

**Menjaminkan Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik  
yang Cacat Hukum sebagai Perbuatan Melawan Hukum**  
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor  
237/Pdt.G/2001)

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia**



**Disusun Oleh:**

**Nama : Nandira Sekar Guamarani  
NPM : 0504007199**

**PROGRAM KEKHUSUSAN I**

**Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat  
Program Reguler Hukum Perdata**

Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
Depok  
2008



Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia

### Lembar Persetujuan Skripsi

Nama : Nandira Sekar Guamarani  
NPM : 0504007199  
Program Kekhususan : I (Hukum tentang Hubungan Sesama  
Anggota Masyarakat)  
Judul Skripsi : Menjaminkan Tanah Berdasarkan Surat  
Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang  
Cacat Hukum sebagai Perbuatan Melawan  
Hukum (Analisis Putusan Pengadilan  
Negeri Jakarta Pusat Nomor  
237/Pdt.G/2001).

Depok,

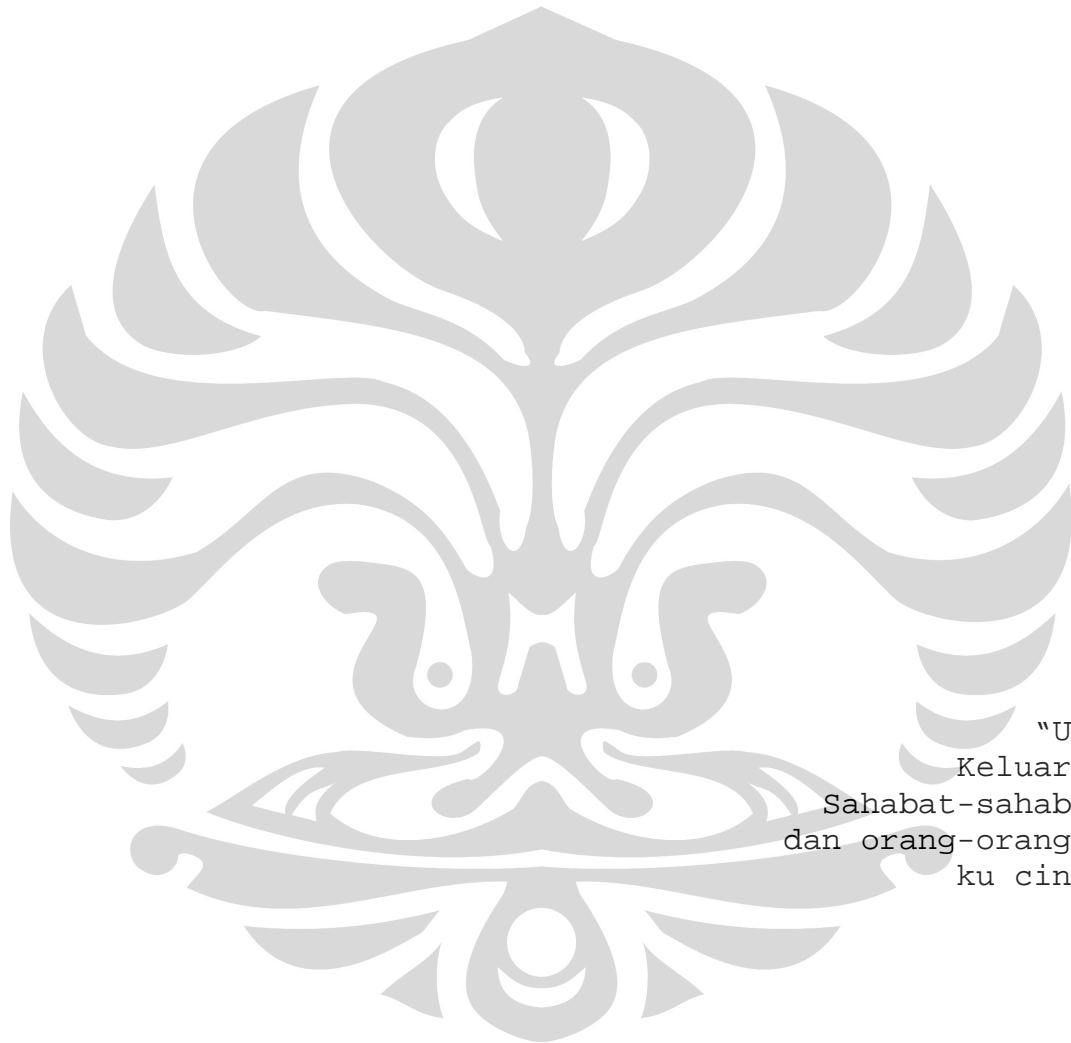
Pembimbing I

Pembimbing II

(Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H.) (Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.)

Mengetahui,  
Ketua Bidang Studi Hukum Keperdataan

(Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H.)



"Untuk:  
Keluargaku,  
Sahabat-sahabatku,  
dan orang-orang yang  
ku cintai..."

## KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmaanirrahiim. Segala puji bagi Allah Tuhan semesta alam. Syukur Alhamdulillah Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., yang telah melimpahkan nikmat, karunia, dan cintaNya kepada kita semua, dan yang juga telah memberikan kemudahan dan kekuatan khususnya kepada Penulis, karena tanpaNya, Penulis tidak akan sanggup menyelesaikan skripsi ini. Skripsi yang berjudul "Menjamin Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik yang Cacat Hukum sebagai Perbuatan Melawan Hukum, (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 237/Pdt.G/2001)", merupakan salah satu syarat bagi Penulis untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini juga tidak dapat terwujud tanpa bimbingan, bantuan serta dorongan dari berbagai pihak yang telah mengarahkan Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dari lubuk hati yang paling dalam, pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ibu Rosa Agustina selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan penuh kesabaran membimbing Penulis dalam pembuatan Skripsi ini, dan juga telah memudahkan Penulis menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Ahmad Budi Cahyono yang juga selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan masukan dan arahan, serta telah membimbing Penulis dalam mengerjakan skripsi ini.

3. Seluruh Staff Pengajar Program Sarjana Reguler Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membimbing dan mengajar Penulis.
4. Bapak Topo Santoso, selaku Pembimbing Akademis yang telah membimbing, mengarahkan, dan membantu Penulis dalam perkuliahan selama ini.
5. Arie Wibowo, S.T., M.H., yang telah sangat membantu Penulis dalam memberikan referensi, serta masukan-masukan yang sangat berarti dalam pembuatan skripsi ini.
6. Ahmad Maulana, S.H., yang telah membantu memberikan masukan-masukan berarti dalam pembuatan skripsi ini.
7. Bapak Rifai yang telah sangat membantu Penulis dalam menjalani perkuliahan. Mohon maaf apabila telah sering merepotkan bapak selama ini.
8. Seluruh staff Perpustakaan Soediman Kartohadiprodjo Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu Penulis dalam mencari referensi untuk penulisan skripsi ini.
9. Bapak Sarjono (Pak Jon) PK 1 yang telah dengan sabar membantu Penulis dalam masa bimbingan dengan Para Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini.

Selain itu, Penulis juga ingin menyampaikan ucapan Terima kasih yang tak terhingga kepada orang-orang yang amat berarti bagi Penulis, karena tanpa doa, bantuan, dan dukungan mereka, Penulis tidak akan sanggup menyelesaikan skripsi ini.

Untuk itu perkenankanlah Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. *The Greatest Parents*, Mom and Dad, yang selalu mendoakanku dalam setiap sujudnya. Terima kasih atas kasih sayang, dukungan dan semangat yang begitu besar untukku, hingga akhirnya aku dapat menyelesaikan kuliahku tepat waktu. Mudah-mudahan kami bertiga akan selalu membahagiakan dan menjadi kebanggaan kalian.
2. *My dearest sisters*, kedua saudari kembarku, Nandika Ajeng Guamarawati dan Nandita Galuh Guamaradewi, orang-orang terdekatku, yang selalu menjadi kekuatanku dalam segala hal di kehidupanku. Semangat, doa dan dukungan yang kalian berikan sangat berarti untukku.
3. *My Grandparents*, Mbah Kung, Mbah Mput, dan Eyang serta keluarga besar Malikoestan, dan keluarga besar alm. Sabono Prawirosoemo, atas doa dan dukungan yang selalu diberikan selama ini.
4. Mohamad Prakoso Adji, S.Ked., atas dukungannya selama ini untukku. Terima kasih karena telah selalu membesarkan hatiku dan juga menjadi kekuatanku.
5. Keluarga alm. dr. Adji Suntoro, Sp.A., Sp.An., atas doa dan dukungannya selama ini.
6. Sahabat-sahabatku, Denia, Bianca, Herla, Diah, Imay, Anggie, Rieka, Selly, Ochie, Ajeng, Dana, Benny, dan Firi, yang telah menjadi keluarga keduaku. Terima kasih telah menjadi teman berbagi cerita, suka dan duka. Keberadaan kalian sangat berarti untukku. Love you all.

7. Teman-temanku Shinta, Fika, Fira, Acid, Willy, Metty, Iin, Yuni, Tina, Dita, Edith, Eja, dan semua teman-teman angkatan 2004, (maaf karena tidak bisa ku sebutkan satu-persatu disini), yang telah bersama-sama dalam 4 (empat) tahun ini. Terima kasih.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih sangat jauh dari sempurna, maka atas segala kekurangan ini Penulis berharap mendapatkan masukan dan saran-saran yang membangun dari semua pihak agar di kemudian hari Penulis dapat memperbaikinya. Akhir kata, Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca. Wassalamualaikum wr.wb.

## Daftar Isi

Lembar Persetujuan . . . . .	i
Lembar Persembahan . . . . .	ii
Kata Pengantar . . . . .	iii
Daftar Isi . . . . .	vii
Abstrak . . . . .	x
 <b>Bab I Pendahuluan</b>	
A. Latar Belakang Masalah . . . . .	1
B. Pokok Permasalahan . . . . .	13
C. Tujuan Penulisan	
C.1 Tujuan Umum . . . . .	14
C.2 Tujuan Khusus . . . . .	14
D. Definisi Operasional . . . . .	15
E. Metode Penulisan . . . . .	21
F. Sistematika Penulisan . . . . .	23



## **Bab II Tinjauan Umum Mengenai Hipotik**

### **A. Tinjauan tentang Jaminan**

1. Istilah dan Pengertian . . . . . 26
2. Macam-macam Jaminan . . . . . 29
  - 2.1 Jaminan Umum . . . . . 29
  - 2.2 Jaminan Khusus . . . . . 32

### **B. Tinjauan tentang Hipotik**

1. Pengertian . . . . . 34
2. Sifat, Ciri dan Asas Hipotik . . . . . 39
3. Objek Hipotik . . . . . 41
4. Proses Pembebanan Hipotik . . . . . 45

### **C. Perjanjian Pemberian Kuasa . . . . . 52**

### **D. Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH)**

1. Pengertian . . . . . 55
2. Syarat Sahnya Pemberian Kuasa Memasang Hipotik . . . . . 61

## **Bab III Tinjauan Umum Mengenai Perbuatan Melawan**

### **Hukum**

- A. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum . . . . . 64

B. Perbedaan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi . . . . .	79
C. Unsur-unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum . . . . .	83
D. Pertanggungjawaban terhadap Perbuatan Melawan Hukum . . . . .	103
<b>Bab IV Menjaminkan Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak sebagai Perbuatan Melawan Hukum</b>	
A. Para Pihak . . . . .	105
B. Kasus Posisi . . . . .	108
C. Gugatan Penggugat . . . . .	110
D. Jawaban Tergugat . . . . .	112
E. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri . . . . .	117
F. Analisis . . . . .	122
<b>Bab V Penutup</b>	
A. Kesimpulan . . . . .	135
B. Saran . . . . .	138
<b>Daftar Pustaka . . . . .</b>	
<b>Lampiran . . . . .</b>	

## ABSTRAK

Dalam kegiatan pinjam meminjam (pemberian kredit), jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi Kreditur untuk mendapatkan kepastian dilunasinya hutang oleh Debitur. Jaminan yang umumnya dikehendaki dalam praktek adalah yang berbentuk jaminan kebendaan berupa tanah berdasarkan pertimbangan nilai benda jaminan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), tanah dan benda-benda yang berkaitan atas tanah dijamin dengan suatu lembaga jaminan Hipotik. Dalam praktek Hipotik saat itu, jarang sekali para pihak menempuh pembebanan Hipotik secara langsung, yang hampir selalu terjadi adalah melalui kuasa memasang Hipotik. Namun, pada dasarnya Surat Kuasa Memasang Hipotik hanya merupakan sarana ke arah pembebanan Hipotik. Kreditur baru akan memasang Hipotik apabila ada indikasi Debitur akan cidera janji. Hal itu dilakukan dengan pertimbangan bahwa melalui kuasa memasang Hipotik, Kreditur dapat sewaktu-waktu memasang Hipotik pertama, kedua, dan seterusnya. Selain itu pula, proses penandatanganan Akta Hipotik sampai dengan keluarnya sertipikat Hipotik memerlukan waktu yang lama serta biaya yang mahal. Sesuai dengan Pasal 1168 KUH Perdata, pembebanan Hipotik hanya dapat dilakukan oleh orang yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani Hipotik, dan menurut Pasal 1171 KUH Perdata hanya dapat dilakukan dengan suatu akta otentik (akta Notaris). Agar dapat dijadikan sebagai alas hukum yang sah, terhadap pembebanan Hipotik harus dilakukan pendaftaran pada Badan Pertanahan untuk dibuatkan aktanya, dan kemudian dibuatkan sertipikatnya. Sertipikat inilah yang kemudian menurut hukum dapat digolongkan sebagai suatu lembaga jaminan yang dapat dieksekusi secara serta merta untuk memperoleh pelunasan hutang Debitur. Tanpa dilakukannya pendaftaran, Hipotik/Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum apapun baik terhadap Kreditur ataupun pihak ketiga.

