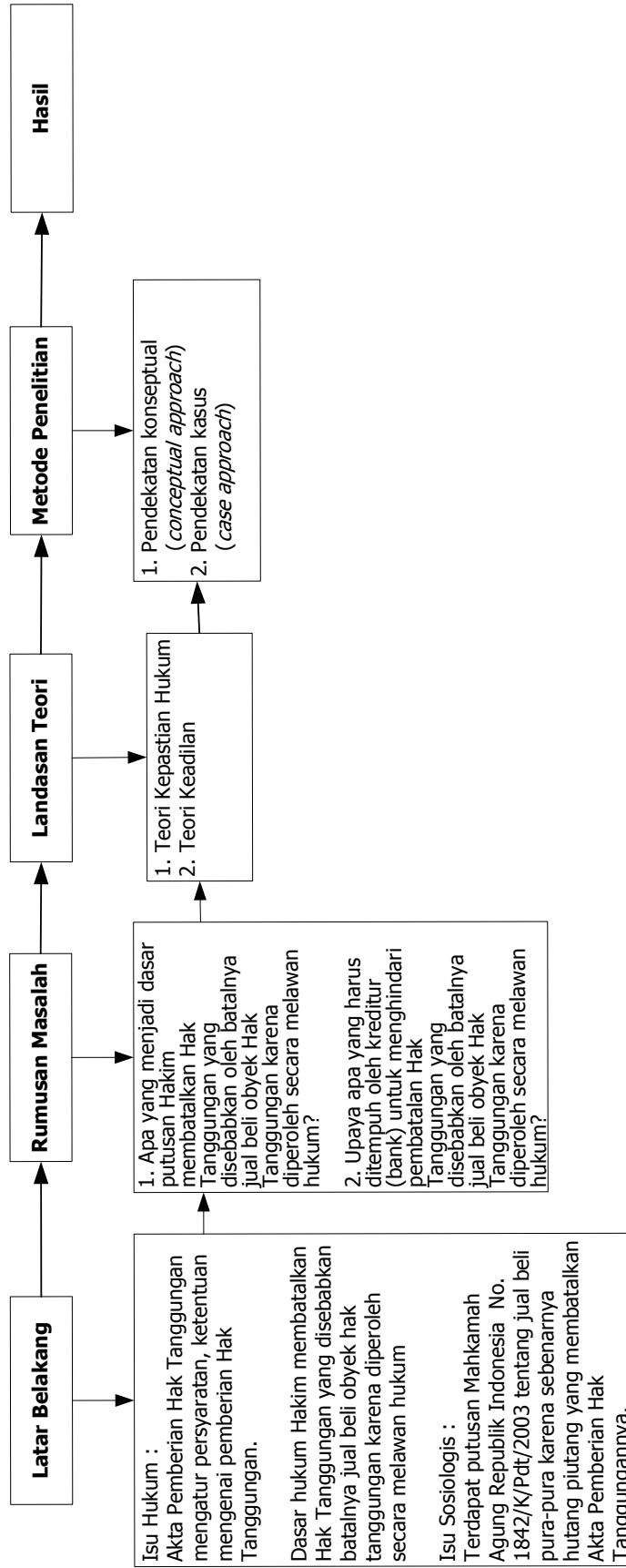
- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ Burgerlijk Wetboek (Stb. Th. 1847 No. 23).
  - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
  - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - 5) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1842 K/Pdt/2003 tanggal 23 Desember 2006.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa komentar-komentar atas putusan pengadilan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran), pamflet, brosur, dan berita internet khususnya yang mengulas tentang Hak Tanggungan yang berkaitan dengan pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Bahan hukum ini memberikan suatu petunjuk ke arah mana peneliti melangkah.

#### **1.6.4. Analisis Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini, semua bahan hukum yang dikumpulkan, ditafsir dan dianalisis dengan menggunakan langkah-langkah yang diawali dengan menganalisis putusan pengadilan, baik pada tingkat banding maupun kasasi, yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara. Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan argumentasi, apa yang menjadi dasar hukum hakim membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan yang diperoleh secara melawan

hukum. Hakim membatalkan perjanjian jual beli beserta Akta Hak Tanggungannya. Perjanjian jual beli tersebut terbukti ada unsur kepura-puraan. Hakim membatalkan Hak Tanggungannya karena obyek jaminan itu bukan milik debitur walaupun prosedur pemberian Hak Tanggungan tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Logika hukum yang digunakan bersifat deduktif kualitatif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh kesimpulan dan jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus.

**1.6.5. Desain Penelitian**



### **1.6.6. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku Pedoman Penyusunan Proposal Penelitian Dan Penulisan Tesis Dan Disertasi oleh Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Penulisan hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab, dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Adapun mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

1. Bab I: PENDAHULUAN, dalam bab ini akan dipaparkan mengenai Latar Belakang Penelitian, Rumusan Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritik dan Metode Penelitian yang terdiri dari Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Sumber Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum, Desain Penelitian, Sistematika Penulisan dan Orisinalitas Penelitian.
2. Bab II: TINJAUAN PUSTAKA, dalam bab ini akan diuraikan mengenai Kajian Umum tentang Perjanjian Kredit, Kajian Umum tentang Jaminan, Kajian Umum tentang Jual Beli Tanah, Kajian Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum, dan Kajian Umum tentang Hak Tanggungan.
3. Bab III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, mengacu pada Bab II yang merupakan teori sebagai dasar pembahasan untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan.
4. Bab IV: PENUTUP, di dalamnya berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran dari pembahasan yang telah diuraikan sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

### **1.6.7. Orisinalitas Penelitian**

Permasalahan yang diangkat dan dikaji dalam penelitian mengenai pembatalan Hak Tanggungan ini sepanjang pengetahuan penulis belum

ada tulisan atau peneliti yang terdahulu yang mengkajinya. Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan dapat dikatakan sampai dengan saat ini tingkat keaslian dari penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan. Meskipun demikian akibat keterbatasan dalam melacak hasil-hasil penelitian khususnya yang tidak dipublikasikan, maka tidak menutup kemungkinan pokok persoalan yang diteliti oleh peneliti sebelumnya karena disiplin ilmu yang sama tetapi dari sudut pandang yang berbeda. Penelitian yang sejenis pernah dilakukan oleh:

1. Martha Noviaditya, dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan". Skripsi ini mengkaji mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut UUHT No. 4 Tahun 1996. Skripsi ini menitikberatkan perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur berdasarkan pada Perjanjian Kredit, Penjelasan Pasal 10 UUHT No. 4 Tahun 1996, kekuatan eksekutorial dari Hak Tanggungan serta asas *droit de preference* dan *droit de suit*.
2. Buang Affandi, dengan judul "Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Jakarta Selatan". Penelitian ini mengkaji faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, akibat hukum dari pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan

pengikatan jual beli. Para pihak hendaknya memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang diperjanjikan dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam suatu akta autentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kajian Umum tentang Perjanjian Kredit**

##### **2.1.1. Perjanjian pada umumnya**

Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan, dan andaikata dibuat tertulis maka perjanjian bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian, Undang-Undang menentukan bentuk tertentu apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian.<sup>1</sup>

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga apabila dilanggar akan dikenakan sanksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata:

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>2</sup>

##### **2.1.1.1. Pengertian Perjanjian**

Setiap kesepakatan yang didapat sebaiknya direalisasikan dalam kontrak atau perjanjian, agar setiap pihak paham akan hak dan kewajibannya guna menghindari sengketa di kemudian hari ataupun dapat dijadikan dasar acuan untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi. Perjanjian yang telah dibuat akan

---

<sup>1</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, (Yogyakarta: C. V Andi Offset, 2010), hlm. 45.

<sup>2</sup> Santia Dewi dan R. M. Fauwas Diraja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, (Yogyakarta: PustakaYustisia, 2011), hlm. 30.

mengikat para pihak yang mengadakannya. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Seorang atau lebih berjanji kepada seorang lain atau lebih atau saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Ini merupakan suatu peristiwa yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang-orang yang membuatnya, yang berarti bahwa para pihak yang bersangkutan haknya akan dijamin dan dilindungi oleh hukum atau Undang-Undang, sehingga apabila ada salah satu pihak yang haknya tidak dipenuhi, maka dia berhak menuntutnya kepada pihak yang satu melalui pengadilan.<sup>3</sup>

#### **2.1.1.2. Unsur Dan Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Suatu tindakan agar dapat digolongkan pada perjanjian, maka tindakan hukum tersebut harus memenuhi adanya unsur-unsur, sebagai berikut:<sup>4</sup>

- a) Kata sepakat di antara dua pihak atau lebih;
- b) Kata sepakat yang tercapai tergantung pada para pihak;
- c) Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- d) Untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik;
- e) Dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Setelah suatu tindakan hukum dipastikan adalah perjanjian maka ada beberapa syarat yang harus diperhatikan untuk sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori dan Praktik*, (Bekasi Timur: Kesaint Blanc, 2002), hlm. 16, 18.

<sup>4</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 267.

<sup>5</sup> Burhanudin Ali SDB dan Nathaniela Stg, *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*, (Jakarta Timur: Hi-Fest Publishing, 2009), hlm. 12-13.



- 1) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

Artinya kesepakatan yang dicapai tidak boleh ada unsur paksaan, penipuan, dan kekhilafan. Perjanjian itu harus dilakukan dengan sukarela dan ikhlas bagi para pihak yang mengadakan.

- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Artinya para pihak yang membuat suatu perjanjian haruslah subyek hukum yang telah cakap (dewasa atau telah menikah) maupun pihak yang berwenang untuk itu.

- 3) Suatu hal tertentu.

Bahwa obyek yang diatur harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Misalnya: dalam perjanjian jual beli rumah maka harus ada harga jual dan rumah yang hendak dijual.

- 4) Suatu sebab yang halal.

Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum, dan ketertiban, misalnya: perjanjian jual beli bayi, dianggap tidak sah karena bertentangan dengan norma-norma tersebut di atas.

Syarat dalam point (1) dan (2) sebagai syarat obyektif, sedangkan syarat point (3) dan (4) sebagai syarat subyektif. Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi batal demi hukum, di mana sejak terjadinya perbuatan hukum tidak mempunyai akibat hukum, sedangkan apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat menjadi dapat dibatalkan apabila ada salah satu pihak meminta pembatalan melalui pengadilan oleh hakim.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Santia Dewi dan R. M. Fauwas Diradja, Op cit, hlm. 33.

### 2.1.1.3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas hukum merupakan dasar/ pokok yang karena sifatnya fundamental dan yang dikenal di dalam hukum kontrak klasik adalah asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak. Untuk hukum kontrak Indonesia, Herlien Budiono menambahkan asas keseimbangan.<sup>7</sup>

#### 1) Asas Konsensualisme (*consensualisme*)

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.

#### 2) Asas Kekuatan Mengikat (*verbindende kracht der overeenkomst*)

Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual.

#### 3) Asas Kebebasan Berkontrak (*contractsvrijheid*)

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

#### 4) Asas Keseimbangan (*evenwichtsbeginsel*)

---

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen dalam KumpulanTulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Bakti, 2008), hlm. 124.

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata yang mendasarkan pada pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan carapikir bangsa Indonesia pada lain pihak. Asas keseimbangan perlu ditambahkan sebagai asas dalam hukum perjanjian Indonesia mengingat kenyataan bahwa KUH Perdata disusun dengan mendasarkan pada tata nilai (*warden en normen*) serta filsafat hukum Barat. Padahal, kita mempunyai tata nilai dan filsafat hukum yang berbeda. Asas-asas hukum khususnya hukum kontrak seharusnya didasarkan pada kesadaran hukum Indonesia yang hidup, baik berdasarkan hukum adat (semangat gotong royong, kekeluargaan, rukun, patut, pantas, dan laras) maupun asas-asas hukum modern (asas konsensus, asas kebebasan berkontrak, dan asas kekuatan mengikat).<sup>8</sup>

#### **2.1.1.4. Bagian-Bagian Perjanjian**

Dalam pembuatan perjanjian ada 3 bagian dari perjanjian yang harus diperhatikan, agar perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu:<sup>9</sup>

a) Bagian *essentialia*

adalah bagian perjanjian yang merupakan unsur yang harus ada pada perjanjian tertentu atau merupakan ketentuan umum bersifat memaksa. Contohnya: dalam perjanjian sewa menyewa maka harus ada obyek dan harga sewa.

b) Bagian *naturalia*

---

<sup>8</sup>Ibid, hlm. 29-34.

<sup>9</sup> Herlien Budiono, Makalah Strategi Menuju Notaris Profesional dan Manajemen Kantor Notaris yang Efektif, (Bandung: Hotel Jayakarta, 27-28 April 2007), hlm. 1.

adalah bagian perjanjian yang karena sifat perjanjian tertentu dianggap ada tanpa diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Contohnya: pihak yang menyewa tidak boleh mengubah wujud atau susunan barang selama masa sewa (Pasal 1554 KUH Perdata).

c) Bagian *accidentalialia*

adalah bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang ditambahkan secara khusus oleh para pihak. Contohnya: mengenai cara pembayaran uang sewa dan denda atas keterlambatan penyerahan kembali setelah sewa berakhir.

#### **2.1.1.5. Pemenuhan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian**

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dipenuhinya. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.<sup>10</sup> Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum di antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar adanya bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain itu dan sebaliknya.<sup>11</sup>

#### **2.1.1.6. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya kontrak dapat digolongkan menjadi dua belas macam, yaitu:<sup>12</sup>

a) Pembayaran

Berakhirnya kontrak karena pembayaran dijabarkan dalam pasal 1382 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1403 KUH Perdata. Ada dua jenis pengertian pembayaran, yaitu pengertian dalam arti sempit dan yuridis teknis. Pengertian

---

<sup>10</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), hlm. 1.

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, *Op cit*, hlm. 22.

<sup>12</sup> Salim H. S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 165-182.

pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan hutang oleh debitur kepada kreditur. Pengertian pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa, seperti jasa dokter bedah, tukang cukur, atau guru privat.

b) Novasi (pembaharuan hutang)

Diatur dalam Pasal 1413 KUH Perdata sampai Pasal 1424 KUH Perdata. Novasi (pembaharuan hutang) adalah sebuah perjanjian antara debitur dan kreditur, di mana perjanjian lama dan subyeknya yang ada dihapuskan dan timbul sebuah obyek dan subyek perjanjian yang baru.

c) Kompensasi

Kompensasi adalah penghapusan masing-masing hutang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur (Pasal 1425 KUH Perdata).

d) Konfusio (percampuran hutang)

Percampuran hutang diatur dalam Pasal 1436 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1437 KUH Perdata. Percampuran hutang adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berhutang dengan kedudukan sebagai kreditur menjadi satu (Pasal 1436 KUH Perdata).

e) Pembebasan hutang

Pembebasan hutang diatur dalam Pasal 1438 KUH Perdata. Pembebasan hutang adalah pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari hutang.

f) Kebatalan atau pembatalan

Diatur dalam Pasal 1446 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata. Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak, yaitu:

- 1) Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan;
- 2) Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan oleh Undang-Undang;
- 3) Adanya cacad kehendak, yaitu kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam perjanjian.

g) Berlaku syarat batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (Pasal 1265 KUH Perdata). Biasanya syarat batal berlaku pada perjanjian timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa.

h) Jangka waktu kontrak telah berakhir

Penentuan jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak dimaksudkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan tentang berakhirnya kontrak tersebut, namun para pihak telah mengetahuinya masing-masing.

i) Dilaksanakan obyek perjanjian

Dengan telah dilaksanakannya obyek perjanjian maka perjanjian antara penjual dan pembeli telah berakhir, baik secara diam-diam atau secara tegas, contoh: dalam perjanjian jual beli tanah, pihak penjual berkewajiban menyerahkan tanah tersebut dan pihak pembeli berkewajiban menyerahkan uang harga tanah tersebut.

j) Kesepakatan kedua belah pihak

Kedua belah pihak telah sepakat untuk menghentikan kontrak yang telah ditutup antara keduanya.

k) Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak

Dikarenakan karena salah satu pihak tidak melaksanakan substansi kontrak, walaupun telah diberikan somasi sebanyak tiga kali berturut-turut. Karena salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya maka pihak yang lainnya dengan sangat terpaksa memutuskan kontrak itu secara sepihak.

l) Adanya putusan pengadilan

Berdasarkan apa yang diajukan oleh para pihak maka Pengadilan dapat memutuskan untuk mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak, berdasarkan alat bukti yang disampaikan.

## **2.1.2. Perjanjian Kredit**

### **2.1.2.1. Pengertian Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dengan pihak lain (nasabah). Melihat bentuk perjanjiannya dan kewajiban debitur seperti di atas, perjanjian kredit tergolong sebagai perjanjian pinjam pengganti. Meskipun demikian, perjanjian kredit juga tergolong dalam perjanjian pinjam khusus karena di dalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selalu bank dan obyek perjanjian berupa uang. Oleh karena itu pulalah peraturan-peraturan yang berlaku bagi perjanjian kredit adalah KUH Perdata

sebagai peraturan umumnya, dan Undang-Undang Perbankan serta peraturan pelaksanaannya sebagai peraturan khusus.<sup>13</sup>

#### **2.1.2.2. Bentuk Perjanjian Kredit**

Di dalam KUH Perdata tidak ada ketentuan tentang bagaimana seharusnya bentuk suatu perjanjian, artinya perjanjian dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Di dalam perjanjian kredit juga tidak ada ketentuan bahwa perjanjian kredit harus dalam bentuk tertentu.<sup>14</sup>

Praktik perbankan biasanya mendasarkan perjanjian kredit ini kepada Buku Kedua (mengenai jaminan kredit/ bank) dan Buku Ketiga KUH Perdata. Hal-hal yang berkaitan dengan jaminan kredit bank tunduk kepada ketentuan hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara itu, untuk hal lainnyayang berkaitan dengan perjanjian kredit tunduk kepada ketentuan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit pada umumnya dibuat secara tertulis, karena perjanjian kredit secara tertulis lebih aman bagi para pihak dibandingkan dalam bentuk lisan. Dengan bentuk tertulis para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah diperjanjikan, dan ini akan merupakan bukti yang kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu kepada kredit yang telah disalurkan atau juga dalam hal terjadi ingkar oleh pihak bank.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hlm. 44.

<sup>14</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 179.

<sup>15</sup> Djuhaendah Hasan, *Hasil Penelitian Aspek-Aspek Hukum Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1993), hlm. 12.



### **2.1.2.3. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Standar (Perjanjian Baku)**

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian baku (*standard contract*), dimana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit bank tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blangko), tetapi tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu (*vorn vrij*). Hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian kredit telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak perbankan. Calon nasabah debitur tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian kredit tersebut, dan tidak memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan oleh pihak bank. Perjanjian kredit bank yang distandarkan ini diperlukan untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya praktis dan kolektif. Pada tahap ini, kedudukan calon debitur sangat lemah, sehingga menerima saja ketentuan dan syarat-syarat yang disodorkan pihak perbankan, karena jika tidak demikian calon debitur tidak akan mendapatkan kredit yang dimaksud.<sup>16</sup>

### **2.1.2.4. Perumusan Isi Perjanjian Kredit**

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/ 162/ KEP/ DIR tanggal 31 Maret 1995, bahwa setiap pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Bentuk dan formatnya diserahkan kepada masing-masing bank untuk menetapkan, namun minimal harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm. 321.

<sup>17</sup>Ibid, hlm. 328-329.

- a) Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank.
- b) Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Susunan sebuah perjanjian kredit bank pada umumnya meliputi:

#### 1. Judul

Dalam industri perbankan masih belum terdapat kesepakatan tentang judul atau penamaan perjanjian kredit bank ini, ada yang menamakan dengan perjanjian kredit, surat pengakuan hutang, persetujuan pinjam uang, dan lain-lain. Judul di sini berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang dibuat tersebut, setidaknya kita akan mengetahui bahwa akta atau surat itu merupakan perjanjian kredit bank.

#### 2. Komparisi

Sebelum memasuki substantif perjanjian kredit bank, terlebih dahulu diawali dengan kalimat komparisi yang berisikan identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank. Di sini menjelaskan se jelasnya tentang identitas, dasar hukum, dan kedudukan subyek hukum perjanjian kredit bank. Sebuah perjanjian kredit bank akan dianggap sah bila ditandatangani oleh subyek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yang demikian itu.

#### 3. Substantif

Sebuah perjanjian kredit bank berisikan sejumlah klausula yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit, minimal harus memuat hal-hal yang berkaitan dengan batas maksimum kredit, bunga dan denda,

jangka waktu kredit, cara pembayaran kembali kredit, agunan kredit, *opeinsbaar clause*, dan pilihan hukum serta penyelesaian sengketa.

## **2.2. Kajian Umum tentang Jaminan**

### **2.2.1. Istilah dan Pengertian Jaminan**

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Sedangkan menurut M. Bahsan, jaminan adalah:

“segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat.”<sup>18</sup>

Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitur dengan kreditor.

### **2.2.2. Jenis-jenis Jaminan**

Pada dasarnya jaminan terbagi dalam dua kategori, yaitu:<sup>19</sup>

#### 1) Jaminan perseorangan (*persoonlijke zekerheid*)

Jaminan perseorangan menimbulkan hak-hak perseorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara kreditor dan orang yang menjamin pelunasan hutang debitur (penjamin).

#### 2) Jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*)

---

<sup>18</sup> M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hlm, 148.

<sup>19</sup> Irma Devita Purnamasari, Op cit, hlm. 3-4.

Merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu, berupa bagian dari harta kekayaan debitur/ penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* atau diutamakan kepada kreditur daripada kreditur lainnya atas benda tersebut. Jadi, jika debitur wanprestasi (kredit macet), ada benda yang secara khusus untuk dijual oleh kreditur agar dapat melunasi hutang debitur tersebut.

### **2.2.3. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan**

Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:<sup>20</sup>

- 1) dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- 2) tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- 3) memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit.

Jaminan mempunyai manfaat bagi kreditur, yaitu:<sup>21</sup>

- 1) terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup;
- 2) memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Bagi debitur, dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.

### **2.2.4. Benda sebagai Obyek Jaminan**

Dalam praktik bisnis, benda yang menjadi obyek jaminan adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak, karena juga dikenal adanya pembebanan

---

<sup>20</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 73.