**Bab I**  
**Pendahuluan**

**A. Latar Belakang Masalah**

Dalam Penjelasan Umum angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, disinggung masalah pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945<sup>1</sup>.

Pembangunan nasional dilaksanakan secara merata di segala bidang kehidupan manusia, termasuk bidang ekonomi yang diharapkan dapat menunjang pembangunan pada sektor-sektor lainnya. Untuk dapat mewujudkannya

---

<sup>1</sup> Frieda Husni Hasbullah (a), *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*, cet. Ke-2, (Jakarta: Ind-Hill-Co., 2005), hlm. 140.

diharapkan semua lapisan masyarakat ikut berperan serta dalam pembangunan<sup>2</sup>.

Pelaku pembangunan yang meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan maupun badan hukum, tentunya membutuhkan banyak modal yang besar. Meskipun saat ini Indonesia tengah mengalami krisis dimensional, tetapi upaya untuk melaksanakan dan meningkatkan pembangunan ekonomi harus tetap dijalankan.

Adanya perkembangan pesat di bidang ekonomi dan kebutuhan manusia yang kompleks menyebabkan modal yang dimiliki seringkali tidak cukup untuk membiayai kebutuhan sehari-hari maupun untuk menopang usaha yang dijalankannya. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan

---

<sup>2</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, cet. Ke-1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 1.

untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam<sup>3</sup>.

Agar Para pihak yang terlibat di dalamnya secara langsung maupun pihak ketiga yang beritikad baik mendapatkan kepastian hukum, kegiatan pemberian pinjaman (kredit) tersebut dilakukan dengan suatu perjanjian<sup>4</sup>, baik secara lisan maupun secara tertulis.

---

<sup>3</sup> Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu dari barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Pinjam-meminjam uang ini dalam dunia perbankan disebut dengan pemberian kredit. (Subekti (a), *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, cet. Ke-V, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 3).

<sup>4</sup> Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian pinjam-meminjam uang atau di dalam praktek perbankan disebut dengan Perjanjian Kredit. Kemudian, lihat pada Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. Ke-5, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 502. Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata. Kemudian lihat Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 3. Dalam bentuk apa pun pemberian kredit itu diadakan, pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUH Perdata. Namun, dalam praktek perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit bukan lagi berbentuk perjanjian pinjam-meminjam, melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya. Sementara itu, Sutan Remy Sjahdeini (a), dalam bukunya *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 160-161, tidak sependapat dengan apa yang dikatakan oleh Djumhana dan Prof. Subekti. Menurutnya, perjanjian kredit bukanlah perjanjian pinjam meminjam uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil. Perjanjian kredit yang mencantumkan syarat-syarat tangguh tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual sifatnya. Pada perjanjian kredit, kredit hanya dapat digunakan untuk keperluan atau tujuan yang telah ditetapkan di dalam perjanjian.

Sebagai konsekuensi logis dari sifat terbuka pada buku tiga KUH Perdata<sup>5</sup>, maka Para pihak dapat secara bebas mengatur isi perjanjian tersebut<sup>6</sup>. Di dalam praktek, salah satu hal yang seringkali diatur di dalam perjanjian pinjam-meminjam adalah pemberian benda jaminan oleh Debitur kepada Kreditur sebagai upaya perlindungan hukum bagi Kreditur untuk mendapatkan kepastian hukum atas pelunasan hutang

---

<sup>5</sup> Pola pengaturan Buku III KUH Perdata berbeda dengan pola pengaturan pada Buku I dan II KUH Perdata. Pola Pengaturan pada Buku I dan III KUH Perdata memiliki sistem yang terbuka dan sifatnya adalah sebagai sebagai hukum pelengkap (*aanvullend recht*), berbeda dengan Buku I dan II KUH Perdata yang memiliki sistem tertutup dan sifat yang memaksa (*dwingend recht*). Lihat pada Sri Soesilowati, et.al., *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, cet. Pertama, (Jakarta: CV Gitama Jaya, 2005), hlm. 136.

<sup>6</sup> Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-Pasal dari Hukum Perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap ("*Optional Law*", hanya bersifat melengkapi), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan (disimpangi) manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. (Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 13). Asas ini dikenal dengan asas kebebasan berkontrak. Namun, terhadap kebebasan ini pun terdapat pembatasan-pembatasan yang bermaksud melindungi kepentingan hukum Para pihak yang bersangkutan ataupun pihak-pihak lain yang beritikad baik; yaitu bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, serta harus dilandasi dengan itikad baik. Lihat pada ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata. Dasar hukum dari asas kebebasan berkontrak ini dapat ditemukan pada rumusan Pasal 1320 KUH Perdata. (Gunawan Widjadja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend recht)* dalam Hukum Perdata, ed. Pertama, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 275).

Debitur apabila di kemudian hari Debitur melakukan wanprestasi<sup>7</sup>.

Jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi Kreditur untuk mendapatkan kepastian dilunasinya hutang oleh Debitur<sup>8</sup>. Jaminan yang diberikan dapat berbentuk jaminan umum maupun jaminan khusus.

Jaminan yang ada dalam Pasal 1131 KUH Perdata dinamakan jaminan umum, karena belum menentukan benda tertentu apa saja yang dijadikan sebagai jaminan dalam suatu perikatan<sup>9</sup>. Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua Kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan Debitur. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukkan bagi Kreditur tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi

---

<sup>7</sup> Perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit sifatnya konsensual, *obligatoir (pacta de conrahendo)*. Di dalam perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit dicantumkan syarat (*beding*) bahwa Debitur akan menjamin pinjamannya (kreditnya). Janji ini tidak berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit, yang sifatnya *accessoir*. (Mariam Darus Badruzaman (a), *Perjanjian Kredit Bank, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hipothek serta Hambatan-hambatannya dalam Praktek di Medan*, cet. Ke-5, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 138-139).

<sup>8</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1997), hlm. 33.

<sup>9</sup> Endah Kuswinda, "Pemberian Kuasa kepada Bank dalam Kaitannya dengan Pembebanan Kredit pada BRI," (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 1992, hlm. 3.



di antara Para Kreditur seimbang dengan piutang-piutangnya masing-masing<sup>10</sup>.

Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa:

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan"<sup>11</sup>.

Hal ini berarti dengan sendirinya atau demi hukum segala harta kekayaan milik Debitur akan menjadi jaminan bagi pelunasan hutangnya kepada Kreditur<sup>12</sup>.

Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, Undang-Undang memungkinkan diadakannya jaminan khusus<sup>13</sup>. Jaminan khusus ini dapat dibedakan lagi menjadi jaminan perorangan (*personal guarantee*/

---

<sup>10</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 8.

<sup>11</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed. Revisi, cet. Ke-34, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Pasal 1131, hlm. 291.

<sup>12</sup> Sutan Remy Sjahdeini (b), *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, cet. Ke-1, ed. Ke-2, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 7.

<sup>13</sup> Lihat Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 10-11.

*persoonlijke zekerheid*) dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*)<sup>14</sup>.

Jaminan yang umumnya dikehendaki dalam praktek perbankan adalah yang berbentuk jaminan kebendaan berupa tanah. Hal ini karena pertimbangan dari nilai benda jaminan<sup>15</sup>. Tanah dan benda-benda yang berkaitan atas tanah dijamin dengan suatu lembaga Hipotik. Namun dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan menggantikan Hipotik sebagai lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan atas tanah<sup>16</sup>.

Hak Tanggungan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bukanlah dibangun dari sesuatu yang belum

---

<sup>14</sup> Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 15.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hlm. 2. Kemudian lihat pada Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan, Jilid I*, cet. Ke-2, (Jakarta: Ind-Hill-Co., 2004), hlm. 15. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah-selanjutnya disebut UUHT, pada dasarnya merupakan realisasi dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Pasal itu menetapkan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA diatur dengan Undang-Undang. Selanjutnya Pasal 57 UUPA menetapkan bahwa selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* (hipotik) tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190.

ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu pada asas-asas dan ketentuan pokok dari Hipotik yang diatur oleh KUH Perdata, karena banyak asas-asas dan ketentuan pokok dari Hipotik yang diambil alih atau ditiru dari Hipotik, namun ada pula asas-asas dan ketentuan pokok dari Hak Tanggungan yang baru yang tidak terdapat dan tidak diatur dalam Hipotik<sup>17</sup>.

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), adalah:

"Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain<sup>18</sup>".

---

<sup>17</sup> Sutan Remy Sjahdeini (c), "Hak Tanggungan: Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan", (Makalah disampaikan dalam Seminar Sehari tentang Peran lelang Dalam Penyelesaian Hak tanggungan Kredit Macet yang Diselenggarakan Oleh Himpunan Balai lelang Indonesia, pada tanggal 10 Juni 2002) hlm. 2.

<sup>18</sup> Prof. Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, cet. Ke-16, (Jakarta: Djambatan, 2004). Indonesia (a), *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan*, UU No. 4, LN No. 104 Tahun 1996, TLN No. 2043, Pasal 1 angka 1, hlm. 158.

Setelah berlakunya UUPA dan UUHT, Hipotik hanya berlaku sebagai lembaga jaminan atas kapal laut dengan bobot 20 M<sup>3</sup> ke atas, dan pesawat udara<sup>19</sup>.

Walaupun tidak lagi berlaku sebagai lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, akan tetapi dalam prakteknya masih banyak permasalahan yang timbul berkaitan dengan Hipotik tersebut.

Pengertian Hipotik dirumuskan dalam Pasal 1162 KUH Perdata. Hipotik adalah "suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan dari perikatan"<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD, Pasal 314 ayat (3), hlm. 88. Lihat juga Indonesia (b), Undang-Undang tentang Pelayaran, UU No. 21, LN No. 98 Tahun 1992, TLN Nomor 2493, dan juga Indonesia (c), Undang-Undang tentang Penerbangan, UU No. 15, LN No. 53 tahun 1992, TLN No. 3481.*

<sup>20</sup> Lihat pada Prof. Subekti (b), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. Ke-31, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 83. Suatu Hipotik hanya dapat diberikan oleh pemilik benda tersebut (Pasal 1168 B.W (KUH Perdata)). Kemudian lihat juga pada Satrio (a) dalam *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, cet. Ke-2 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 213. Dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband* tersebut dalam S.1908-542, sebagaimana yang telah diubah dengan S.1937-190, hlm. 208.

Berbeda dengan Hak Tanggungan, ketika masih berlakunya Hipotik untuk pembebanan atas semua jenis benda tidak bergerak termasuk hak-hak atas tanah, jarang sekali Para pihak menempuh pembebanan Hipotik secara langsung. Dalam prakteknya yang hampir selalu terjadi adalah melalui kuasa memasang Hipotik dengan berbagai alasan antara lain bahwa proses penandatanganan Akta Hipotik sampai dengan keluarnya sertipikat Hipotik memerlukan waktu yang lama serta biaya yang mahal<sup>21</sup>.