<sup>21</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm. 2.

jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Syarat obyek perjanjian jaminan adalah benda yang mempunyai nilai ekonomis dan dapat dialihkan. Persyaratan tersebut guna melindungi kepentingan kreditur manakala debitur cidera janji, maka benda tersebut sebagai pelunasan atas hutang debitur kepada kreditur.<sup>22</sup>

Dalam praktek perbankan, untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis tinggi.<sup>23</sup>

#### **2.2.5. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan**

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditur dan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan hutang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut dengan Perjanjian Jaminan Kredit. Sifat perjanjian jaminan ini lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.<sup>24</sup> Suatu perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan itu selalu menyertai perjanjian pokok.

Dengan demikian, perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada, karena adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian kredit. Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin

---

<sup>22</sup> Herowati Poesoko, dkk, Kepastian Hukum Parate Eksekusi atas Obyek Hak Tanggungan dalam Rangka Percepatan Pelunasan Kredit Macet, Laporan Penelitian Fakultas Hukum Universitas Jember, 2005

<sup>23</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998, hlm. 7.

<sup>24</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Op cit, hlm. 37.

kewajiban dari debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Jadi tanpa adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan kredit tidak akan ada. Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*), sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).

Konsekwensi hukumnya adalah apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan secara otomatis menjadi gugur. Jadi, kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian *accessoir* itu akan menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur.<sup>25</sup>

#### **2.2.6. Bentuk dan Substansi Perjanjian Jaminan**

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Biasanya pinjaman itu cukup dilakukan secara lisan.

Perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian pembebanan ini dapat dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik. Perjanjian pembebanan jaminan dengan akta autentik ini dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri

---

<sup>25</sup>Ibid, hlm. 37.

Agraria. Biasanya perjanjian pembebanan dengan menggunakan akta autentik dapat dilakukan pembebanan pada jaminan atas hak tanggungan, jaminan fidusia, dan jaminan hipotek atas kapal laut atau pesawat udara.<sup>26</sup>

### **2.3. Kajian Umum tentang Jual Beli Tanah**

#### **2.3.1. Pengertian Jual Beli dan Jual Beli Tanah**

Jual beli (menurut Pasal 1457 KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli).<sup>27</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono adalah:<sup>28</sup>

"perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah."

#### **2.3.2. Sifat Jual Beli Tanah**

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum Adat, dengan menggunakan prinsip dasar, yaitu terang dan tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di

<sup>26</sup> Salim H. S., Op cit, hlm. 30-31.

<sup>27</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 1-2.

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Djakarta: Jambatan, 1971), hlm. 135.

hadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat umum yang berwenang ini bisa Kepala Adat (untuk tanah-tanah adat), Camat (selaku PPAT di daerah yang belum ada PPAT-nya), atau PPAT yang juga notaris. Sedangkan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas). Jadi, apabila harga belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli.<sup>29</sup>

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah:<sup>30</sup>

a. *Contant* atau tunai

*Contant* atau tunai artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian hutang piutang.

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi terang bukan

---

<sup>29</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2011), hlm. 16.

<sup>30</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989), hlm. 16.



perbuatan hukum yang “gelap” artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

## **2.4. Kajian Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum**

### **2.4.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan:<sup>31</sup>

“bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut.”

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, yang karena kesalahannya itu telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

### **2.4.2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Dari pasal tersebut dapat kita lihat bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:<sup>32</sup>

- 1) Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam Undang-Undang.

---

<sup>31</sup> R. Subekti dan R. Tjitrisudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hlm. 346.

<sup>32</sup> Law Community, Perbuatan Melawan Hukum, <http://workdermayu.wordpress.com>, 14/03/2012.

Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan Undang-Undang.

- 2) Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
  - a) Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
  - b) Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan, tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan :

- a) Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
  - b) Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.
- 3) Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

- a) Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- b) Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada azasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

- 4) Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :
  - a) *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).
  - b) *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan

sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum. Terdapat hubungan kausal jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum.

#### **2.4.3. Konsekuensi Yuridis Dalam Hal Timbulnya Perbuatan Melawan Hukum<sup>33</sup>**

Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lazimnya, dalam praktik penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.

Jika mencermati perumusan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Bahkan, dalam berbagai kasus yang mengemuka di pengadilan, hakim seringkali

---

<sup>33</sup> Nin Yasmine Lisasih, Teori tentang Perbuatan Melawan Hukum, <http://ninyasmine.wordpress.com> , 31/05/2012.

secara *ex-officio* menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak korban tidak menuntut kerugian yang dimaksudkan.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu: kerugian yang bersifat aktual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Sedangkan kerugian yang bersifat di masa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian dimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata.

Masyarakat berhak untuk mengajukan tuntutan-tuntutan apabila mereka mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum. Untuk mengembalikan pada keadaan semula yang berimbang, maka terhadap pelaku dikenakan suatu hukuman dari yang ringan sampai yang berat yang dituntut oleh korban.

Pada hukum perikatan, khususnya hukum perjanjian, ganti rugi umumnya terdiri dari 3 hal yaitu biaya, rugi, dan bunga. Pada setiap kasus tidak selamanya ketiga unsur tersebut selalu ada, tetapi ada kalanya hanya terdiri dari 2 unsur saja.

## **2.5. Kajian Umum tentang Hak Tanggungan**

### **2.5.1. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur lain.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering kali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar

kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-Undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktik, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya.<sup>34</sup>

### **2.5.2. Asas-asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya atas penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapa pun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada obyek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Adrian Sutedi, Op cit, hlm. 7.

<sup>35</sup> Remy Sjahdeini, Op cit, hlm.383, 410.

c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas.

Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikannya.

Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>36</sup>

e. Tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti suatu Hak Tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani Hak Tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas ini dapat disimpangi dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hakatas tanah dan pelunasan hutang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hakatas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian, Hak

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 15,38.



Tanggungan itu hanya akan membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi.

- f. Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang (perjanjian kredit). Dengan demikian, hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu hutang yang dijamin pelunasannya tersebut.
- g. Hak Tanggungan dapat dibebankan lebih dari satu kali terhadap obyek yang sama untuk menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan untuk beberapa kreditur. Hal ini menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.<sup>37</sup>

### **2.5.3. Obyek Hak Tanggungan**

Berdasarkan UUHT, obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 UUHT tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>38</sup>

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
5. Hak-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.

---

<sup>37</sup> Adrian Sutedi, Op cit, hlm. 56.

<sup>38</sup> Ibid, hlm. 51-52.

Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

6. Khususnya Hak Pakai, dalam kenyataannya tidak semua Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan. Ada Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus), adalah bukan merupakan obyek Hak Tanggungan. Adapun Hak Pakai yang dapat dipindahtangankan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusannya, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

#### **2.5.4. Subyek Hak Tanggungan**

Subyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua Pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi Hak Tanggungan

disebut dengan debitur, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>39</sup>

#### **2.5.5. Janji-janji dalam Hak Tanggungan**

Dalam ketentuan Pasal 11 Ayat (2) UUHT disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:<sup>40</sup>

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/ atau menentukan maupun mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan itu berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.

---

<sup>39</sup> Salim HS, Op cit, hlm. 103-104.

<sup>40</sup> Adrian Sutedi, Op cit, hlm. 56-60.

5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tersebut tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Ini merupakan suatu janji mengenai larangan melakukan pembersihan Hak Tanggungan atas benda yang dijaminakan oleh pemilik baru atas benda tersebut apabila benda itu beralih kepemilikannya (baik karena jual beli maupun hibah).
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan itu tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan. Pemegang Hak Tanggungan berhak meminta diperjanjikan asuransi pada benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Dalam hal benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu telah diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh uang asuransi tersebut jika terjadi keadaan yang tidak dapat diduga (*overmacht*) yang menimbulkan suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan tersebut, untuk pelunasan

piutangnya, agar janji asuransi ini berlaku pula untuk perusahaan asuransi, janji ini harus diberitahukan kepada perusahaan asuransi tersebut.

10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Adakalanya barang yang dijamin dikuasai atau dihuni oleh pihak lain maupun oleh pemberi Hak Tanggungan itu sendiri.
11. Janji yang menyimpangi bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Artinya para pihak dapat memperjanjikan bahwa pemberi Hak Tanggungan memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menerima dan menyimpan sertifikat tersebut sampai hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut lunas.

#### **2.5.6. Pembebanan Hak Tanggungan pada Bank**

Dalam rangka perekonomian nasional, kreditur sebagai salah satu Bank Pemerintah juga berperan sebagai lembaga keuangan dalam memberikan fasilitas kredit. Dalam kaitannya dengan tanah sebagai barang jaminan dalam pemberian kredit. Bank Pemerintah telah meletakkan persyaratan pembebanan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa bagi pihak bank (kreditur) dalam perjanjian kredit dengan debitur.

Proses yang dijalani dalam pembebanan Hak Tanggungan antara lain:<sup>41</sup>

1. Perjanjian Kredit

---

<sup>41</sup>ibid, hlm. 91-93.

Dalam hal ini para pihak, yaitu debitur dan kreditur (bank) membuat perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

a. Perjanjian kredit di bawah tangan

yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara debitur sebagai peminjam dengan kreditur sebagai pemberi pinjaman atau kredit.

b. Perjanjian kredit notarial

yaitu perjanjian kredit yang dibuat di hadapan Notaris. Hal ini perlu dilakukan apabila jumlah pinjaman yang diberikan sangat besar.

2. Pembebanan Hak Tanggungan

Keberadaan Hak Tanggungan tersebut ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu:

a) Tahap pemberian Hak Tanggungan

1) Untuk keperluan pembebanan Hak Tanggungan, pertama-tama debitur harus menyerahkan kepada bank sertifikat hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara) yang akan dibebani Hak Tanggungan. Sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga.

2) Di samping harus menyerahkan sertifikat hak atas tanah debitur atau pemilik tanah juga harus mengusahakan dan menyerahkan kepada bank, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat. SKPT tersebut dapat langsung dimintakan oleh bank kepada Kantor Pertanahan.

Adapun yang dimaksud dengan SKPT adalah surat keterangan yang memuat keterangan mengenai:

- keabsahan dari sertifikat hak atas tanah;
- status tanah tersebut dalam sengketa atau diletakkan sita oleh pengadilan atau tidak;
- tanah sudah atau belum dibebani Hak Tanggungan;

3) Demi menjamin keamanan, selain informasi yang diperoleh dari SKPT, kreditur (bank) seharusnya mencari informasi lainnya, antara lain dengan cara:

(a) melihat rencana tata kota, untuk melihat peruntukkan tanah tersebut di masa yang akan datang.

(b) memeriksa ke lokasi tanah, untuk:

- mencocokkan letak dan batas tanah berikut bangunan (bila ada) antara rincian yang ada dalam sertifikat dengan keadaan yang sebenarnya.
- memperkirakan laku tidaknya apabila kelak tanah tersebut dilelang.
- menaksir harga untuk menentukan nilai obyek Hak Tanggungan.

4) Setelah penelitian kreditur (bank) dianggap cukup, kemudian pihak bank dan pemilik tanah datang ke PPAT yang wewenangnya meliputi daerah dimana tanah tersebut terletak, untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah selaku pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan, yakni pihak bank, dua orang saksi, dan PPAT sendiri.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan itu dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

b) Tahap pendaftaran Hak Tanggungan

- 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah tempat di mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu terletak. Di samping Akta Pemberian Hak Tanggungan itu, untuk keperluan pendaftaran harus pula disertakan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberikan ketentuan bahwa PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.