Kuasa memasang Hipotik adalah suatu kuasa yang diberikan oleh Debitur kepada pihak Kreditur untuk memasang Hipotik atas nama si Debitur yang dalam hal ini pemilik tanah<sup>22</sup>. Kuasa memasang Hipotik, atau yang disebut dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH),

---

<sup>21</sup> Pendapat mengenai pembebanan Hipotik ini, disampaikan oleh Prof. Maria S.W Sumardjono, dalam makalahnya pada Seminar "Menyongsong Berlakunya UUHT atas tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah," di Yogyakarta, pada 25 Maret 1996. Kemudian lihat juga pada Frieda Husni Hasbullah, "Implementasi Pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT. Bank Negara Indonesia (Persero), TBK", (Tesis Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 2004, hlm. 7-8.

<sup>22</sup> Dewi Kaniawati, "Beberapa Masalah dari Surat Kuasa Memasang Hipotik sebagai Pra Pengikatan Jaminan, Contoh Kasus pada Bank Bumi Daya," (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 1991, hlm. 8.

dilakukan untuk mengatasi berbagai masalah yang seringkali timbul karena dalam memasang Hipotik tersebut diperlukan formalitas tertentu yang memakan waktu, sehingga dengan kuasa tersebut diharapkan dapat menyingkat waktu<sup>23</sup>.

Pihak Kreditur yang merasa sudah cukup yakin akan kredibilitas Debiturnya, merasa tidak perlu untuk menempuh pembebanan secara langsung, sehingga hanya dengan memegang surat kuasanya saja, Kreditur sudah merasa cukup aman<sup>24</sup>. Pembebanan baru akan dilakukan ketika terdapat indikasi bahwa Debitur akan cidera janji atau wanprestasi. Baik wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat<sup>25</sup>.

Pasal 1365 KUH Perdata tidak memberikan perumusan mengenai pengertian perbuatan melawan hukum, melainkan hanya mengatur bila seseorang yang mengalami kerugian

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Lihat Kuswinda, *op.cit.*, hlm. 5.

<sup>25</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, cet. Pertama (Bandung: Binacipta, 1991), hlm. 2.

karena perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri<sup>26</sup>.

Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut<sup>27</sup>."

Perbuatan melawan hukum tidak hanya diartikan sebagai perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis; yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis<sup>28</sup>.

Kemudian berkaitan dengan jaminan tersebut, timbul pertanyaan bagaimanakah sesungguhnya kedudukan Surat Kuasa Memasang Hipotik dalam suatu perjanjian pinjam-meminjam uang (perjanjian kredit), dan apakah

---

<sup>26</sup> M.A Moegni Djodirdjo, *Perbuatan melawan hukum, Tanggung Gugat (aansprakelijkeheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan melawan hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 17.

<sup>27</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, Pasal 1365.

<sup>28</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan melawan hukum*, cet. Ke-1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 5.

dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila kemudian tanah milik orang lain yang diperoleh berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik yang cacat hukum diagunkan oleh Debitur dalam perjanjian kredit dengan pihak bank sebagai Kreditur.

Dalam skripsi ini penulis akan membahas permasalahan-permasalahan tersebut yang akan penulis rumuskan ke dalam pokok permasalahan.

#### **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan sebelumnya, pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dalam kaitannya dengan perjanjian pinjam-meminjam uang (perjanjian kredit)?
2. Apakah tindakan Debitur mengagunkan tanah milik orang lain kepada Kreditur yang diperoleh berdasarkan SKMH yang cacat hukum merupakan perbuatan melawan hukum?



## C. Tujuan Penulisan

### C.1 Tujuan Umum

Dengan ditulisnya skripsi ini, penulis berharap dapat ikut memberikan kontribusi dalam rangka memperluas wawasan masyarakat di bidang hukum keperdataan.

### C.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dalam kaitannya dengan perjanjian pinjam-meminjam uang (perjanjian kredit).
2. Untuk mengetahui apakah perbuatan Debitur menjaminkan tanah milik orang lain kepada Kreditur yang diperoleh berdasarkan SKMH yang cacat hukum merupakan perbuatan melawan hukum.

#### D. Definisi Operasional

Untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini, ada beberapa konsep yang perlu diperjelas terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>29</sup>.
2. Perikatan adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu<sup>30</sup>.
3. Perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu dari barang-barang yang habis karena pemakaian, (yang dalam hal ini adalah uang), dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan

---

<sup>29</sup> Prof. Subekti (c), *Hukum Perjanjian*, cet. Ke-21, (Jakarta: PT. Intermedia, 2005), hlm. 1.

<sup>30</sup> *Ibid.*

sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula<sup>31</sup>.

4. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga<sup>32</sup>.
5. Perjanjian kredit adalah suatu perjanjian antara bank sebagai pihak Kreditur dengan pihak lainnya sebagai Debitur, dimana Debitur meminjam sejumlah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan ketentuan bahwa Debitur berkewajiban melunasi pinjaman pada waktu yang telah ditetapkan bersama<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 3.

<sup>32</sup> Indonesia (d), *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No. 10, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Pasal 1 angka 11.

<sup>33</sup> Siddhi Ramat Yono, "Aspek Hukum daripada Tanah sebagai Jaminan dalam Perjanjian Pemberian Kredit pada Bank Pemerintah", (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 1984, hlm. 130. Lihat juga pada H. M. Hazniel Harun, *Hukum Perjanjian Kredit Bank*, cet. Ke-2, (Jakarta: Yayasan Tritura "66, 1991), hlm. 5. Istilah Perjanjian Kredit terdapat di dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EKA/10/1996 jo. Surat Edaran BNI Unit I No. 2/539/UPK/Pem./1966 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan. Di dalam Instruksi Presidium

6. Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu<sup>34</sup>.
7. Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu<sup>35</sup>.
8. Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang Debitur dan atau pihak ketiga kepada Kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan<sup>36</sup>.
9. Agunan adalah jaminan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah<sup>37</sup>.
10. Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan dari perikatan<sup>38</sup>.

---

Kabinet tersebut dinyatakan bahwa di dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank wajib menggunakan Akad Perjanjian Kredit.

<sup>34</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, Pasal 1 angka 3, hlm. 159.

<sup>35</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

<sup>36</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 5.

<sup>37</sup> Indonesia (d), *op.cit.*, Pasal 1 angka 23 .

<sup>38</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, Pasal 1132, hlm. 291.

11. 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 (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain<sup>39</sup>.
12. Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) adalah surat kuasa yang dibuat oleh Debitur atau pemilik tanah dan/atau bangunan yang diberikan kepada Kreditur untuk memasang Hipotik atas barang jaminan atas nama Debitur atau pemilik<sup>40</sup>.
13. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa/pemberi Hak Tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud untuk digunakan pada

---

<sup>39</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, Pasal 1 angka 1, hlm. 158.

<sup>40</sup> Kaniawati, *op.cit.*, hlm. 8.

waktu melakukan pemberian Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)<sup>41</sup>.

14. Wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati atau tidak melakukan kewajibannya dalam perjanjian atau tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu, seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan<sup>42</sup>.

15. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang atau yang bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat

---

<sup>41</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 162.

<sup>42</sup> CST. Kansil dan Christine Kansil, *Istilah Aneka Hukum*, cet. Ke-1 (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2001), hlm. 195.

dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum<sup>43</sup>.

16. Hak subjektif suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dan dengan cara demikian menjadi suatu kewenangan atau ditinjau dari sudut yang lain, suatu kewajiban<sup>44</sup>.

17. Kewajiban hukum adalah semua perilaku yang bertentangan dengan Undang-Undang, karena ada kewajiban hukum bagi setiap orang untuk memenuhi Undang-Undang<sup>45</sup>.

18. Gugatan adalah salah satu bentuk cara penyelesaian perselisihan perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain berdasarkan adanya suatu sengketa atau konflik<sup>46</sup>.

19. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai

---

<sup>43</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 8.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, cet. Ke-9, (Bandung: Mandar Maju, 2002), hlm. 10.

data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan<sup>47</sup>.

18. Ganti rugi adalah penggantian yang harus diberikan kepada pihak lain atas kerugian yang telah dideritanya, baik yang bersifat kerugian nyata maupun kerugian akibat keuntungan yang diharapkan<sup>48</sup>.

#### **E. Metode Penulisan**

Metode penulisan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang memiliki makna pencarian sebuah jawaban tentang suatu masalah<sup>49</sup>.

Kemudian, sumber data dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder, yaitu data yang merupakan

---

<sup>47</sup> Indonesia (e), Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24, LN No. 59, Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

<sup>48</sup> Lihat pada C. Asser's, *Pedoman untuk Pengajian Hukum Perdata Belanda, Jilid Tiga-Hukum Perikatan, Bagian Pertama-Perikatan*, cet. Pertama (Jakarta: Dian Rakyat, 1991), hlm. 278-279.

<sup>49</sup> Valerine J. K. L., *Metode Penelitian Hukum, Kumpulan Tulisan* (Depok: Program Sarjana FHUI, 2005), hlm. 155.



penelitian kepustakaan dengan mencari data secara utuh dan menyeluruh serta terintergrasi atas suatu kasus<sup>50</sup>. Untuk itu penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai berikut:

1. bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, yaitu Undang-Undang serta berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.
2. bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku dengan tema yang terkait dengan penulisan skripsi ini, serta hasil penelitian dan literatur-literatur hukum. Bahan hukum sekunder ini berguna dalam memberikan penjelasan yang lebih mendalam terhadap bahan hukum primer.
3. bahan hukum tersier, berupa bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus.

Berdasarkan tujuan untuk mengerti dan memahami gejala yang diteliti dengan melakukan penelusuran data sekunder, maka penulis mempergunakan pendekatan

---

<sup>50</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 2005), hlm. 11-12.

kualitatif dalam penulisan skripsi ini<sup>51</sup>. Setelah data-data diolah, kemudian dijabarkan secara deskriptif analitis yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin dan menganalisa data-data yang didapat sampai pada suatu kesimpulan<sup>52</sup>.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini terdiri dari lima bab yang disusun secara sistematis. Di dalam masing-masing bab akan diuraikan tentang masalah-masalah yang akan dibahas.

Pada bab I pendahuluan, terdiri dari beberapa sub bab, yaitu: latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penulisan, definisi operasional, metode penulisan, serta sistematika penulisan.

Bab II tinjauan umum mengenai Hipotik, yang terdiri dari sub bab: tinjauan umum mengenai jaminan, tinjauan umum mengenai Hipotik; tinjauan mengenai

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 32.

<sup>52</sup> Indah Ayu Azyyati, "Tinjauan Hukum Perbuatan Melawan Hukum oleh PT. PErsero Studi Kasus PT. Tridaya Manunggal Perkasa Cement melawan PT Pelayaran Bahtera Adhiguna (Persero)," (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 2007, hlm. 11-12.

perjanjian pemberian kuasa, serta tinjauan umum mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH).

Bab III tinjauan umum mengenai perbuatan melawan hukum, yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu: pengertian perbuatan melawan hukum, perbedaan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum, serta pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum.

Pada bab IV akan diuraikan sebuah kasus untuk melihat korelasi pembahasan secara teoritik dengan putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 237/Pdt.G/2001., yang merupakan salah satu contoh kasus mengenai perkara penjaminan tanah milik orang lain berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang cacat hukum, dan kemudian dianalisis dengan membandingkan antara pengaturan mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik dalam KUH Perdata dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam bab IV ini juga akan diuraikan mengenai para pihak dalam kasus ini, kasus posisi, gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, putusan Majelis

Hakim Pengadilan Negeri atas kasus tersebut beserta pertimbangannya, serta analisis kasus.

Bab V terdiri dari kesimpulan yang merupakan uraian secara garis besar hasil dari penulisan skripsi ini, serta saran yang merupakan refleksi baik atas hasil penulisan skripsi ini, maupun atas apa yang seharusnya dilakukan pada masa yang akan datang, sehingga dapat mengatasi permasalahan yang ada dengan mengupayakan jalan yang terbaik.

Dalam penulisan skripsi ini akan dicantumkan pula daftar pustaka dan lampiran-lampiran data yang diperlukan.

## Bab II

### Tinjauan Umum mengenai Hipotik

#### A. Tinjauan tentang Jaminan

##### 1. Istilah dan Pengertian

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum Debitur terhadap barang-barangnya<sup>53</sup>.

Pengertian jaminan menurut Frieda Husni Hasbullah adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang Debitur dan atau pihak ketiga kepada Kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan<sup>54</sup>. Sementara Prof. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh

---

<sup>53</sup> H. Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, ed. Ke-1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 21.

<sup>54</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 5.

seorang Debitur dan atau pihak ketiga kepada Kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan<sup>55</sup>.

Jaminan menurut Hartono Hadisaputro adalah sesuatu yang diberikan Debitur kepada Kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa Debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan<sup>56</sup>. Sedangkan jaminan menurut Djuhaendah Hasan adalah sarana perlindungan bagi keamanan Kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang Debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh Debitur atau oleh penjamin Debitur<sup>57</sup>.

Dalam konteks perkreditan, istilah jaminan sering bertukar dengan istilah agunan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan Debitur untuk melunasi kredit sesuai

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hlm. 3.

<sup>57</sup> Hasan, *op.cit.*, hlm. 233.

dengan yang diperjanjikan<sup>58</sup>. Sementara Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah<sup>59</sup>.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, yang dimaksud dengan agunan yang ideal, yaitu agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan, meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemerintahan yang kompeten dan sewaktu-waktu dan mudah dapat dijual ke pasar untuk dijadikan uang tunai<sup>60</sup>.

---

<sup>58</sup> Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Kemudian lihat juga pada Arie S. Hutagalung (a), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, cet. Pertama, (Jakarta: Penerbit Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 329. Jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat materil maupun immaterial, yang lebih dikenal dengan istilah "the five C's of credit analysis", yang meliputi: watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan kondisi ekonomi (*condition of economy*). Lebih lanjut dapat dilihat pada Djumhana, *op.cit.*, hlm. 511.

<sup>59</sup> Indonesia (d), *op.cit.*, Pasal 1 angka 23 .

<sup>60</sup> Indonesia (f), *Undang-Undang tentang Bank Indonesia*, UU No. 3, LN No. 7 Tahun 2004, TLN No. 4357, Penjelasan Pasal 11 ayat (2).

Sementara dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Sedangkan agunan yang berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, lazim dikenal dengan agunan tambahan<sup>61</sup>.

## **2. Macam-macam Jaminan**

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan umum dan jaminan khusus<sup>62</sup>.

### **2.1 Jaminan Umum**

Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua Kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan Debitur. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukkan bagi Kreditur tertentu dan dari hasil

---

<sup>61</sup> Lihat pada penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tentang Perbankan.

<sup>62</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 7.



penjualannya dibagi di antara Para Kreditur seimbang dengan piutang-piutangnya masing-masing<sup>63</sup>.

Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa:

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan<sup>64</sup>."

Sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan bahwa:

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila di antara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan<sup>65</sup>."

Sehingga apabila terdapat lebih dari satu Kreditur dan hasil penjualan tidak cukup untuk menutupi piutang seluruh Krediturnya, maka kedudukan Kreditur dalam menerima pelunasan hutang Debitur adalah seimbang atau *konkuren*, dan masing-masing

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm. 8. Jaminan umum merupakan pelaksanaan ketentuan Undang-Undang.

<sup>64</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, Pasal 1131, hlm. 291.

<sup>65</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, Pasal 1132, hlm. 291. Pasal ini mengatur tentang jaminan khusus.

Kreditur akan mendapat bagian sesuai dengan piutang-piutangnya<sup>66</sup>.

Karena jaminan umum menyangkut seluruh harta benda Debitur, maka ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dapat menimbulkan dua kemungkinan, yaitu pertama adalah kebendaan tersebut sudah cukup memberikan jaminan kepada Kreditur jika kekayaan Debitur paling sedikit (minimal) sama ataupun melebihi jumlah hutang-hutangnya, sehingga semua Kreditur akan menerima pelunasan piutang masing-masing karena pada prinsipnya semua kekayaan Debitur dapat dijadikan pelunasan hutang<sup>67</sup>. Sedangkan kemungkinan kedua adalah harta benda Debitur tidak cukup memberikan jaminan kepada Kreditur dalam hal nilai kekayaan Debitur itu kurang

---

<sup>66</sup> Lihat Prof. Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, ed. Rev., cet. Ke-10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 416-417. Lihat pula pada Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 8. Adanya beberapa Kreditur baru akan menimbulkan masalah apabila hasil penjualan harta kekayaan Debitur tidak cukup untuk melunasi hutang-hutangnya. Dalam hal ini akan tampak betapa pentingnya menjadi Kreditur yang preferen yaitu Kreditur yang harus didahulukan dalam pembayarannya di antara Kreditur-Kreditur lainnya jika Debitur melakukan wanprestasi. Kemudian lebih lanjut lihat pada Pasal 1133 sampai dengan Pasal 1138 KUH Perdata.

<sup>67</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 8-9.

dari jumlah hutang-hutangnya atau bila passivanya melebihi aktivasinya<sup>68</sup>.

## 2.2 Jaminan Khusus

Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, Undang-Undang memungkinkan diadakannya jaminan khusus<sup>69</sup>. Jaminan khusus ini dapat dibedakan lagi menjadi jaminan perorangan (*personal guaranty/ persoonlijke zekerheid*) dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*)<sup>70</sup>.

Menurut Prof. R. Subekti, jaminan perorangan memiliki pengertian sebagai suatu perjanjian antara seorang berpiutang (Kreditur) dan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang

---

<sup>68</sup> Lihat Hasbullah (a), *ibid.* Hal ini dapat terjadi apabila harta kekayaan Debitur berkurang nilainya atau apabila harta kekayaan Debitur dijual kepada pihak ketiga, sementara hutang-hutangnya belum dibayar lunas. Hal tersebut dapat pula terjadi apabila ada lebih dari seorang Kreditur melaksanakan eksekusi, sementara nilai kekayaan Debitur hanya cukup untuk menutupi satu piutang Kreditur. Jika hanya ada satu Kreditur saja, maka ia dapat melaksanakan eksekusi atas kekayaan Debitur secara bertahap sampai piutangnya terlunasi semua atau sampai harta benda Debitur habis terjual.

<sup>69</sup> Lihat Hasbullah (a), *ibid.*, hlm. 10-11. Hal ini tersirat dari Pasal 1132 KUH Perdata dalam kalimat "... kecuali di antara Para Kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan". Kemudian Pasal 1133 KUH Perdata memberikan pernyataan lebih tegas lagi yaitu : "Hak untuk didahulukan di antara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, gadai dan Hipotik." Jaminan khusus ini lahir dari perjanjian.

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm. 11. Lihat juga Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 15.

(Debitur)<sup>71</sup>. Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan<sup>72</sup>.

Sementara jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada Kreditur atas suatu kebendaan milik Debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika Debitur melakukan wanprestasi. Jaminan kebendaan ini dapat berupa benda bergerak, maupun benda tidak bergerak<sup>73</sup>. Jaminan kebendaan dapat diadakan antara Kreditur dengan Debiturnya, dan juga antara Kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (Debitur). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan, dalam arti memberikan hak mendahului (*preference*) atas benda-

---

<sup>71</sup> Subekti (a), *ibid.*, hlm. 16.

<sup>72</sup> Salim, *op.cit.*, hlm. 23.

<sup>73</sup> Lihat Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 17. Untuk benda bergerak dapat dijamin dengan gadai (*pand*) dan Fidusia. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, setelah berlakunya UUHT, atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan. Sementara Hipotik hanya dapat dibebankan atas kapal laut dengan bobot 20 M<sup>3</sup> ke atas, dan pesawat udara.

benda tertentu, dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda tersebut<sup>74</sup>.

Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan pengertian jaminan perorangan atau jaminan *immateriil*, yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap Debitur tertentu, dan terhadap harta kekayaan Debitur pada umumnya. Sementara jaminan kebendaan atau jaminan *materiil* sebagai jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, dan selalu mengikuti benda tersebut dimanapun benda itu berada, serta dapat pula dialihkan<sup>75</sup>.

## **B. Tinjauan tentang Hipotik**

### **1. Pengertian**

Istilah Hipotik berasal dari hukum romawi, yaitu "*hypoteca*", yang dalam bahasa Belanda diterjemahkan

---

<sup>74</sup> Salim, *op.cit.*, hlm. 23.

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

"*onderzetting*", dan dalam bahasa Indonesia diterjemahkan dengan istilah "pembebanan"<sup>76</sup>.

Hipotik diatur di dalam Buku II KUH Perdata Bab XX1 Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232<sup>77</sup>. Pengertian Hipotik menurut Pasal 1162 KUH Perdata adalah "suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan." Dari rumusan Pasal tersebut, disebutkan bahwa Hipotik merupakan suatu hak kebendaan, yaitu suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung terhadap bendanya. Hak kebendaan ini memiliki sifat mengikuti bendanya dimanapun benda tersebut berada (*droit de suite*) serta dapat pula dipertahankan kepada siapa pun (*droit de preference*).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, (UUHT) salah satu hak kebendaan yang sering dipergunakan di dalam praktek perbankan sebagai

---

<sup>76</sup> Mariam Darus Badruzaman (b), *Bab-bab tentang Hypotheek*, (Bandung: Alumni, 1987), hlm. 15.

<sup>77</sup> Lihat Pasal 1162-1232 KUH Perdata.

jaminan pelunasan hutang adalah Hipotik<sup>78</sup>. Namun, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband*, kecuali ketentuan-ketentuan tentang eksekusi Hipotik, sepanjang yang telah diatur dalam UUHT menjadi hapus<sup>79</sup>.

---

<sup>78</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 90. Kemudian lihat pada Arie S. Hutagalung (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, ed. Pertama, cet. Ke-2, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 219. Hipotik atau *Credietverband* dapat diberikan oleh pemegang hak atas tanah yang dapat dibebani Hipotik/*Credietverband*. Apabila pemilik tanah seorang laki-laki beristri dan bila tanahnya merupakan harta bersama, maka istrinya harus memberi persetujuan untuk pemasangan Hipotik atas tanah itu. Sedangkan apabila pemegang hak adalah suatu badan hukum, maka harus diperhatikan anggaran dasarnya; khususnya apakah pembebanan Hipotik sudah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris atau pemegang saham.

<sup>79</sup> Hasbullah (a), *ibid.* Lihat juga Pasal 26 jo. Pasal 29 UUHT. Kemudian lihat pada J. Satrio (b), *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, cet. Ke-1. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 9-13. Perubahan yang terjadi ini dikarenakan bahwa pembuat UUHT berpendapat bahwa Undang-Undang yang lama tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan, kemudian karena banyaknya terjadi perbedaan penafsiran dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah; misalnya mengenai pencantuman *title* eksekutorial, dan pelaksanaan eksekusi; sehingga peraturan perundang-undangan yang telah ada dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum. Selain itu pula, pelaksanaan penjaminan atas tanah yang selama ini terjadi tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan adanya praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH), serta adanya hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek hak jaminan.

UUHT memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut "Hak Tanggungan", sebagai berikut<sup>80</sup>:

"Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain."

J. Satrio menyimpulkan bahwa berdasarkan hasil penafsiran Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA, dan setelah membaca bagian menimbang dari pembukaan UUHT, menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah "suatu lembaga hak jaminan, dimana objek yang menjadi jaminan suatu hutang (perikatan) adalah benda yang berupa tanah<sup>81</sup>."

---

<sup>80</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hlm. 10-11.

<sup>81</sup> Satrio (b), *op.cit.*, hlm. 10. Lihat juga ketentuan pada Indonesia (g), Undang-undang tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA), UU No. 5, LN No. 104, TLN No. 2043, Pasal 51 jo. Pasal 57.



Dengan demikian, dengan telah diundangkannya UUHT, telah terjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan, khususnya yang mengenai tanah sebagai jaminan<sup>82</sup>. Karenanya UUHT dapat dikatakan sebagai suatu kodifikasi<sup>83</sup> perundang-undangan Hak Tanggungan.

Walaupun telah lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur mengenai Hak Tanggungan (UUHT), tidak dapat dipungkiri, bahwa sampai saat ini di dalam prakteknya masih banyak terdapat masalah yang berkaitan dengan lembaga jaminan Hipotik sebagai lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebelum berlakunya UUHT.

---

<sup>82</sup> Lihat pada Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 17. Selain itu, dengan telah diundangkannya UUHT menimbulkan konsekuensi lain terhadap hukum pertanahan nasional serta Buku II KUH Perdata antara lain: 1) Tuntas sudah unifikasi hukum dalam lembaga hak jaminan atas tanah; 2) ketentuan mengenai Hipotik dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada Hak atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi; 3) ketentuan mengenai *credietverband* tidak berlaku lagi.