2) Kantor Pertanahan tersebut kemudian akan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- membuat buku tanah Hak Tanggungan;
- mencatat di buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- mencatat pembebanan Hak Tanggungan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- mendaftarkan dalam daftar buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 13 Ayat (4) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, yang merupakan saat lahirnya sertifikat Hak Tanggungan.

3) Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk disimpan.

### **2.5.7. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:<sup>42</sup>

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

---

<sup>42</sup> Salim HS, Op cit, hlm. 186-187.

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

## **BAB III**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1. Dasar Hukum Hakim dalam Membatalkan Hak Tanggungan yang Disebabkan oleh Batalnya Jual Beli Obyek Hak Tanggungan yang Diperoleh Secara Melawan Hukum.**

Sejak Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 diberlakukan, debitur yang menjaminkan tanah dan atau bangunannya kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya diwajibkan untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada kantor pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan.<sup>1</sup> Setelah terdaftar, bank dapat menjual lelang rumah dan atau tanah tersebut untuk melunasi kewajiban debitur apabila debitur wanprestasi.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1842 K/Pdt/2003, SKMHT atau APHT dibatalkan oleh hakim dikarenakan obyek Hak Tanggungan yang dijaminan tersebut diperoleh melalui jual beli proforma atau jual beli pura-pura (*schijn handeling*). Hakim menganggap bahwa obyek jual beli tersebut bukan milik debitur. Tentu saja pembatalan tersebut berakibat musnahnya obyek jaminan yang berupa tanah dan atau bangunan yang telah dijaminan oleh debitur untuk pelunasan hutangnya. Kreditur yang beritikad baik tidak mempunyai kepastian pelunasan piutangnya yang telah diberikan kepada debitur.

---

<sup>1</sup> Irma Devita Purnamasari, Op cit, hlm 40.

Penulis akan menjelaskan lebih lanjut dengan menganalisis putusan Pengadilan Negeri, putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Mahkamah Agung di bawah ini.

#### PIHAK-PIHAK YANG BERPERKARA

JULIATI RAHAYU, beralamat di Desa Cerme, Kecamatan Cerme, Gresik, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Abdul Aziz Ilyas, S.H., Pengacara/ Penasehat Hukum beralamat di Jalan Petemon III/ 202 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Maret 1999;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding;

melawan

1. KOESNOTO, bertempat tinggal di Jalan Dupak Bandarejo III/ 9 Surabaya;
2. PERSEROAN TERBATAS BANK DUTA CABANG SURABAYA, berkantor di Jalan Gubernur Suryo No. 12 Surabaya;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/ Terbanding.

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

1. Bahwa beberapa tahun yang lalu Tergugat I mendatangi Penggugat "dengan menawarkan" pinjaman uang kepada Penggugat, dengan syarat Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebuah sertifikat Hak Miliknya dan atas nama Penggugat;
2. Bahwa oleh karena Penggugat pada saat itu sangat membutuhkan uang, maka Penggugat mengatakan kepada Tergugat I, bahwa dirinya akan meminjam uang kepadanya dengan jaminan sebuah Sertifikat Hak Milik No. 1294/ Gambar Situasi No. 125/ Tahun 1983 tertulis atas nama Penggugat, yakni atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Cerme Kidul, Kecamatan

Cerme, Kabupaten Gresik, seluas kurang lebih 669 meter persegi, setempat dikenal dengan Jalan Raya Cerme Kidul No. 99 (untuk selanjutnya tanah dan atau rumah ini cukup disebut dengan tanah sengketa);

3. Bahwa sebelum Penggugat menerima pinjaman uang dari Tergugat, maka terlebih dahulu pihak Tergugat I meminta dan mengharuskan kepada Penggugat untuk melakukan jual beli secara formalitas (maksudnya terhadap tanah sengketa diadakan jual beli formalitas dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) dan dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I;
4. Bahwa sejak semula baik Penggugat sendiri maupun suami Penggugat di samping tidak mengerti dan awam hukum tentang maksud dibuatnya akta PPAT dimaksud, dan tidak mengerti akibat hukumnya di kemudian hari, sehingga Penggugat merasa khawatir dan bertanya kepada Tergugat I, bahwa bagaimana akibatnya nanti bagi Penggugat, apabila tanah sengketa dijual kepada Tergugat I? Maka dijawab oleh Tergugat I, bahwa jual beli tanah dan rumah sengketa tersebut adalah bersifat formalitas belaka, lagi pula tanah dan rumah sengketa masih tetap milik dan dikuasai oleh Penggugat. Dari sini Penggugat percaya begitu saja, dengan tanpa menyadari akibatnya. Selanjutnya Penggugat mau saja oleh Tergugat I diajak ke Notaris/ PPAT Irine Manibuy, S.H., pada tanggal 7 Mei 1996, guna melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah sengketa, dan sebelumnya Penggugat menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 1294/ Gambar Situasi No. 125 Tahun 1983 atas nama Penggugat sendiri kepada pihak Tergugat I, akhirnya terbitlah Akta Jual Beli dimaksud, yakni Akta No. 93/30/CRM/V/1996, tertanggal 7 Mei 1996 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Irine Manibuy, S.H.;

5. Bahwa rupanya berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 tersebut, pihak Tergugat I mengurus dan membalik namakan Sertifikat No. 1294/ Gambar Situasi No. 125 Tahun 1983 semula atas nama Penggugat dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dengan terbit sertifikat baru dengan No. 668/ Gambar Situasi No. 6487/ 1996 tertanggal 1 Agustus 1996;
6. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan kepada pihak Tergugat II guna memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat II, sedangkan yang dipakai sebagai jaminan kepada Tergugat II adalah tanah dan rumah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 668/ Gambar Situasi No. 6487/1996 tertanggal 1 Agustus 1996 atas nama Tergugat I dan ternyata permohonan kredit Tergugat I tersebut telah dikabulkan oleh Tergugat II, sehingga pihak Tergugat I menerima kredit dari Tergugat II sejumlah kurang lebih Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa cukup lama Penggugat tidak mengetahui kalau tanah sengketa oleh Tergugat I telah dijaminkan kepada Tergugat II untuk keperluan hutang pribadinya, dan Penggugat baru tahu setelah berkali-kali menanyakan kepada Tergugat I dimana keberadaan sertifikat miliknya itu, dan dijawab oleh Tergugat I bahwa sertifikat dimaksud berada di Bank dalam hal ini Tergugat II. Hal ini diketahui setelah Penggugat menerima pinjaman sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan telah mengangsurnya tiap-tiap bulan sesuai perjanjian;
8. Bahwa setelah nyata-nyata Penggugat mengetahui dan menyadari akibatnya, kalau sertifikat sengketa milik Tergugat I "dijaminkan secara melawan hukum" kepada Tergugat II, maka selanjutnya Penggugat merasa bahwa tindakan

Tergugat I telah "merekayasa" jual beli atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik sah. Langkah selanjutnya Penggugat meminta pertanggungjawaban Tergugat I agar segera mengembalikan sertifikat atas tanah sengketa kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah. Kemudian seketika pula Tergugat I dan Penggugat membuat dan menandatangani Surat Persetujuan yang isinya antara lain bahwa jual beli tanah sengketa berdasarkan Akta PPAT No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 adalah "tidak benar" dan batal demi hukum, dan tanah sengketa adalah sepenuhnya milik Penggugat. Demikian pula mengenai hutang Penggugat kepada Tergugat I telah dinyatakan "lunas";

9. Bahwa di samping itu untuk meluruskan kembali hubungan hukum yang sebenarnya antara Penggugat dan Tergugat I, maka antara Penggugat dengan Tergugat I sama-sama menghadap Notaris di Gresik, untuk membuat Akta Legalisasi Notaris, yang isinya antara lain bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dalam hal ini hutang piutang dinyatakan selesai. Karenanya Tergugat I "berkewajiban" untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 668/ Gambar Situasi No. 6487/1996 tertanggal 1 Agustus 1996 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dengan tanpa syarat dan dalam keadaan baik kepada Penggugat selaku pemilik yang sah. Antara Penggugat dan Tergugat I masing-masing sama-sama menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 adalah Akta Jual Beli tanah sengketa yang seharusnya batal demi hukum.
10. Bahwa menurut hemat kami tindakan Tergugat I yang telah menjaminkan tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 668/ Gambar Situasi No. 6487/1996 tertanggal 1 Agustus 1996 adalah menjaminkan tanah dan rumah

orang lain, dalam hal ini Penggugat, oleh karenanya hal ini adalah merupakan tindakan yang melawan hukum. Demikian pula pihak Tergugat II yang telah menerima jaminan tanah sengketa, yakni tanah milik orang lain, dalam hal ini Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum pula. Karenanya Akta Pengakuan Hutang no. 4 tertanggal 3 Oktober 1996 dan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996 yang keduanya sama-sama dibuat dihadapan Notaris/ PPAT H.Abdul Wahid Zainal, S.H. dan Akta Hak Tanggungan No. 188/21/WS/CRM/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Wimphry Suwidnyo, S.H., demikian pula Sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 yang menyangkut jaminan tanah sengketa milik Penggugat seharusnya batal demi hukum.

11. Bahwa sebagai akibat Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum ex Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat mengalami dan menderita kerugian baik yang bersifat materiil maupun immaterial. Dan kerugian yang dimaksud sudah seharusnya menjadi tanggungan pihak Tergugat I dengan pihak Tergugat II secara tanggung renteng. Bahwa kerugian materiil dapat dirinci sebagai berikut, bahwa dengan terancamnya tanah dan rumah sengketa milik Penggugat yang nantinya disita dan dijual kepada pihak lain, guna menutupi hutang Tergugat I kepada Tergugat II, maka Penggugat mengalami kerugian sejumlah tanah dan rumah sengketa, yang dinilai kurang lebih sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Kerugian materiil dan kerugian immaterial tersebut sudah seharusnya menjadi beban dan tanggung jawab pihak Tergugat I dengan pihak Tergugat II secara tanggung renteng.