<sup>83</sup> *Ibid.* Pengertian Kodifikasi menurut HR. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, ed. Revisi, cet. Ke-2, (Jakarta: Ind-Hill-Co, 2003), hlm. 2, adalah usaha menghimpun semua hukum dalam suatu bidang hukum tertentu di dalam sebuah Kitab Undang-Undang yang tersusun secara sistematis, bulat, dan lengkap.

## 2. Sifat, Ciri dan Asas Hipotik

Hipotik mempunyai sifat dari hak kebendaan pada umumnya, antara lain<sup>84</sup>:

### 1. Absolut

yaitu hak yang dapat dipertahankan terhadap tuntutan siapapun.

### 2. *droit de suite* (*zaaksgesvolg*)

artinya hak itu senantiasa mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada<sup>85</sup>.

### 3. *droit de preference*

yaitu seseorang mempunyai hak untuk didahulukan atas pemenuhan piutangnya di antara orang berpiutang lainnya<sup>86</sup>.

Disamping itu Hipotik mempunyai ciri-ciri khas tersendiri yaitu<sup>87</sup>:

---

<sup>84</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 92.

<sup>85</sup> *Ibid.* Lihat Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 KUH Perdata.

<sup>86</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 92. Lihat Pasal 1133, 1134, ayat (2) KUH Perdata. Selain itu pula hak jaminan kebendaan tidak berpengaruh oleh kepailitan ataupun oleh penyitaan yang dilakukan atas benda yang bersangkutan.

<sup>87</sup> *Ibid.*, hlm. 92-93.

1. *Acessoir*.

Artinya Hipotik merupakan perjanjian yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokoknya<sup>88</sup>, yaitu hutang-piutang.

2. *Ondeelbaar*.

Yaitu Hipotik tidak dapat dibagi-bagi karena Hipotik terletak atas seluruh benda yang menjadi objeknya. Dengan arti lain bahwa sebagian hak Hipotik tidak menjadi hapus dengan dibayarnya sebagian dari hutang<sup>89</sup>.

3. Mengandung hak untuk pelunasan hutang saja (*verhaalsrecht*).

Tidak mengandung hak untuk memiliki bendanya. Namun jika diperjanjikan, Kreditur berhak menjual benda jaminan yang bersangkutan atas kekuasaan sendiri (*eigenmaachtigeverkoop/parate-execusi*) jikalau Debitur lalai atau wanprestasi<sup>90</sup>.

---

<sup>88</sup> Maksudnya adalah apabila perjanjian pokok hapus, maka perjanjian tambahan itu pun hapus, apabila perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal, dan apabila perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan itupun ikut beralih.

<sup>89</sup> Lihat Pasal 1163 ayat (1) KUH Perdata.

<sup>90</sup> Lihat Pasal 1178 ayat (1) dan (2) KUH Perdata.

Sedangkan asas-asas yang terkandung di dalam Hipotik, adalah sebagai berikut<sup>91</sup>:

1. *Asas Publiciteit (Openbaarheid)*

berarti bahwa pengikatan Hipotik harus didaftarkan dalam register umum agar masyarakat khususnya pihak ketiga dapat mengetahuinya<sup>92</sup>;

2. *Asas Specialiteit*

bahwa pengikatan Hipotik hanya dapat dilakukan atas benda-benda tertentu yang telah ditunjuk secara khusus.

**3. Objek Hipotik**

Selain itu, di menurut Pasal 1164 KUH Perdata, yang dapat dibebani Hipotik adalah<sup>93</sup>:

1. benda-benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan, beserta segala perlengkapan

---

<sup>91</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 93-94.

<sup>92</sup> Pendaftaran yang dimaksud adalah pendaftaran Akta Hipotik pada pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional. Setelah berlakunya UUHT, Hipotik tidak lagi didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

<sup>93</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, Pasal 1164, hlm. 301. Lihat juga Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 94.

<sup>93</sup> Lihat Hasbullah (a), *ibid.*

lainnya yang dianggap sebagai benda tidak bergerak<sup>94</sup>;

2. hak pakai hasil (*vruchtgebruik*) atas benda-benda tersebut beserta segala perlengkapannya;
3. hak numpang karang (*opstal*, identik dengan hak guna bangunan) dan hak usaha (*erfpacht*, identik dengan hak guna usaha);
4. bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan hasil tanah;
5. bunga sepersepuluh;
6. pasar-pasar yang diakui pemerintah, beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya.

Kemudian diluar Pasal 1164 KUH Perdata yang dapat dibebani Hipotik antara lain, yaitu<sup>95</sup>:

1. Bagian yang tidak dapat dibagi-bagi dalam benda tidak bergerak yang merupakan Hak Milik Bersama Bebas (*Vrije Mede Eigendom*);

---

<sup>94</sup> Benda yang dapat dijadikan objek dalam Hipotik hanyalah benda yang tak bergerak dan hanya dapat diberikan oleh pemilik benda tersebut. Lihat Pasal 1168 KUH Perdata.

<sup>95</sup> *Ibid.*, hlm. 94-95. Lihat juga *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. Ke-27, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002), Pasal 314 ayat (3), hlm. 88.

2. Kapal-kapal yang didaftar menurut Pasal 314 ayat (1) KUHD<sup>96</sup>;
3. Hak Konsesi Pertimbangan menurut Pasal 18 *Indische Mijnwet*;
4. Hak Konsesi menurut S. 1918 No. 21 jo. No. 20 yang juga dapat dijadikan jaminan Hipotik.

Objek Hipotik dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah<sup>97</sup>:

1. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Pasal 2, diadakan penggolongan-penggolongan sebagai berikut<sup>98</sup>:
  - a. Hak-hak tanah yang dapat dibebani Hipotik adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah-tanah Barat yaitu Hak *Eigendom*, Hak *Opstaal* dan Hak *Erfpacht*;

---

<sup>96</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), *op.cit.*, Pasal 314 ayat (1) jo. Pasal 314 ayat (3), hlm. 88.

<sup>97</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1975), hlm. 105.

<sup>98</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 95.

b. Hak-hak tanah yang dapat dibebani *Credietverband* adalah, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari hak-hak Indonesia yaitu hak-hak Tanah Adat.

2. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 dengan peraturan pelaksanaannya yaitu, Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotik dan *Credietverband*, maka tidak lagi diadakan penggolongan mengenai hak-hak tanah yang mana yang dapat dibebani Hipotik dan yang mana yang dapat dibebani *Credietverband*. Hal tersebut karena baik Hipotik maupun *Credietverband* dapat dibebankan pula pada<sup>99</sup>:

- a. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha baik yang berasal dari konversi Hak-Hak Barat maupun yang berasal dari Hak-Hak Adat;
- b. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang baru (yang tidak berasal dari konversi) yaitu yang baru diadakan setelah tanggal

---

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm. 96.

berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960. Hal ini didasarkan pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 15 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang telah dibukukan dalam Daftar Buku Tanah dapat dibebani Hipotik dan *Credietverband*.

Namun, dengan berlakunya UUHT, lembaga jaminan Hipotik tidak lagi berlaku atas tanah dan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, melainkan hanya berlaku atas kapal laut yang berbobot 20 M<sup>3</sup> atau lebih, dan juga pesawat udara<sup>100</sup>.

#### **4. Proses Pembebanan Hipotik**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1168 KUH Perdata pembebanan Hipotik hanya dapat dilakukan oleh mereka yang mempunyai hak menguasai atas benda dan mempunyai wewenang untuk memindahtangankan benda yang dibebani Hipotik dan Hipotik tidak dapat dilakukan oleh seseorang yang tidak mempunyai kewenangan itu (*asas*

---

<sup>100</sup> Lihat pada Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 49, dan juga pada Indonesia (c), *op.cit.*, Pasal 9, 10 dan 12.



*nemo plus iuris*)<sup>101</sup>. Ketentuan Pasal 1168 KUH Perdata mengandung yang dalam bahasa latin dikatakan "*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*". Tiada seorangpun yang dapat menyerahkan hak-haknya kepada orang lain lebih banyak (melebihi) dari hak yang dimilikinya". Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa Hipotik hanya dapat diberikan oleh pemilik yang wenang menguasai benda jaminan. Jika pemilik tidak mempunyai wewenang demikian atau terbatas wewenangnya untuk memberikan Hipotik maka akan lahir Hipotik yang cacat<sup>102</sup>.

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa pengikatan jaminan lazimnya diawali dengan kuasa memasang Hipotik. Hal ini memberikan gambaran bahwa kuasa memasang Hipotik telah dianggap sebagai jaminan. Anggapan ini jelas keliru, karena sifat menjamin itu baru ada apabila kuasa memasang Hipotik tersebut baru

---

<sup>101</sup> Hasan, *op.cit.*, hlm. 313.

<sup>102</sup> *Ibid.*, hlm. 314.

dilaksanakan, artinya terhadap Hipotik benar-benar dilaksanakan (terjadi pemasangan nyata)<sup>103</sup>.

Di dalam prakteknya, jarang sekali pihak-pihak menempuh langsung pembebanan Hipotik, yang hampir selalu terjadi adalah pembuatan Kuasa Memasang Hipotik dengan berbagai alasan, antara lain bahwa prosesnya memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Pihak Kreditur yang merasa telah mengenal Debitur dengan baik merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena merasa cukup aman<sup>104</sup>. Pembebanan baru akan dilakukan kemudian, apabila ditemukan gejala bahwa Debitur akan melakukan wanprestasi<sup>105</sup>.

Oleh karena Hipotik merupakan perjanjian *accessoir*, maka sebelum pembebanan Hipotik atau

---

<sup>103</sup> Kuswinda, *op.cit.*, hlm. 83-84. Lihat juga pada H. R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, cet. Ke-1., (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 247. Pemberian kuasa memasang Hipotik bukanlah merupakan pengikatan jaminan, melainkan merupakan sarana ke arah pembebanan Hipotik.

<sup>104</sup> Lihat Satrio (a), *op.cit.*, hlm. 213. Lihat juga Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 7-8.

<sup>105</sup> Lihat Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 42. Di dalam praktek, hal ini telah menjadi kebiasaan, yang pada akhirnya sering menimbulkan masalah bagi Kreditur, karena Surat Kuasa Memasang Hipotik bukan merupakan jaminan atas perjanjian kredit. Surat Kuasa Memasang Hipotik pun pada dasarnya tidak memiliki kekuatan apa-apa dan hanya sekedar memberi wewenang kepada Kreditur untuk memasang Hipotik. Pihak Kreditur harus lebih teliti dan berhati-hati dengan tidak mengambil resiko ini.

*Credietverband* dilakukan atas suatu objek jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya perjanjian kredit (perjanjian pinjam-meminjam uang) atau pengakuan hutang<sup>106</sup>.

Selain itu pula, perlu dilakukan tahapan-tahapan berikut, yaitu<sup>107</sup>:

1. Kuasa untuk Memasang Hipotik

Pada prinsipnya, pembebanan Hipotik dapat langsung diadakan bersamaan dengan pembuatan Akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang, tanpa harus terlebih dulu dengan kuasa memasang Hipotik. Namun pada prakteknya, seringkali Kreditur tidak langsung membebani objek yang dijadikan jaminan dengan Hipotik, tetapi Kreditur hanya meminta Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH). Hal ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan, yaitu antara lain pertimbangan biaya, pertimbangan waktu dan pertimbangan nilai (*som*) Hipotik<sup>108</sup>.

---

<sup>106</sup> Naja, *op.cit.*, hlm. 245-246.

<sup>107</sup> *Ibid.*, hlm. 245-249.

<sup>108</sup> Lihat Naja, *ibid.*, hlm. 246. Dalam hal pertimbangan biaya, bahwa dengan hanya Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH), Para pihak

## 2. Pemberian Hipotik

Pemberian Hipotik baik dengan kuasa maupun tanpa kuasa, dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya disebut sebagai Akta Hipotik.

## 3. Pendaftaran Hipotik

Setelah Akta Hipotik selesai dibuat, kemudian Akta tersebut didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan setempat, bersama-sama dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, guna di daftar dalam register/buku tanah<sup>109</sup>. Pendaftaran ini akan melahirkan suatu sertipikat Hipotik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Tanpa pendaftaran tersebut Hipotik tidak memiliki kekuatan hukum apapun baik terhadap

---

tidak perlu lagi membayar mahal untuk biaya pembebanan kepada Notaris dan juga biaya pendaftaran Hipotik. Kemudian dalam hal pertimbangan waktu, proses pembebanan Hipotik sampai dengan keluarnya sertipikat Hipotik membutuhkan waktu yang sangat lama. Sementara dalam hal pertimbangan nilai (*som*) Hipotik, bagi Bank dengan SKMH, bank dapat melakukan pembebanan Hipotik pertama, kedua dan selanjutnya.

<sup>109</sup> Lebih lanjut dapat dilihat pada ketentuan Pasal 22 ayat (3) Indonesia (h), Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 10 Tahun 1961, (bandingkan dengan PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 1179 KUH Perdata.

Debitur dan pihak ketiga atau pihak Kreditur yang lain<sup>110</sup>.

Pada Pasal 1179 KUH Perdata secara tegas menentukan bahwa:

"Pembukuan segala ikatan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang disediakan untuk itu. Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan, maka suatu Hipotik tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan apa pun, bahkan pula terhadap orang-orang yang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan Hipotik."

Pasal tersebut menjelaskan bahwa jika pembukuan atau pendaftaran belum dilakukan di kantor pendaftaran

---

<sup>110</sup> Naja, *Ibid.* Hipotik wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan. Tahap pendaftaran tersebut merupakan saat lahirnya Hipotik yang dibebankan. Pendaftaran ini membawa konsekuensi pada kedudukan Kreditur, yaitu sebagai Kreditur *preference*; suatu kedudukan yang mempunyai hak untuk didahulukan atas pemenuhan piutangnya manakala pihak Debitur wanprestasi. Apabila dibandingkan dengan ketentuan mengenai tata cara pembebanan Hak Tanggungan, seperti halnya Hipotik/*Credietverband*; Hak Tanggungan juga merupakan perjanjian *accessoir* yang sebelum dilakukan pembebanan, didahului dengan perjanjian hutang piutang atau pengakuan hutang. Lihat Naja, *op.cit.*, hlm. 261-263. Mengenai tahapan pemberian Hak Tanggungan, telah diatur dalam UUHT Pasal 10 dan 13. Dimana setelah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, kemudian dilakukan pendaftaran oleh Kantor Badan Pertanahan. Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada Kreditur, Hak Tanggungan belum lahir. Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu saat didaftarnya Hak Tanggungan merupakan hal yang sangat penting bagi Kreditur. Bukan hanya menentukan kedudukan yang diutamakan terhadap Kreditur-Kreditur lainnya, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan Kreditur-Kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang sama pula. Lihat juga pada Pasal 40 dan Pasal 44 PP 24 tahun 1997.

tanah, Hipotik tidak memiliki kekuatan apa pun. Baik terhadap Debitur, dalam arti tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasar Hipotik atas kekuatan 224 HIR<sup>111</sup>, sehingga perikatan yang terjadi antara Debitur dan Kreditur hanya dapat dinilai sebagai perikatan hutang/kredit biasa, yang pemenuhan pembayarannya hanya dapat diminta melalui gugat biasa apabila Debitur ingkar janji.

Begitu pula terhadap pihak ketiga (Kreditur) lainnya. Selama Hipotik tidak didaftarkan, perikatan Hipotik tidak mengikat kepada Kreditur yang lain, sehingga kedudukan mereka (Kreditur-Kreditur lain) dengan Kreditur yang mengadakan ikatan Hipotik (yang belum didaftarkan tadi) adalah sama-sama sebagai Kreditur konkuren terhadap Debitur yang bersangkutan<sup>112</sup>.

---

<sup>111</sup> RIB/HIR dengan Penjelasan, diterjemahkan oleh R. Soesilo, (Bogor: Politeia, 1995). Lihat pada penjelasan Pasal 224.

<sup>112</sup> Naja, *ibid.*, hlm. 249.

Dengan demikian dengan selesainya proses pemberian kredit dengan jaminan Hipotik, maka selengkapnya terdapat 4 (empat) dokumen, yaitu<sup>113</sup>:

1. perjanjian pemberian kredit;
2. surat kuasa untuk memasang Hipotik (SKMH);
3. Akta pemasangan Hipotik;
4. sertipikat Hipotik.

### **C. Perjanjian Pemberian Kuasa**

Di dalam praktek, khususnya praktek perbankan, dalam proses pemberian kredit sangat banyak dijumpai adanya pemberian kuasa, baik di kalangan Debitur maupun dari pihak perbankan sendiri<sup>114</sup>.

---

<sup>113</sup> Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 41.

<sup>114</sup> Naja, *op.cit.*, hlm. 389. Kemudian lihat pada Hutagalung (b), *op.cit.*, hlm. 220-222. Dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu: tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Sementara itu, untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan harus dipenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu: 1) harus dibuktikan dengan akta otentik (Pasal 1171 KUH Perdata) yang sekarang dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961); 2) syarat spesialisitas, artinya harus disebutkan jumlah pinjaman secara pasti, dan disebutkan penunjukan tanah sebagai jaminan hutang (Pasal 1174 KUH Perdata dan Pasal 11 UUHT); 3) Syarat Publisitas, artinya setiap pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat agar pihak-pihak yang berkepentingan mengetahui (Pasal 1179 KUH Perdata dan Pasal 13 UUHT).

Ditinjau dari segi akibat hukum yang dikehendaki, maka pemberi kuasa dapat dibagi atas dua bagian, pertama pemberi kuasa yang akibat hukumnya dikehendaki untuk kepentingan si pemberi kuasa sendiri, dan yang kedua adalah suatu pemberian kuasa yang akibat hukumnya untuk kepentingan penerima kuasa. Kuasa memasang Hipotik termasuk pemberian kuasa dalam bentuk yang kedua, yang akibat hukumnya adalah semata-mata untuk kepentingan si penerima kuasa<sup>115</sup>.

Pemberian kuasa atau *letsgeving* oleh Pasal 1792 KUH Perdata diartikan sebagai "suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan"<sup>116</sup>. Maksud dari "menyelenggarakan suatu urusan", adalah melakukan suatu "perbuatan hukum", yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau "menelorkan" suatu "akibat hukum"<sup>117</sup>.

---

<sup>115</sup> Kaniawati, *op.cit.*, hlm. 41.

<sup>116</sup> Lihat Pasal 1792 KUH Perdata.

<sup>117</sup> Subekti (d), *Aneka Perjanjian*, cet. Ke-10, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 140-141.



Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akte umum dan dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dapat dilakukan secara lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa<sup>118</sup>.

Pada umumnya, perjanjian pemberian kuasa tidak terikat pada persyaratan bentuk, kecuali oleh Undang-Undang untuk suatu kuasa tertentu dinyatakan secara tegas terikat pada pernyataan bentuk, seperti misalnya Surat Kuasa Memasang Hipotik yang menurut Pasal 1171 KUH Perdata harus dibuat dalam bentuk akta otentik.

Dengan perkataan lain, perjanjian tersebut merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya kata sepakat antara si pemberi dan si penerima kuasa<sup>119</sup>.

Berdasarkan luasnya ruang lingkup wewenang yang dikuasakan, dapat dibagi atas kuasa umum dan kuasa khusus. Kuasa yang bersifat umum diberikan terhadap perbuatan yang sifatnya pengurusan belaka. Sedangkan

---

<sup>118</sup> Lihat Pasal 1793 KUH Perdata.

<sup>119</sup> Subekti (d), *op.cit.*, hlm. 141.

untuk membuat perdamaian, beracara di pengadilan, wewenang untuk meletakkan Hipotik pada suatu benda, dan sebagainya, hanya dapat dilakukan dengan suatu surat khusus<sup>120</sup>.

#### **D. Surat kuasa memasang Hipotik (SKMH)**

##### **1. Pengertian**

Kuasa memasang Hipotik adalah suatu kuasa yang dibuat oleh Debitur atau pemilik tanah dan/atau bangunan, yang diberikan kepada Kreditur untuk memasang Hipotik atas nama Debitur atau pemilik<sup>121</sup>. Maksud dari pemberian kuasa memasang Hipotik ini adalah untuk memberikan kemudahan kepada Debitur, mengingat bahwa proses pemasangan Hipotik memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit<sup>122</sup>.

Dasar hukum bahwa pemasangan Hipotik dapat dilakukan dengan surat kuasa dapat kita lihat pada Pasal 1171 ayat (1) KUH Perdata. Namun Pasal tersebut hanya menyebutkan bahwa kuasa memasang Hipotik harus

---

<sup>120</sup> Kaniawati, *op.cit.*, hlm. 43.

<sup>121</sup> *Ibid*, hlm. 8.

<sup>122</sup> Lihat pada Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 42.

dibuat dengan Akta otentik, yaitu Akta notaris<sup>123</sup>. Dalam praktek, surat kuasa ini diberikan sekaligus di dalam Akta perjanjian kredit (pinjam-meminjam) apabila Akta tersebut dibuat dengan otentik. Hal ini dapat menghemat biaya<sup>124</sup>.

Hipotik diberikan demi kepentingan Kreditur dan karenanya diberikan dalam bentuk "hak" kepadanya<sup>125</sup>. Hipotik sebagai suatu "hak"; sebagai suatu lembaga jaminan diberikan untuk kepentingan semua pihak yang terlibat di dalamnya. Apabila ditinjau dari haknya, Kreditur diberikan kebebasan sepenuhnya untuk memilih untuk menggunakan atau tidak menggunakan hak tersebut. Resiko atas tidak digunakannya hak untuk memasang

---

<sup>123</sup> *Ibid.*, hlm. 69. Lihat juga pada Badruzaman (a), *op.cit.*, hlm. 200. Lihat juga pada Pasal 1171 KUH Perdata.

<sup>124</sup> Lihat Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 41. Selanjutnya lihat pada Kaniawati, *op.cit.*, hlm. 71. Dalam penyerahan Surat Kuasa Memasang Hipotik, diserahkan pula sertipikat hak atas tanah kepada Kreditur. Dalam praktek pemberian kredit perbankan, SKMH yang tidak langsung diikuti pemasangan Hipotik lebih sering digunakan dibandingkan dengan pemasangan Hipotik secara nyata. Hal tersebut dikarenakan bank merasa tidak perlu untuk melakukan itu.

<sup>125</sup> Lebih lanjut lihat Satrio (b), *op.cit.*, hlm. 14. Dalam teori hukum, Hipotik sebagai hak, dan bukan suatu kewajiban disebut sebagai "Partij Autonomie", dalam batas wilayah mana, kepada individu diberikan kebebasan untuk menggunakan atau tidak menggunakan haknya.

Hipotik, sepenuhnya merupakan tanggungjawab Kreditur<sup>126</sup>.

Kreditur biasanya baru akan melakukan pemasangan Hipotik apabila telah benar-benar diperlukan, dalam hal ini misalnya ada tanda-tanda bahwa Debitur akan melakukan wanprestasi<sup>127</sup>. Kreditur biasanya sudah merasa terjamin dengan diserahkannya sertipikat atas tanah yang dijaminan oleh Debitur. Selain itu pula, hal ini dimaksudkan agar Kreditur dapat setiap waktu memasang Hipotiknya<sup>128</sup>.

Walaupun demikian, apabila ditinjau dari segi hukum, Kreditur belum mempunyai hak *preference* atas jaminan tanah tersebut. Pemasangan kuasa ini bila dilihat dari kepentingan Kreditur akan membawa resiko yang sangat besar, antara lain apabila Debitur dinyatakan pailit, maka benda Hipotik akan dimasukkan menjadi *boedel* pailit dan Kreditur tidak memiliki

---

<sup>126</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

<sup>127</sup> Lihat Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 42.

<sup>128</sup> *Ibid.*, hlm. 41. Surat Kuasa tidak diperlukan apabila sewaktu memasang Hipotik Debitur dapat menghadap sendiri. Lihat Subekti (a), *op.cit.*, hlm. 41.

kedudukan sebagai kedudukan *preference*<sup>129</sup>. Kreditur dalam hal ini hanya berkedudukan sebagai Kreditur konkuren, dimana kedudukan Kreditur adalah sama dengan Kreditur-Kreditur lain yang juga memiliki piutang terhadap Debitur, sehingga terhadapnya tidak didahului dalam pemenuhan piutang-piutangnya. Dalam praktek Hipotik, pelaksanaan kuasa memasang Hipotik hanya digantungkan pada keadaan Debitur selama perjanjian kreditnya berlangsung<sup>130</sup>.