12. Bahwa demikian pula sejak Tergugat I tidak mengembalikan sertifikat atas tanah sengketa, yakni sejak ditandatanganinya Surat Persetujuan tertanggal 9 April 1999 dihadapan Notaris di Gresik, maka hal ini menurut hemat kami bahwa Tergugat I "telah wanprestasi" kepada Penggugat. Sebagai akibat Tergugat I wanprestasi tersebut, dengan sendirinya Penggugat menderita kerugian dan kerugian yang dimaksud sudah seharusnya menjadi tanggungan pihak Tergugat I;
13. Bahwa sejak tanggal 9 April 1999 Tergugat I telah wanprestasi kepada Penggugat dan sampai gugatan ini diajukan telah berlangsung kurang lebih selama 3 (tiga) bulan, dan kerugian sebagai akibat wanprestasi tersebut Penggugat menderita kerugian jika dihitung perbulannya mencapai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sehingga total kerugian selama 3 (tiga) bulan seluruhnya berjumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan kerugian bulan sejumlah ini seharusnya menjadi tanggung jawab pihak Tergugat I;
14. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia belaka, maka guna memenuhi tuntutan Penggugat oleh para Tergugat maka dengan ini dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat I dan milik Tergugat II baik yang bergerak maupun tidak bergerak;
15. Bahwa gugatan Penggugat dilengkapi dengan bukti-bukti tertulis dan otentik sebagaimana dimaksud oleh Pasal 180 HIR, maka dengan ini mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini nantinya dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun

ada upaya perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

**3.1.1. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA Nomor 434/Pdt.G/1999/PN.SBY Tanggal 20 Maret 2000.**

Dalam perkara ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan:

1. Menimbang bahwa Penggugat dalam melakukan jual beli tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Tergugat I, bukanlah merupakan jual beli yang sifatnya hanya formalitas saja, melainkan jual beli yang benar, karena telah memenuhi peraturan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 27 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga oleh karenanya Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tanggal 7 Mei 1996 telah sah menurut hukum, maka oleh karenanya petitum ketiga dari gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;
2. Menimbang bahwa atas gugatan rekonsensi dari Penggugat I Rekonsensi dan Penggugat II Rekonsensi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:
  - Bahwa oleh karena dalam gugatan konpensi jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat Rekonsensi dengan Penggugat I Rekonsensi pada tanggal 7 Mei 1996, Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 yang dilakukan di hadapan Notaris, karena telah memenuhi persyaratan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, maka jual beli atas tanah sengketa tersebut adalah sah;
3. Menimbang bahwa Sertifikat Hak Milik No. 668/ Gambar Situasi No. 6487/1996 luas lebih kurang 669 meter persegi yang terletak di Desa Cerme

Kidul, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Gresik tanggal 6 September 1996 atas nama pemegang hak tertera atas nama Koesnoto, sertifikat mana merupakan sertifikat pengganti dari Sertiikat Hak Milik No. 194 adalah sah menurut hukum karena Tergugat I sebagai penerima hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996, dimana perolehan sertifikat pengganti tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang sehingga petitum kedua dari gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

4. Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II yang bernama Irine Manibuy, S.H., yang menyatakan bahwa benar Penggugat dengan didampingi dan atas persetujuan suaminya, pada tanggal 7 Mei 1996 telah datang kepada saksi selaku Notaris/ PPAT untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan luas lebih kurang 669 meter persegi, No. 194/Gambar Situasi No. 125/1983 yang terletak di Desa Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik dan pada saat dilakukan transaksi tersebut, baik Penggugat maupun suaminya dan Tergugat I dalam keadaan bebas untuk mengemukakan pendapatnya;
5. Menimbang bahwa dari keterangan saksi tersebut, terbukti pada saat dilakukan transaksi (jual beli) tanah tersebut tidak terdapat adanya paksaan ataupun tekanan dari masing-masing pihak oleh karena pada saat tersebut kedua belah pihak dalam keadaan sehat jasmani, ditambah pula baik Penggugat maupun suaminya bukan orang yang tidak mengerti baca tulis, oleh karena Penggugat seorang guru dan suaminya sebagai pegawai negeri meskipun dengan alasan awam hukum, tentunya apa yang dikemukakan di

hadapan Notaris telah dimengerti akan akibat hukumnya oleh karena Notaris tugasnya hanyalah mencatat apa yang dikemukakan oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, tetapi Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari apa yang dikemukakan kepadanya;

6. Menimbang bahwa oleh karena kepemilikan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang tertera dalam surat bukti bertanda T I-II dan T VII telah terbukti sebagai milik dari Tergugat I, maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjaminkan tanah dan atau bangunan tersebut kepada siapa saja, termasuk kepada Tergugat II, maka oleh karenanya perbuatan Tergugat I tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga semua surat-surat yang berhubungan dengan adanya penjaminan obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II antara lain berupa Akta Pengakuan Hutang No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996, Akta No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996 tentang Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Akta Pemberian hak Tanggungan No. 188/21/WS/CRM/X/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 tertanggal 25 Oktober 1996, adalah sah menurut hukum.
7. Menimbang bahwa surat bukti bertanda P-I dan P-II yang berupa Surat Persetujuan yang isinya antara lain bahwa jual beli tanah sengketa berdasarkan Akta PPAT No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 adalah tidak benar dan batal demi hukum dan tanah sengketa adalah sepenuhnya milik Penggugat serta hutang Penggugat kepada pihak Tergugat I dinyatakan lunas telah dibantah oleh Tergugat I bahwa Surat Persetujuan tersebut dibuat hanyalah dipergunakan untuk menghindari adanya lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II;

- Bahwa atas hal tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa surat bukti bertanda P-I dan P-II tersebut merupakan surat di bawah tangan sehingga tidak dapat membatalkan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris.

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY, tanggal 20 Maret 2000 yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

Gugatan Penggugat I Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli obyek sengketa antara Tergugat rekonpensi dengan Penggugat I rekonpensi sebagaimana Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 sah menurut hukum;
3. Menghukum Tergugat rekonpensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa (tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, luas lebih kurang 669 meter persegi, yang terletak di Desa Cerme Kidul, Kecamatan Cerme di Kabupaten Gresik) kepada Penggugat I rekonpensi sejak putusan ini diucapkan;
4. Menolak gugatan Penggugat I rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

Gugatan Penggugat II Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa:
  - Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996;

- Sertifikat Hak Milik No. 668/Cerme Kidul tertanggal 6 September 1996 tercatat nama pemegang hak Koesnoto;
- Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996
- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 188/21/WS/CRM/1996 tertanggal 17 Oktober 1996;
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 tertanggal 25 Oktober 1996; sah menurut hukum.

3. Menolak gugatan Penggugat II rekompensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi, yang hingga putusan ini diucapkan diperhitungkan sebesar Rp. 245.000,- (dua ratus empat puluh lima ribu rupiah).

**3.1.2.PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA NO. 713/PDT/2001/  
PT.SBY Tanggal 28 Januari 2002.**

Pada tingkat banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri dengan putusannya No. 713/PDT/2001/PT.SBY tanggal 28 Januari 2002 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari berkas-berkas perkara, berita acara persidangan, bukti surat dari kedua belah pihak yang berperkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Tanggal 20 September 2000, No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY,

serta Memori Banding dari Kuasa Penggugat-Pembanding maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa, pertimbangan dan pendapat Hakim Tingkat Pertama yang diuraikan dalam putusannya sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan selanjutnya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan dasar pula dalam memutus perkara ini di tingkat banding oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dapat dikuatkan;

- Menimbang bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding pihak Penggugat-Pembanding adalah pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan.

Amar Putusan Majelis Hakim Tingkat PT

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Penggugat-Pembanding tersebut diatas;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 September 2000 No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat-Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding saja ditetapkan sebesar Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah).

### **3.1.3.PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No. 1842**

#### **K/Pdt/2003 Tanggal 23 Desember 2006.**

Pertimbangan Hakim pada tingkat kasasi dalam memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat pada pokoknya keberatan yang diajukan dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* (Pengadilan Negeri dan

Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I hanyalah bersifat formalitas saja, karena sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 1 April 1999 (Bukti P-I dan P-II) adalah berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah No. 668 milik Penggugat;
2. Bahwa ternyata Penggugat telah melunasi hutangnya tersebut dengan membayar uang sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) kepada Tergugat I;
3. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan balik nama sertifikat No. 668 dari nama Penggugat menjadi Tergugat I dan telah menjaminkannya kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menimbang bahwa oleh karena alasan-alasan ad.1 dan ad.2 tersebut dapat dibenarkan maka keberatan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Ad.1 Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi putusan No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY.jo Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 713/PDT/2001/PT.SBY.adalah putusan yang salah menerapkan hukum. Oleh karena dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 30, telah dinyatakan bahwa suatu surat di bawah tangan tidak dapat membatalkan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris (vide putusan No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY., hal. 30). Demikian pula putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya dengan menguatkannya, berarti putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur



tersebut telah salah menerapkan hukum pula. Oleh karena menurut hemat Pemohon Kasasi putusan *a quo* adalah sebagai putusan yang salah menerapkan hukum. Oleh karena kedudukan akta di bawah tangan diatur dan diakui oleh Pasal 1338 KUH Perdata jo Pasal 1320 KUH Perdata, maka apabila suatu akta di bawah tangan dinyatakan tidak dapat membatalkan akta autentik, adalah pendapat yang tidak berdasarkan hukum, bahkan sangat bertentangan dengan hukum. Oleh sebab meskipun suatu akta autentik secara formalitas memenuhi ketentuan Undang-Undang akan tetapi di dalamnya terkandung unsur perbuatan pura-pura (*schijn handeling*) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 80/30/CRM/V/1996, tertanggal 7 Mei 1996 yang merupakan akta jual beli pura-pura (*schijn handeling*) apabila dikaitkan dengan dengan bukti P-I dan P-II walaupun dibuat dalam bentuk legalisasi Notaris, yang isinya antara lain ditegaskan bahwa, hubungan hukum antara pihak Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I sebenarnya adalah hubungan hutang-piutang dan hutang tersebut telah disepakati dinyatakan lunas oleh kedua belah pihak dan karenanya jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam akta jual beli No. 80/30/CRM/V/1996, tertanggal 7 Mei 1996 adalah jual beli performa (jual beli pura-pura/ *schijn handeling*) dan berdasarkan perjanjian dimaksud pihak Termohon Kasasi I wajib melakukan perbuatan pembatalan akta jual beli tersebut sekaligus menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa kepada Pemohon Kasasi.

Ad.2 Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi, putusan *a quo* salah menilai dan sangat apriori terhadap bukti P-II yang diajukan oleh Penggugat/ Pemohon Kasasi padahal Akta Legalisasi sebagaimana bukti P-II dimaksud dibuat ini setelah pihak Pemohon Kasasi berusaha mencari dan menemui pihak Termohon Kasasi I dan setelah bertemu dibuatlah bukti P-II tersebut yang isinya meluruskan hubungan hukum antara pihak Pemohon Kasasi dengan pihak Termohon Kasasi yang sebenarnya adalah hubungan hutang piutang dan bukan hubungan jual beli tanah/ rumah sengketa sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli No. 93/30/CRM/V/1996 tersebut. Bahkan jika kami menilai putusan *a quo* sangat tidak adil dan cara mengambil kesimpulan tidak didasarkan kepada prinsip hukum dan prinsip keadilan. Oleh karena justru putusan *a quo* membenarkan jawaban pihak Termohon Kasasi I/ Tergugat I yang berdalih bahwa perbuatan legalisasi Notaris sebagaimana bukti P-II dimaksud bertujuan untuk menghindari adanya lelang dari pihak Termohon Kasasi II selaku pemegang jaminan atas hutang Termohon Kasasi I. Padahal sangat tidak logis. Oleh sebab andaikata anggapan ini benar, apakah hal ini dapat benar-benar menghindari adanya lelang dari pihak Termohon Kasasi II padahal hal ini yang dimaksud lelang belum pernah direncanakan/ tidak ada lelang. Lagipula andaikata ada lelang atas obyek sengketa, apakah dengan adanya bukti P-II tersebut lelang secara hukum dapat dihindari, mohon dicamkan dan ditelaah kembali substansi dari pada perjanjian dan tujuan dibuatnya akta sebagaimana dalam bukti P-II tersebut. Dengan demikian menurut hemat kami putusan *a quo* dalam mengambil keputusan telah salah menafsirkan

hukum yang semestinya dipakai sebagai dasar dalam mengambil keputusan. Lagipula Mahkamah Agung RI dalam putusannya pernah memutuskan atas kasus serupa, sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 2125 K/Pdt/1995 tanggal 6 Februari 1997, dalam perkara antara Tan Tjai Hong (Fonny) melawan Kaiman Tjandra,dkk (vide Varia Peradilan No. 148 Januari 1998 Tahun XIII, hal. 62).

5. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Juliati Rahayu dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 713/PDT/2001/PT.SBY., tanggal 28 Januari 2002 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY., tanggal 20 September 2000.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim Mahkamah Agung RI mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Juliati Rahayu, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Abdul Aziz Ilyas, S.H. dan Hariyanto, S.H. dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 713/PDT/2001/PT.SBY., tanggal 28 Januari 2002 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 434/Pdt.G/1999/PN.SBY., tanggal 20 September 2000 dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan rumah sengketa yakni tanah dan rumah seluas kurang lebih 669 meter persegi yang terletak di Desa Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 668/ Gambar Situasi No. 6487/1996 tertanggal

- 1 Agustus 1996, semula atas nama Penggugat dan diubah menjadi atas nama Tergugat I;
3. Membatalkan Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT Irine Manibuy, S.H.;
  4. Membatalkan Akta Pengakuan Hutang No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996 dan membatalkan Akta No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996 tentang Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan masing-masing dibuat di hadapan Notaris/PPAT H.Abdul Wahid Zainal, S.H.;
  5. Membatalkan pula Akta Hak Tanggungan No. 188/21/WS/CRM/X/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT Wimphry Suwidnyo, S.H., demikian pula sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996;
  6. Membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dengan segala akibat hukumnya;
  7. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil, uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan membayar kerugian immaterial uang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
  8. Menyatakan bahwa Tergugat I telah wanprestasi, karenanya menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi uang sejumlah 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
  9. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 668/ Gambar Situasi No.

6487/1996, tertanggal 1 Agustus 1996 kepada Penggugat selaku pemilik sah dan dalam keadaan baik;

Menghukum para Termohon Kasasi/ Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Dalam memutus perkara tersebut di atas, Majelis Hakim di Tingkat Kasasi berdasarkan pada adanya unsur kepura-puraan dalam melakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris/ PPAT Irine Manibuy, S.H., yang terbukti bersifat formalitas saja, karena dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 1 April 1999 (bukti P-I dan P-II) yang berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertifikat Tanah No. 688 milik Penggugat. Majelis Hakim menganggap bahwa jual beli tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, antara lain:<sup>2</sup>

- Mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal.

Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT Irine Manibuy, S.H., dilakukan dengan adanya sepakat mengadakan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, dimana kedua belah pihak mempunyai kebebasan kehendak, tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacat" bagi perwujudan kehendak tersebut. Kedua belah

---

<sup>2</sup>Burhanudin Ali SDB dan Nathaniela Stg, Op cit, hlm. 12-13.

pihak juga cakap melakukan perjanjian (telah dewasa). Obyek perjanjian adalah tanah sengketa yang merupakan obyek tertentu, tetapi isi atau maksud dari perjanjian jual beli tersebut mengandung unsur pura-pura (*schijn handeling*). Melalui syarat ini, di dalam praktik, hakim dapat mengawasi perjanjian tersebut. Hakim dapat menilai apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1335 s.d. 1337 KUH Perdata).<sup>3</sup>

Jika dikaitkan dengan Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maka Akta Jual Beli tersebut terbukti tidak ada itikad baik dari Tergugat I karena bersifat formalitas saja sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 1 April 1999 (bukti P-I dan P-II) adalah berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertifikat Tanah No. 688 milik Penggugat.

Dari analisis penulis, Majelis Hakim tidak memberikan alasan dan dasar putusan tentang pembatalan Akta Pengakuan Hutang, Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Akta Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungannya ditinjau dari pertimbangan hukum dalam putusan kasasi tersebut yang telah diurai oleh penulis di atas. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim hanya memberikan alasan dan dasar putusan tentang pembatalan Akta Jual Beli yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I yaitu bahwa akta tersebut hanya bersifat formalitas saja, sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 1 April 1999 (bukti P-I dan P-II) adalah berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertifikat Tanah No. 668 milik Penggugat dan bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan balik nama Sertifikat Tanah No. 668 dari nama Penggugat

---

<sup>3</sup> Richard Eddy, Op cit, hlm. 46.

menjadi Tergugat I dan telah menjaminkannya kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim dalam membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam perkara tersebut adalah berdasarkan adanya unsur kepura-puraan dalam jual beli obyek Hak Tanggungan antara Juliati Rahayu sebagai Penggugat dan Koesnoto sebagai Tergugat I. Di sini, hakim tidak memberikan dasar dan alasan yang jelas dalam membatalkan Hak Tanggungannya. Hakim menganggap bahwa pembatalan Hak Tanggungan tersebut karena obyek jaminannya adalah bukan milik debitur.

Walaupun Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT Irine Manibuy, S.H. terkandung unsur perbuatan pura-pura (*schijn handeling*) tetapi tata cara peralihan hak atas tanah sengketa tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 27 Ayat (1) dan Pasal 38 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Begitu pula dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 668/Cerme Kidul tertanggal 6 September 1996, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 6487/1996 tertanggal 1 Agustus 1996 tercatat nama pemegang hak : Koesnoto sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik No. 194/Cerme Kidul tercatat pemegang hak : Juliati Rahayu oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik telah dilaksanakan sesuai ketentuan:

- a. Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960;
- b. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II yang bernama Irine Manibuy, S.H. menyatakan bahwa benar Penggugat dengan didampingi dan atas persetujuan suaminya, pada tanggal 7 Mei 1996 telah

datang kepada saksi selaku Notaris/ PPAT untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan luas lebih kurang 669 meter persegi, No 194/ Gambar situasi No. 125/1983 yang terletak di Desa Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik dan pada saat dilakukan transaksi tersebut, baik Penggugat maupun Suaminya dan Tergugat I dalam keadaan bebas untuk mengemukakan pendapatnya. Bahwa dari keterangan saksi tersebut, terbukti pada saat dilakukan transaksi (jual beli) tanah tersebut tidak terdapat adanya paksaan ataupun tekanan dari masing-masing pihak oleh karena pada saat tersebut kedua belah pihak dalam keadaan sehat jasmani, ditambah pula baik Penggugat maupun Suaminya bukan orang yang tidak mengerti baca tulis, oleh karena Penggugat sebagai seorang guru dan Suaminya sebagai seorang pegawai negeri meskipun dengan alasan awam hukum, tentunya apa yang dikemukakan di hadapan Notaris/ PPAT telah dimengerti akan akibat hukumnya oleh karena Notaris/ PPAT tugasnya hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, tetapi Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari apa yang dikemukakannya. Selain hal tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I sebelum menandatangani Akta Jual Beli tersebut, isi dari Akta tersebut oleh Notaris telah dibacakan dan dimengerti kedua belah pihak. Jual beli yang dilakukan antara pihak Penggugat dan Tergugat terdapat kesepakatan untuk mengikatkan diri, yang artinya kesepakatan yang dicapai tidak terdapat unsur paksaan dan kekhilafan.

Begitu pula dengan prosedur pemberian kredit antara Tergugat II sebagai kreditur dan Tergugat I sebagai debitur berdasarkan:



- a. Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Hak Tanggungan No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996;
- b. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996;

yang dibuat di hadapan Haji Abdul Wahib Zainal, S.H., Notaris di Surabaya, sah menurut hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata sehingga mempunyai kekuatan mengikat kedua belah pihak sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

Pengikatan obyek jaminan kredit di atas seharusnya memberikan kepastian hukum bagi pihak bank dalam menguasai obyek jaminan kredit karena diikat secara sempurna melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan, tetapi dibatalkan oleh hakim. Pihak bank tidak mempunyai kepastian bahwa piutang yang telah diberikan kepada debitur dapat kembali dengan aman.<sup>4</sup> Putusan Hakim yang demikian sangatlah merugikan pihak bank selaku kreditur yang beritikad baik.

Menurut pendapat Bapak Hongkun Otoh, S.H., M.H., Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Bulungan Kalimantan Timur, dari hasil wawancara dengan penulis bahwa seorang Hakim dalam memutus suatu perkara adalah menyelesaikan perkara tersebut dan tidak menimbulkan adanya suatu perkara yang baru. Putusan Hakim harus tuntas, yang berarti bahwa putusannya itu tidak boleh menimbulkan ekor perkara baru. Hal itu juga menjadi pertimbangan seorang Hakim dalam memutuskan suatu perkara. Menurut Beliau, dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1842 K/Pdt/2003, karena Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 terbukti hanya bersifat formalitas saja dan terdapat unsur kepura-puraan (jual beli pura-pura) sebagaimana tertuang

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, Op cit, hlm. 24.

dalam Surat Perjanjian tanggal 1 April 1999 (bukti P-I dan P-II) adalah berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertifikat Tanah No. 668 milik Penggugat itulah maka jual beli tersebut dibatalkan karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya suatu sebab yang tidak halal. Selain itu jual beli tersebut juga tidak memenuhi syarat seperti yang tertulis dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata karena perjanjian tersebut tidak dilaksanakan dengan itikad baik terbukti dengan adanya unsur kepura-puraan (*schijn handeling*). Karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat obyektif untuk sahnyanya perjanjian mengenai obyek dari perjanjian tersebut maka Hakim membatalkan Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996. Pertimbangan-pertimbangan hakim itulah yang juga membatalkan Akta Pengakuan Hutang No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996, Akta No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996 tentang Kuasa Memasang Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT H.Abdul Wahid Zainal, S.H. serta membatalkan Akta Hak Tanggungan No. 188/21/CRM/X/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Wimphry Suwignyo, S.H., demikian pula Sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik.

Menurut pendapat Abdul Aziz, S.H., M.Hum., Wakil Ketua Pengadilan Negeri Lhoksukon Aceh, juga berpendapat bahwa karena adanya unsur kepura-puraan dalam Perjanjian Jual Beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tersebut maka Majelis Hakim juga membatalkan Akta Pengakuan Hutang No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996 dan Akta No. 5 tertanggal 3

Oktober 1996 tentang Kuasa Memasang Hak Tanggungan serta membatalkan pula Akta Hak Tanggungan No. 188/21/WS/CRM/X/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 begitu juga dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik. Beliau mengatakan bahwa suatu putusan hakim tidak boleh bermakna bias. Hakim dalam memutus suatu perkara harus menyelesaikan perkara tersebut. Suatu putusan Hakim yang diucapkan atau dijatuhkan itu harus definitive, bulat, tuntas, dan pasti serta tidak mengandung kontroversi di dalamnya. Terbuktinya unsur kepura-puraan dalam Akta Jual Beli obyek sengketa itulah, maka Majelis Hakim membatalkan pula Akta Hak Tanggungannya karena obyek jaminan bukanlah milik debitur.