Sementara itu yang dimaksud dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa/pemberi Hak Tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>129</sup> Lihat Badruzaman (a), *op.cit.*, hlm. 200.

<sup>130</sup> Kuswinda, *op.cit.*, hlm. 28.

Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)<sup>131</sup>.

Sehingga, berbeda dengan praktek melembagakan kuasa membebankan Hipotik, maka di dalam UUHT, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) hanya diperkenankan dalam keadaan khusus<sup>132</sup>, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)<sup>133</sup>. Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya<sup>134</sup>.

---

<sup>131</sup> Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 162.

<sup>132</sup> Lihat J. Satrio (c), *Hukum Jaminan, hak Jaminan Kebendaan dan Hak Tanggungan, Buku II*, cet. Ke-1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 194.

<sup>133</sup> Pasal 1 ayat 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Lihat juga Indonesia (i), Peraturan Menteri Agraria/Kepada badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997, tanggal 1 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Pasal 95.

<sup>134</sup> Bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum, yang mengatakan bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Namun hal itu tidak berarti bahwa orang tidak boleh menguasai tindakan hukumnya kepada orang lain. Lihat Pasal 15 ayat (1) UUHT, kemudian lihat juga pada penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT. (Satrio (c), hlm. 165).

Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saat ini tidaklah sesering sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan yang saat itu dikenal dengan nama Surat Kuasa Memasang Hipotik. Hal ini disebabkan adanya batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)<sup>135</sup>.

Kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya<sup>136</sup>.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UUHT, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan pada dasarnya terbatas sampai terjadinya peristiwa pemberian

---

<sup>135</sup> *Ibid.*, hlm. 263-264. Dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT dinyatakan bahwa: "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan." Sementara itu pada Pasal 15 ayat (6) dinyatakan bahwa: "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) **batal demi hukum.**"

<sup>136</sup> Aturan tersebut sebenarnya merupakan suatu penyimpangan dari KUH Perdata. Lihat Pasal 1813 KUH Perdata. Ketentuan dalam UUHT sudah sewajarnya karena pemberian kuasa yang dimaksud dalam SKMHT tidak sama dengan pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Ketentuan dalam UUHT bersifat penegasan agar pemberian Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan. Hal tersebut akan memberikan kepastian hukum baik bagi pemegang maupun bagi pemberi Hak Tanggungan. (Hasbullah (a), *op.cit.*, hlm. 167-168).

Hak Tanggungan, dan dalam Pasal 15 ayat (3) dibatasi, yaitu pada dasarnya untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar hanya berlaku untuk 1 (satu) bulan saja<sup>137</sup>, dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar berlaku untuk 3 (tiga) bulan<sup>138</sup>. Karena jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas, untuk selanjutnya diharapkan pemberian Hak Tanggungan hanya akan dilakukan oleh pemilik persil (tanah) sendiri, dan hanya dalam keadaan "luar biasa" akan dilaksanakan melalui kuasa<sup>139</sup>.

## **2. Syarat Sahnya Pemberian Kuasa Memasang Hipotik**

Pemberian Kuasa pada umumnya merupakan suatu perjanjian yang mempunyai ketentuan syarat-syarat yang sama sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Pada perjanjian pemberian kuasa, kesepakatan dapat terjadi baik secara diam-diam, secara lisan maupun secara tertulis, dalam bentuk Akta otentik maupun Akta di

---

<sup>137</sup> Lihat Indonesia (a), Pasal 15 ayat (3).

<sup>138</sup> *Ibid.*, Pasal 15 ayat (4).

<sup>139</sup> Lihat Satrio (c), *op.cit.*, hlm. 192.



bawah tangan<sup>140</sup>. Ketentuan ini berbeda dengan perjanjian pemberian kuasa khusus seperti pemberian kuasa untuk memasang Hipotik dimana menurut Pasal 1171 KUH Perdata, Akta tersebut harus dibuat dengan Akta otentik, yang dalam hal ini adalah Akta notaris<sup>141</sup>. Hal ini merupakan syarat khusus dalam pemberian kuasa memasang Hipotik. Selain harus dibuat dengan Akta otentik (Akta notaris), pemberian kuasa memasang Hipotik masih harus diperlukan satu syarat lagi, yaitu akta Hipotik<sup>142</sup>.

Surat Kuasa Memasang Hipotik memang suatu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, tetapi perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa telah dibatasi, yaitu hanya pemasangan Hipotik, bukan untuk menguasai atau menjual objek dari kuasa tersebut<sup>143</sup>.

---

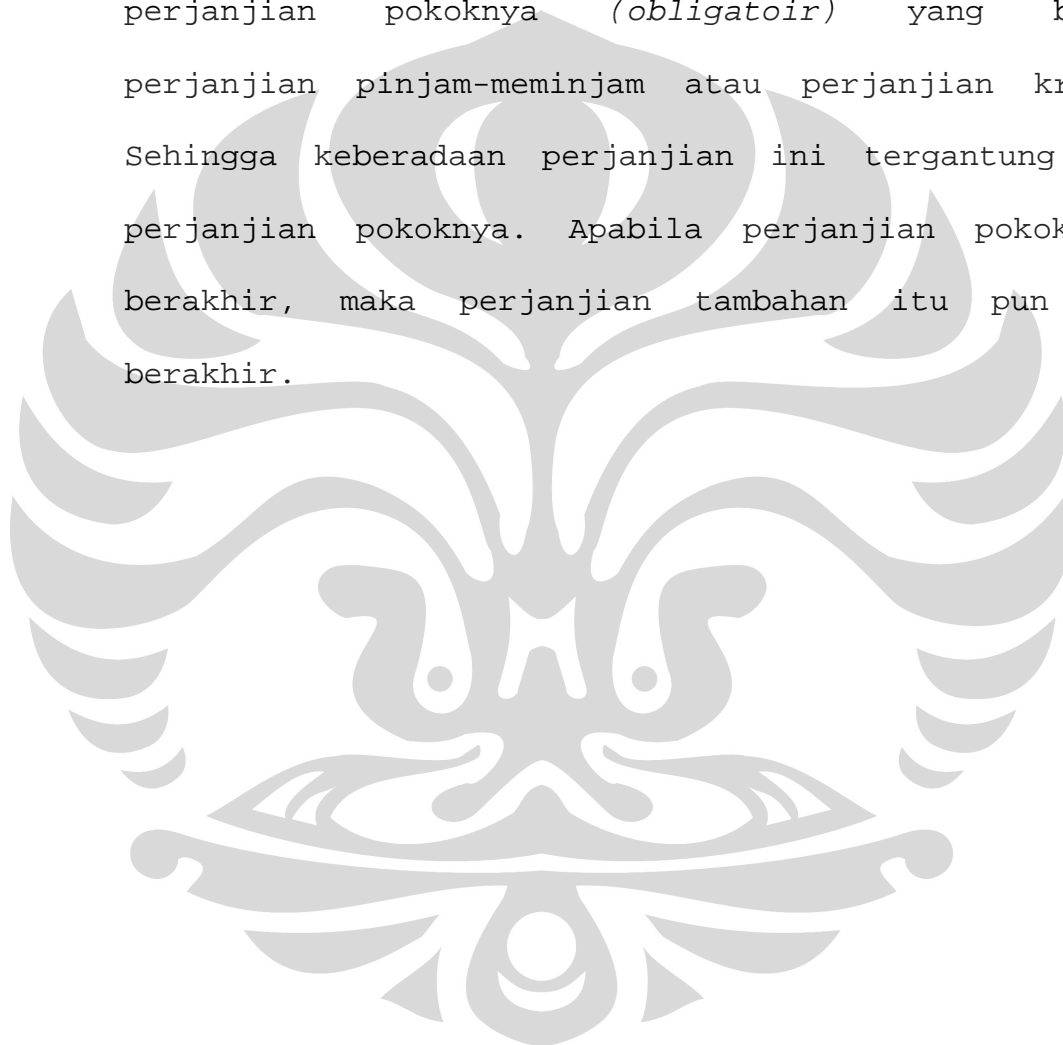
<sup>140</sup> Lihat Harsono (b), *op.cit.*, hlm. 419. Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Pejabat yang berwenang. Sementara, Akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat oleh dan/atau di hadapan Pejabat yang berwenang.

<sup>141</sup> Kuswinda, *op.cit.*, hlm. 85-86.

<sup>142</sup> *Ibid.*

<sup>143</sup> Kaniawati, *op.cit.*, hlm. 75.

Baik perjanjian pemberian kuasa maupun perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokoknya (*obligatoir*) yang berupa perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian kredit. Sehingga keberadaan perjanjian ini tergantung pada perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok itu berakhir, maka perjanjian tambahan itu pun ikut berakhir.



### Bab III

#### Tinjauan Umum Mengenai Perbuatan melawan hukum

##### A. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Menurut aliran legisme, semua hukum terdapat dalam Undang-Undang. Hakim di dalam melakukan tugasnya terikat pada Undang-Undang, sehingga pekerjaannya hanya melakukan pelaksanaan Undang-Undang belaka (*wetstoepassing*) dengan jalan *juridische-syllogisme*, yaitu suatu deduksi logis dari suatu perumusan yang luas (preposisi minor), sehingga sampai pada suatu kesimpulan (*conclusion*)<sup>144</sup>.

Perbuatan melawan hukum dapat dijumpai baik dalam hukum pidana maupun dalam hukum perdata. Kedua konsep perbuatan melawan hukum tersebut memperlihatkan adanya perbedaan dan persamaan. Perbedaan yang pokok adalah bahwa hukum pidana mengenai kepentingan umum,

---

<sup>144</sup> Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perundang-undangan dan Yurisprudensi* (Bandung: PT. Alumni, 1979), hlm. 57-58. dalam Sophia Jang, "Aspek Pertanggungjawaban Terhadap Perbuatan melawan hukum Dalam Perseroan Terbatas," (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 2004, hlm. 46.

sedangkan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata dimaksudkan untuk melindungi kepentingan individu. Akibat dari hukum pidana adalah pemidanaan si pelaku sedangkan hukum perdata adalah meniadakan kerugian dari pihak yang dirugikan<sup>145</sup>.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dalam konteks hukum perdata, diatur dalam Buku III titel 3 Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata<sup>146</sup>. Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban

---

<sup>145</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 12-13.

<sup>146</sup> Lihat Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Lihat juga Setiawan, *op.cit.*, hlm. 5. R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa perkataan "perbuatan melawan hukum" adalah istilah *technis juridis* yang arti sebenarnya secara tepat hanya mungkin didapatkan dari peninjauan tujuan Pasal 1365 BW (KUH Perdata). Belum terdapat kesepakatan tentang penggunaan istilah "perbuatan melawan hukum". R. Wirjono Prodjodikoro menggunakan istilah "perbuatan melanggar hukum". Utrecht memakai istilah "perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum", dan Sudiman Kartohadipordjo mengemukakan istilah "tindakan melawan hukum". Sementara M.A Moegni Djodjodirdjo memakai istilah "perbuatan melawan hukum." Beliau menerangkan bahwa pada istilah "melawan" melekat kedua sifat aktif dan pasif. Lebih lanjut dapat dilihat pada Moegni Djodjodirdjo, *op.cit.*, hlm. 13.

hukum yang telah diatur di dalam Undang-Undang<sup>147</sup>. Dengan kata lain bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan Undang-Undang (*onwetmatigedaad*).

Aliran ini ditandai dengan *Arrest Hoge Raad* 6 Januari 1905 dalam perkara *Singer Naaimachine*. Dalam perkara ini, *Maatschappij Singer* menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap *Maatschappij* lain yang berdagang mesin jahit yang menggunakan merek "Singer". Kata-kata "Singer" ditulis dengan huruf besar, sedangkan kata-kata lainnya ditulis dengan huruf kecil, sehingga jika dilihat sepintas akan terbaca "Singer" saja. *Hoge Raad* menolak gugatan tersebut dengan alasan bahwa perbuatan pedagang tersebut bukanlah merupakan tindakan melawan hukum karena tidak setiap tindakan dalam dunia usaha, yang bertentangan dengan tata krama dalam masyarakat dianggap sebagai tindakan melawan hukum<sup>148</sup>.

Pada putusan berikutnya, *Hoge Raad* berpendapat sama dalam perkara *Zutphense Juffrouw* pada 10 Juni

---

<sup>147</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 7.

<sup>148</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 4.