Nara sumber lain yaitu Ahmad Buchori, S.H., Hakim di Ambon lebih sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menolak gugatan dari Penggugat dan menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 yang dilakukan di hadapan Notaris adalah sah menurut hukum karena prosedur jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 27 Ayat (1) dan Pasal 38 Ayat (1) dan (2). Begitu juga Sertifikat Hak Milik No. 668/Cerme Kidul, tercatat atas nama pemegang hak : Koesnoto, yang diterbitkan pada tanggal 6 September 1996 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik sebagai penggantian Sertifikat Hak Milik No. 194/Cerme Kidul, tercatat nama pemegang hak : Juliati Rahayu adalah sah menurut hukum pula. Termasuk Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996, Akta Pemberian Hak Tanggungan

No. 188/21/CRM/X/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 tertanggal 25 Oktober 1996 adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi prosedur pemberian kredit dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dalam Bab IX Pasal 50 Ayat (1) tentang Putusan Pengadilan disebutkan bahwa:<sup>5</sup>

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.”

Dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1842 K/Pdt/2003, pertimbangan Majelis Hakim adalah karena Akta Jual Beli tersebut hanya bersifat formalitas dan merupakan perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertifikat Tanah No. 668 milik Penggugat dan tindakan Tergugat I yang telah melakukan balik nama Sertifikat Tanah no. 668 tersebut dari nama Penggugat menjadi Tergugat I dan telah menjaminkannya kepada Tergugat II yang terbukti bahwa obyek jaminan bukan milik dari debitur, adalah perbuatan melawan hukum. Dalam pertimbangannya, Hakim tidak mencantumkan bahwa perbuatan melawan hukum tersebut tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Begitu juga dengan pembatalan Akta Jual Belinya, Hakim tidak memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

---

<sup>5</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 50, hlm. 17.

Ditinjau dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Pasal 68A Ayat (1) dan (2) juga ditegaskan bahwa:<sup>6</sup>

- (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim harus bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya.
- (2) Penetapan dan putusan yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasar pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.

Jadi berdasarkan kedua Undang-Undang di atas, baik Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 49 Tahun 2009, Putusan Mahkamah Agung RI No. 1842 K/Pdt/2003 didasari oleh alasan dan dasar bahwa karena Akta Jual Beli yang menjadi obyek Hak Tanggungan hanya bersifat formalitas saja dan sebenarnya adalah perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah). Pertimbangan tersebut membatalkan Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 berikut membatalkan pula Akta Pemberian Hak Tanggungannya tetapi tidak memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tentang pembatalan Akta Jual Beli dan Hak Tanggungan tersebut.

Putusan Hakim yang ideal ialah apabila mengandung unsur-unsur keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*) secara proporsional (Radbruch, 1946:30). Suatu putusan hakim harus adil, tetapi harus pula bermanfaat bagi yang bersangkutan maupun bagi masyarakat, dan terjamin kepastian hukumnya. Pada praktiknya, dapat dikatakan tidak mungkin untuk menghadirkan ketiga unsur *Idee des Recht* itu secara proporsional dalam suatu putusan. Sering terjadi ketegangan atau konflik antara

---

<sup>6</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Pasal 68A Ayat (1) dan (2), hlm. 18.

ketiga unsur itu. Agar dalam menjatuhkan putusan yang adil, tetapi tidak menyimpang dari peraturan hukum, hakim harus mengusahakan terciptanya keseimbangan antara ketiga unsur *Idee des Recht* tersebut. Untuk mengusahakan adanya keseimbangan antara tiga unsur *Idee des Recht* secara proporsional dalam suatu putusan tidaklah mudah. Hal tersebut merupakan seni atau kiat sendiri. Kalau keadilannya lebih dipentingkan, kepastian hukumnya dikorbankan. Kalau kepastian hukumnya didahulukan, keadilannya dikorbankan. Dalam hal terjadi konflik antara keadilan dan kepastian hukum, maka hakim berdasarkan *Freies Ermessen*nya (kebebasannya) dapat memilih keadilan dengan mengabaikan kepastian hukum sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum atau negara. Di sini hakim harus lebih mengutamakan kepentingan pihak yang bersangkutan daripada kepastian hukum, tetapi tidak bertentangan dengan kesusilaan, kepentingan umum atau negara. Pemikiran ini dikenal sebagai *problem oriented thinking*. Di sini hakim lebih memperhatikan kepentingan atau masalah yang dihadapi pihak yang bersangkutan daripada hukumnya. Hakim pada dasarnya tidak boleh melanggar Undang-Undang, tidak boleh melanggar sistem, harus berpikir *system oriented*. Akan tetapi, kalau terjadi konflik antara kepastian hukum dan keadilan dalam keadaan tertentu, kepentingan pihak harus diutamakan. Berdasarkan kebebasannya (*Freies Ermessen*) hakim harus berani memutuskan secara adil, walaupun itu bertentangan dengan kepastian hukum atau Undang-Undang. Ada suatu ungkapan yang berbunyi *summum ius summa injuria*, yang berarti: makin lengkap, rinci, atau ketat peraturan hukumnya, maka keadilannya makin terdesak atau ditinggalkan, sehingga keadilan harus didahulukan dari kepastian hukum.

Bunyi irah-irah atau titel eksekutorial setiap putusan pengadilan adalah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".<sup>7</sup>

Dari uraian di atas serta pendapat nara sumber, penulis berpendapat bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 dibatalkan karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I hanyalah bersifat formalitas saja tersebut kurang bijaksana karena hanya memperhatikan kepentingan dari pihak Penggugat sebagai pemilik asli dari tanah sengketa tersebut. Putusan Majelis Hakim tersebut tidak melindungi kepentingan kreditur dalam hal ini PT Bank Duta Cabang Surabaya yang telah beritikad baik memberikan piutangnya kepada debitur. Majelis Hakim pada tingkat Kasasi tidak berlaku adil terhadap pihak bank, yang telah memberikan kredit terhadap debitur sesuai dengan prosedur pemberian kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UUHT No. 4 Tahun 1996. Kepastian hukum prosedur pemberian kredit tersebut padahal sangat jelas dan seharusnya melindungi kepentingan pihak bank. Jika Hakim dalam memutuskan perkara seperti tersebut di atas maka hal ini bisa saja direncanakan oleh debitur nakal (yang tidak beritikad baik) untuk melakukan pembobolan bank dengan melakukan jual beli pura-pura.

Putusan Hakim yang demikian, bertentangan dengan teori kepastian hukum. Kepastian hukum tentunya memberikan suatu perlindungan hukum. Hakim di sini tidak memperhatikan kepentingan pihak bank serta memberikan kepastian hukum pihak bank untuk memperoleh pelunasan piutangnya kembali. Prosedur pemberian Hak Tanggungan antara pihak bank selaku kreditur dan

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, (Jakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2009), hlm. 23-24.

pihak Tergugat I selaku debitur telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Majelis Hakim hanya memberikan kepastian hukum terhadap Penggugat selaku pemilik asli dari obyek sengketa dengan mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan rumah sengketa.

Majelis Hakim dalam memutus perkara antara Penggugat dan Tergugat tersebut, berdasarkan *Freies Ermessen* (kebebasannya) lebih memilih keadilan dengan mengabaikan kepastian hukumnya. Hal ini nampak dengan dikabulkannya gugatan Penggugat dan dibatalkannya Akta Jual Beli, Akta Pengakuan Hutang, Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Akta Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan walaupun ditilik dari prosedur pembuatan seluruh akta-akta tersebut adalah sah menurut hukum. Majelis Hakim lebih mengutamakan kepentingan pihak Penggugat dengan lebih memilih keadilan bagi Penggugat dan mengabaikan kepastian hukumnya tetapi tidak memberikan keadilan bagi pihak bank dalam hal ini Bank Duta Cabang Surabaya selaku kreditur yang beritikad baik. Keadilan harus senantiasa mempertimbangkan kepentingan yang terlibat di dalamnya dan bukan kepentingan pihak tertentu yang berperkara dalam hal ini kepentingan Penggugat saja melainkan semua pihak.

### **3.2. Upaya Kreditur (Bank) untuk Menghindari Pembatalan Hak**

#### **Tanggungannya yang Disebabkan oleh Batalnya Jual Beli Obyek Hak**

#### **Tanggungannya yang Diperoleh secara Melawan Hukum.**

Bagi Tergugat II dalam hal ini adalah Perseroan Terbatas Bank Duta Cabang Surabaya, pembatalan Akta Pengakuan Hutang, Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Akta Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang



merupakan prosedur pemberian kredit sudah barang tentu sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur karena bank yang sudah beritikad baik memberikan fasilitas kredit tidak mempunyai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Bank yang menginginkan pengamanan atas kredit yang disalurkan, dan telah melakukan pengikatan yang sempurna atas obyek jaminan kredit yang diterimanya melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan tidak memperoleh suatu perlindungan hukum walaupun telah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan UU No. 4 Tahun 1996. Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh majelis hakim di tingkat kasasi merupakan konsekwensi logis dari batalnya jual beli yang terbukti terdapat unsur kepura-puraan. Majelis Hakim berpijak pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu karena adanya suatu sebab yang tidak halal dari suatu perolehan obyek jaminan kredit sehingga membatalkan jual beli dan dengan serta merta membatalkan Akta Hak Tanggungannya. Karena batalnya perjanjian jual beli obyek jaminan tersebut mengakibatkan batalnya pula perbuatan-perbuatan hukum berikutnya walaupun perbuatan-perbuatan hukum selanjutnya dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tentu hal ini sangat merugikan pihak Bank sebagai kreditur yang beritikad baik. Bank tidak mempunyai jaminan untuk pelunasan kembali piutangnya. Padahal Bank sudah melakukan penilaian analisis terhadap obyek jaminan kredit sebelum pemberian kredit diberikan terkait penyerahan jaminan kredit oleh (calon) debitur kepada bank.

Terhadap suatu obyek jaminan kredit yang akan diterimanya, bank melakukan penilaian kelayakan sebagai jaminan yang baik dan berharga serta kecukupan nilainya dibandingkan dengan nilai kredit yang akan disetujui oleh

bank. Ada dua pertimbangan yang dilakukan oleh bank sebagai kriteria jaminan tersebut, yaitu:

- Marketable

Artinya, pada saat dieksekusi, jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh utang debitur.

- Secured

Artinya, benda jaminan kredit dapat diikat secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika kemudian hari terjadi wanprestasi, bank punya kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

Dalam kasus ini, pihak Bak Duta Cabang Surabaya juga telah melakukan penilaian terhadap obyek jaminan kredit. Hal ini terbukti dengan kesaksian Bambang Muryono, karyawan Bank Duta Cabang Surabaya di bagian kredit investasi yang bertugas mengadakan penilaian jaminan:

- Bahwa saat saksi datang ke tanah/ rumah yang dijadikan jaminan oleh Tergugat II untuk mensurvey barang jaminan, bertemu dengan Juliati Rahayu (Penggugat) yang saat itu memperkenalkan dirinya dan saksi mengutarakan maksud kedatangan saksi.
- Penggugat membenarkan saat saksi bertanya apakah benar tanah/ rumah tersebut milik Koesnoto (Tergugat I) karena telah membelinya dari Penggugat. Saksi juga mengecek keadaan tanah/ rumah hingga ke dalam dan melakukan pemotretan.
- Saksi tidak menanyakan apakah tanah/ rumah tersebut dalam sengketa atau dijaminkan ke bank.
- Saksi tidak tahu hubungan Penggugat dengan Tergugat I.
- Bahwa saksi hanya bertugas mensurvey barang jaminan selanjutnya yang meneliti persyaratan kredit adalah bagian hukum/ legal.

Dalam praktik perbankan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan jaminan kredit biasanya telah diatur oleh peraturan intern pihak bank tersebut. Peraturan intern tersebut antara lain mengatur tentang obyek jaminan kredit yang dapat diterima bank, tata cara penilaiannya, dan cara pengikatannya.<sup>8</sup> Bank perlu mempertimbangkan akibat hukum terhadap obyek jaminan kredit yang akan diterimanya bila diikat secara sempurna atau sebaliknya.

Pengikatan yang sempurna atas obyek jaminan kredit yang diterimanya dapat dilakukan dengan mengikuti dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku terhadap suatu lembaga jaminan yang akan digunakan. UU No. 4 Tahun 1996 menetapkan ketentuan-ketentuan untuk mengikat tanah atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan jaminan hutang. Bila semua ketentuan-ketentuan pengikatan jaminan hutang sebagaimana ditetapkan oleh Undang-Undang tersebut dipenuhi, yaitu dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan kemudian mendaftarkannya ke kantor pertanahan setempat sehingga diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungannya, obyek jaminan kredit yang bersangkutan dapat dikatakan telah diikat secara sempurna.<sup>9</sup> Dari analisis kasus di atas, ternyata pihak Bank Duta telah melakukan pengikatan terhadap obyek jaminan kredit dengan sempurna, tetapi kenyataannya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungannya dibatalkan oleh hakim pada tingkat Kasasi.

Dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan obyek jaminan kredit atau kewenangan pemohon kredit untuk menjaminkannya perlu diteliti dan dinilai oleh bank. Bank harus mempertimbangkan penerimaan suatu obyek jaminan kredit berdasarkan dokumen asli yang sah. Dokumen-dokumen yang sah akan merupakan suatu alat bukti yang berharga untuk membuktikan legalitas jaminan

---

<sup>8</sup> M. Bahsan, Op cit, hlm. 107.

<sup>9</sup> Ibid, hlm. 120.

kredit dan penggunaannya sebagai jaminan kredit. Dari dokumen barang yang dijadikan obyek jaminan kredit akan dapat diketahui apakah barang tersebut milik calon peminjam (debitur) atau pihak lain. Bila barang yang dijadikan sebagai obyek jaminan kredit milik pemohon kredit tentunya akan lebih mudah dipertimbangkan bank. Bila obyek jaminan kredit merupakan milik pihak lain, maka bank perlu meneliti keabsahan penggunaannya.<sup>10</sup>

Dalam hal ini, bank harus lebih teliti dalam melakukan survey lapangan terhadap obyek jaminan kredit dengan menanyakan hubungan pihak yang menempati rumah dengan pemilik sertifikat jika tanah/ rumah yang akan dijadikan obyek jaminan tersebut ditempati pihak lain. Dari keterangan saksi Bambang Muryono dikatakan bahwa saksi tidak menanyakan apakah tanah/ rumah tersebut dalam sengketa atau dijaminkan ke bank dan saksi tidak tahu hubungan antara Penggugat dan Tergugat I. Menurut hemat penulis, alangkah baiknya jika dalam survey lapangan terhadap suatu obyek jaminan kredit, pihak bank menanyakan lebih jelas tentang obyek jaminan sebagai upaya agar apabila bank menerima suatu obyek jaminan yang didapat secara melawan hukum akan dapat diketahui sebelum pengikatan dilaksanakan sehingga bank dapat terhindar dari obyek jaminan yang didapat dari jual beli pura-pura tersebut, yaitu:

- Dengan menanyakan kepada pihak yang menempati obyek jaminan, apakah tanah/ rumah yang akan dijadikan obyek jaminan sedang dalam sengketa atau dijaminkan ke bank.
- Bila obyek jaminan ditempati oleh pihak lain dalam arti bukan pemilik tanah/ rumah tersebut, seharusnya pihak bank menanyakan kepada pihak yang menempati tanah/ rumah tersebut tentang hubungan antara pemilik tanah/ rumah dengan pihak yang menempati tanah/ rumah demi kejelasan obyek jaminan yang akan dijaminkan kepada bank.

---

<sup>10</sup> Ibid, hlm. 114-115.

- Jika obyek jaminan ditempati oleh pihak lain atau bukan pemilik tanah/ rumah tersebut seharusnya bank membuat suatu surat pernyataan tentang status atau kedudukan pihak yang menempati obyek jaminan tersebut, apakah sebagai peminjam atau penyewa yang kebetulan menempati tanah/ rumah tersebut.

Jika upaya-upaya di atas dilakukan oleh pihak bank, terhadap pemberian kredit, bank telah melaksanakan prinsip kehati-hatian yang setidaknya dapat meminimalisir terjadinya sengketa yang dapat melekat pada jaminan kredit perbankan apabila ternyata obyek Hak Tanggungannya didapat dari jual beli pura-pura. Pihak bank dapat mencegah terjadinya permasalahan dalam rangka pengikatan atau penguasaan obyek jaminan kredit yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi bank. Bila pihak bank telah membuat suatu surat pernyataan tentang status pihak yang menempati tanah/ rumah yang menjadi obyek jaminan, setidaknya hal tersebut dapat menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara karena pihak bank telah melaksanakan prinsip kehati-hatian pada saat akan menerima suatu obyek jaminan.

Apabila hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan hanya berdasarkan pada pertimbangan bahwa obyek jual beli tidaklah sah karena mengandung unsur perbuatan pura-pura atau jual beli performatif, maka hal ini dapat memberikan celah kepada para debitur nakal untuk membobol bank dengan melakukan jual beli pura-pura di hadapan Notaris/ PPAT. Di sini jelas bahwa kepentingan bank sama sekali tidak terlindungi dan menjadi pihak yang sangat dirugikan. Putusan hakim yang demikian jelas tidak berlaku adil bagi pihak bank selaku kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan piutangnya kepada debitur.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, dapat disimpulkan bahwa:

1. Dasar hukum hakim membatalkan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan yang didapat secara melawan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1842 K/Pdt/2003 adalah adanya jual beli pura-pura (schijn handeling) dari obyek Hak Tanggungan yang dijadikan obyek jaminan oleh debitur. Majelis Hakim menganggap bahwa obyek jaminan tersebut bukan milik debitur sehingga pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan konsekwensi logis dari pembatalan Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996.
2. Upaya yang harus ditempuh oleh kreditur (bank) untuk menghindari pembatalan Hak Tanggungan adalah dengan menanyakan hubungan antara pihak yang menempati rumah yang menjadi obyek jaminan dengan pemilik sertifikat pada saat bank melakukan survey lapangan terhadap obyek jaminan. Hal ini untuk memperjelas kedudukan pihak yang menempati rumah tersebut, dengan membuat surat pernyataan yang menerangkan kedudukan pihak yang menempati rumah tersebut apakah sebagai penyewa atau peminjam. Jika hakim membatalkan Akta Hak Tanggungan dengan pertimbangan karena adanya unsur kepura-puraan dalam Akta Jual Beli Obyek Jaminannya maka dikhawatirkan hal ini dapat dijadikan modus oleh debitur nakal untuk membobol bank, karena orang dapat melakukan jual beli pura-pura dan kemudian

dijadikan obyek jaminan di bank. Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit dan telah beritikad baik tidak memperoleh suatu perlindungan hukum walaupun telah melakukan pengikatan obyek Hak Tanggungan berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Putusan hakim yang demikian sangat merugikan pihak bank dan tidak berdasarkan pada prinsip keadilan bagi pihak bank tersebut.

### **Saran Penulis**

Terhadap obyek jaminan kredit yang diajukan oleh calon peminjam (debitur), bank harus lebih berhati-hati dalam menerima suatu obyek jaminan sebelum melakukan pengikatan obyek jaminan tersebut. Apabila suatu obyek jaminan ditempati oleh pihak lain dalam hal ini adalah bukan pemilik sertifikat maka pihak bank pada saat melakukan survey lapangan terhadap obyek jaminan wajib menanyakan hubungan pihak yang menempati tanah/ rumah yang akan dijadikan obyek jaminan tersebut dengan calon debitur. Kemudian bank membuat suatu surat pernyataan tentang kedudukan pihak tersebut apakah sebagai peminjam atau penyewa sehingga jika ternyata terdapat suatu unsur kepura-puraan dalam Akta Jual Belinya maka pihak bank dapat mengetahui terlebih dahulu sebelum dilakukan pengikatan obyek jaminan kredit. Dengan demikian, bank dapat terhindar dari pembatalan Hak Tanggungan yang mengakibatkan musnahnya obyek jaminan yang digunakan untuk menjamin pelunasan piutangnya kembali. Setidaknya bank mempunyai upaya preventif untuk menghindari pembatalan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh batalnya jual beli obyek Hak Tanggungan yang didapat secara melawan hukum.

Para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum hendaknya memberikan keterangan yang benar di hadapan pejabat yang berwenang sehingga terhindar dari sengketa yang mungkin akan timbul di kemudian hari. Apabila para pihak sengaja memberikan keterangan yang tidak benar (palsu) maka mereka dapat dikenai sanksi pidana sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan akta autentik jo Pasal 378 KUHP tentang penipuan.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku dan Hasil Penelitian**

- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Alfons, Maria. Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual, Ringkasan Disertasi Doktor. Malang: Universitas Brawijaya, 2010.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008.
- \_\_\_\_\_. Strategi Menuju Notaris Profesional dan Managemen Kantor Notaris yang Efektif. Makalah disampaikan di Hotel Jayakarta Bandung, 27-28 April 2008.
- Burhanudin Ali SDB dan Nathaniela Stg. *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*. Jakarta Timur: Hifest Publishing, 2009.
- Gazali, Djoni S. dan Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hadisoeparto, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum bagi Masyarakat Indonesia*. Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987.
- Harsono, Boedi. *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1971.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997.
- Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan horizontal*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- \_\_\_\_\_. Hasil Penelitian Aspek-Aspek Hukum Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1993.

Hernoko, Agus Yudha. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional. Tesis, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1998.

Irma Devita Purnamasari. *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa, 2011.

\_\_\_\_\_. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa, 2011.

Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.

Mertokusumo, Sudikno. *Teori Hukum*. Jakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2009.

M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

\_\_\_\_\_. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rejeki Agung, 2002.

M. Khoidin. *Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*. Surabaya: Laksbang, 2012.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.

Poesoko, Herowati, dkk. Kepastian Hukum Parate Eksekusi dan Obyek Hak Tanggungan dalam Rangka Percepatan Pelunasan Kredit Macet. Laporan Penelitian Fakultas Hukum Universitas Jember, 2005.

Richard Eddy. *Aspek Legal Properti*. Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010.

R. Subekti. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.

R. Subekti dan R. Tjitrisudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.

Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diraja. *Panduan Teori dan Praktek Notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.

Sjahdeini, ST. Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Jakarta: Alumni, 1999.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1987.

Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan, 1996.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 1980.

Widjaja, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori dan Praktek*. Bekasi Timur: Kesaint Blanct, 2002.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Internet**

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, 10/08/2012, pukul 14.30 WITE.

Law Community. Perbuatan Melawan Hukum. <http://workdermayu.wordpress.com>. 14/03/2012.

Nin Yasmine Lisasih. Teori tentang Perbuatan Melawan Hukum. <http://ninyasmine.wordpress.com>. 31/05/2012.