1910. Perkara ini bermula dari pecahnya pipa saluran air sebuah gudang di *Zutphen* akibat iklim yang sangat dingin. Kran induknya terletak pada rumah tingkat atas gudang tersebut dan penghuninya tidak mau memenuhi permintaan untuk menutup kran induk, walaupun telah dijelaskan kepadanya bahwa dengan tidak ditutupnya kran induk, akan mengakibatkan kerusakan besar pada barang-barang yang tersimpan dalam gedung tersebut karena tergenang air. Perusahaan asuransi telah membayar ganti kerugian atas rusaknya barang-barang tersebut dan selanjutnya menggugat penghuni rumah tingkat atas di muka pengadilan. Akan tetapi gugatan ini ditolak oleh *Hoge Raad* dengan alasan bahwa tidak terdapat ketentuan Undang-Undang yang mewajibkan penghuni rumah tingkat atas tersebut untuk mematikan kran induk untuk kepentingan pihak ketiga<sup>149</sup>.

*Arrest Hoge Raad* yang tidak memenuhi rasa keadilan tersebut menyebabkan timbulnya banyak kritik dari masyarakat yang menghendaki perumusan perbuatan

---

<sup>149</sup> Agustina, *ibid.* Lihat juga Djodjodirdjo, *op.cit.*, hlm. 19-21.

melawan hukum secara luas<sup>150</sup>. Interpretasi sempit tersebut juga ditentang oleh doktrin, khususnya Para sarjana, dan yang paling terkemuka adalah Molengraaff<sup>151</sup>. Mollengraaff menyatakan bahwa seseorang melakukan perbuatan melawan hukum jika ia bertindak secara lain dari yang diharuskan dalam pergaulan masyarakat mengenai seorang atau benda lain<sup>152</sup>. Hoge Raad di Belanda memang memandang perbuatan melawan hukum secara legistis. Pandangan legistis itu berubah pada tahun 1919<sup>153</sup>.

Pada tahun 1919, Hoge Raad memberikan keputusan yang membawa perubahan besar mengenai perumusan perbuatan melawan hukum di bidang hukum keperdataan, yang tercermin dalam keputusannya pada tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum* melawan *Cohen*, yang kemudian dikenal sebagai *Drukkers Arrest*. Dalam perkara ini, pengusaha percetakan *Cohen* membujuk

---

<sup>150</sup> Djodjodirdjo, *ibid.*, hlm. 24.

<sup>151</sup> Lihat Setiawan, *op.cit.*, hlm. 7-8.

<sup>152</sup> Djodjodirdjo, *op.cit.*, hlm. 24. Bandingkan dengan Setiawan, *op.cit.*, hlm. 7-8. Dalam bukunya, Setiawan mengatakan bahwa menurut Molengraaff, melawan hukum tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga jika melanggar kaidah-kaidah kesusilaan dan kepatutan.

<sup>153</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 5.

karyawan percetakan *Lidenbaum* agar memberikan *copy* pesanan dari langganannya. *Cohen* memanfaatkan informasi tersebut sehingga *Lindenbaum* mengalami kerugian karena Para langganannya lari ke perusahaan *Cohen*. Kemudian *Lidenbaum* menggugat *Cohen* untuk membayar ganti kerugian. Gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri (*Rechtbank*). Akan tetapi, putusan tersebut kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi (*Hof*) dengan pertimbangan bahwa sekalipun karyawan tersebut melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang, yakni telah melanggar suatu kewajiban hukum, namun tidak berlaku bagi *Cohen* karena Undang-Undang tidak melarang dengan tegas bahwa mencuri informasi adalah melanggar hukum<sup>154</sup>.

*Hoge Raad* membatalkan keputusan *Hof*, atas dasar pertimbangan, bahwa dalam keputusan Pengadilan tinggi (*Hof*) makna tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dipandang secara sempit, sehingga yang termasuk di dalamnya hanyalah perbuatan-perbuatan

---

<sup>154</sup> *Ibid.*



yang secara langsung dilarang oleh Undang-Undang. Sedangkan perbuatan-perbuatan yang tidak dilarang oleh Undang-Undang, sekalipun perbuatan-perbuatan ini bertentangan dengan keharusan dan kepatutan yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat, bukan merupakan perbuatan melawan hukum<sup>155</sup>.

Berdasarkan keputusan ini, perbuatan melawan hukum diartikan secara luas, yaitu suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian<sup>156</sup>.

---

<sup>155</sup> *Ibid.*, hlm. 6-7.

<sup>156</sup> Djodjodirdjo, *op.cit.*, hlm. 26.

Ditinjau dari perumusan luas tersebut, maka perbuatan melawan hukum memiliki 4 (empat) kriteria, sebagai berikut<sup>157</sup>:

1. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain.

Menurut Meyers, sifat hakekat dari hak subyektif (*subyektif recht*) adalah wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya<sup>158</sup>. Hak-hak yang paling penting, yang diakui oleh yurisprudensi, yaitu<sup>159</sup>:

- a. hak-hak pribadi (*persoonlijkeheidsrechten*), seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan nama baik.
- b. hak-hak kekayaan (*vermogensrechten*), seperti hak kebendaan dan hak absolut lainnya.

---

<sup>157</sup> *Ibid.*, hlm. 36-50.

<sup>158</sup> Adakalanya pelanggaran hak subyektif selain terjadi karena perbuatan melawan hukum, dapat juga disebabkan oleh peristiwa-peristiwa lainnya, misalnya karena perbuatan pihak ketiga. Sementara itu, dalam hal mana kerugian disebabkan oleh sesuatu yang tidak langsung, maka perbuatan tersebut dianggap melawan hukum karena bertentangan dengan norma kepatutan. Lihat Setiawan, *op.cit.*, hlm, 12-13.

<sup>159</sup> Lihat juga Munir Fuady, *Perbuatan melawan hukum, Pendekatan Kontemporer*, cet. Ke-1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 6.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) si pelaku. Yang dimaksud dengan kewajiban hukum adalah kewajiban yang diberikan hukum kepada seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, perbuatan hukum yang bertentangan dengan keharusan atau larangan.

3. Melanggar kesusilaan baik.

Yang dimaksud kesusilaan baik adalah norma-norma kesusilaan, sepanjang norma tersebut diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis pergaulan hidup masyarakat<sup>160</sup>. Dalam *Arrest Hoge Raad* mengenai perkara *Lindenbaum vs. Cohen* tindakan Cohen yang membujuk karyawan Lindenbaum untuk membocorkan rahasia perusahaan dianggap sebagai tindakan yang bertentangan dengan

---

<sup>160</sup> Lihat juga pada Setiawan, *op.cit.*, hlm. 13-14. Tentang kesusilaan yang baik tidak dapat diberikan rumusan yang tepat. Hingga sekarang belum ada yang dapat secara tepat mengemukakan apa yang dimaksudkan dengan kesusilaan baik. Apa yang dulu dianggap tidak susila, mungkin sekarang tidak. Untuk mengatasi kesulitan tersebut, maka hakimlah (yang pada akhirnya) memutuskan menurut pendapat dan nalurinya.

kesusilaan, sehingga dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

4. Bertentangan dengan keharusan (kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai benda atau orang lain<sup>161</sup>.

Dalam hal ini yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah:

- a. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
- b. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

Perbuatan melawan hukum kemudian juga diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subyektif

---

<sup>161</sup> Untuk *point* keempat dalam 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan melawan hukum, hlm. 13, memakai istilah bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati, (asas PATIHA).

orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis<sup>162</sup>.

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa:

"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"<sup>163</sup>.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar (melawan) hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain<sup>164</sup>.

Sementara itu, definisi perbuatan melawan hukum menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro adalah bahwa perbuatan tersebut mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dalam masyarakat, dan kegoncangan

---

<sup>162</sup> Lihat Agustina, *op.cit.*, hlm. 5.

<sup>163</sup> Pasal 1365 KUH Perdata. Kemudian, lebih lanjut lihat pada Gunawan Widjadja dan Kartini Mulyadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, ed. Pertama, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 95. Dalam *Nieuwe Burgelijk Wetboek* Belanda yang baru, dalam Buku VI Pasal 162 ayat(2), telah secara jelas dikatakan bahwa yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum tersebut, tidak hanya meliputi pelanggaran terhadap hak orang lain, melainkan juga meliputi melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

<sup>164</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 3.

itu tidak hanya terdapat apabila peraturan-peraturan hukum dalam masyarakat dilanggar, akan tetapi juga apabila perbuatan mengenai kesusilaan, keagamaan dan kesopanan di dalam masyarakat dilanggar<sup>165</sup>.

Prof. Mariam Darus Badruzaman dalam Rancangan Undang-Undang (RUU) Perikatan berusaha merumuskannya secara lengkap, sebagai berikut<sup>166</sup>:

1. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
2. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.
3. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan

---

<sup>165</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, cet. ke-5., (Bandung: Sumur Bandung, 1967), hlm. 7.

<sup>166</sup> Sutan Remy Sjahdeini, dkk. (d), *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perbuatan melawan hukum*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI 1993/1994), hlm. 18, dalam Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm. 3.

dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

Perumusan norma dalam konsep Mariam Darus Badruzaman ini telah mengabsorpsi perkembangan pemikiran yang baru mengenai perbuatan melawan hukum. Sebab dalam konsep itu pengertian melawan hukum menjadi tidak hanya diartikan sebagai melawan Undang-Undang (hukum tertulis) tetapi juga bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat (hukum tidak tertulis)<sup>167</sup>.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut<sup>168</sup>:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Jika ditilik dari model pengaturan KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya sebagaimana juga dengan KUH Perdata di negara-negara

---

<sup>167</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 3.

<sup>168</sup> *Ibid.*

lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggungjawab hukum adalah sebagai berikut<sup>169</sup>:

1. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian)<sup>170</sup>.
2. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian<sup>171</sup>.
3. Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti sangat terbatas<sup>172</sup>.

Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat<sup>173</sup>.

---

<sup>169</sup> *Ibid.*

<sup>170</sup> Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

<sup>171</sup> Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata.

<sup>172</sup> Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUH Perdata. Tanggung jawab mutlak ini sering juga disebut dengan istilah *strick liability*.

<sup>173</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 3.



Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut<sup>174</sup>:

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, di mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang

---

<sup>174</sup> *Ibid.*

bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust*, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.

5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.

6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

#### **B. Perbedaan Gugatan Perbuatan melawan hukum dengan Gugatan Wanprestasi**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari Undang-

Undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh Para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan, yaitu persesuaian kehendak antara Para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari Undang-Undang mungkin tidak dikehendaki oleh Para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh Undang-Undang<sup>175</sup>.

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi<sup>176</sup>, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. Sementara, apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan

---

<sup>175</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, ed. Ke-1, cet. Ke-3, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 115.

<sup>176</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 33. Rutten menyatakan bahwa wanprestasi adalah *species dari genus* perbuatan yang melawan hukum yaitu mengenai pelanggaran terhadap hak subyektif. Dengan perkataan lain wanprestasi dan perbuatan yang melanggar hukum adalah merupakan '*Lex Specialis derogat legi generali*'. Demikian pula pendapat Hofmann bahwa Pasal 1243 dengan Pasal 1252 KUH Perdata sepanjang mengenai tidak memenuhi suatu perikatan. Bandingkan dengan Rachmat Setiawan, *op.cit.*, hlm. 2. Menurut sejarah dan sistematis perundang-undangan, ingkar janji (wanprestasi) tidak termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum.

kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum<sup>177</sup>.

Tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan Penggugat pada posisi seandainya perjanjian itu dipenuhi (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winstderving*. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah menempatkan posisi Penggugat pada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah ganti rugi yang nyata atau *reliance loss*<sup>178</sup>.

Dilihat sepintas lalu memang wanprestasi juga termasuk perbuatan melawan hukum karena bagaimanapun juga telah memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum. Namun apabila dilihat dari sumber perikatan dan

---

<sup>177</sup> Suharnoko, *op.cit.*, hlm. 115-116.

<sup>178</sup> *Ibid.*, hlm. 116.

akibatnya akan tampak berbeda<sup>179</sup>. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa sumber perikatan ialah perjanjian dan Undang-Undang<sup>180</sup>. Wanprestasi bersumber dari perjanjian, sementara perbuatan melawan hukum bersumber dari Undang-Undang.

Akibat dari wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Pasal- Pasal tersebut mengatur mengenai pengganti kerugian yang terdiri dari perbuatan yang melawan hukum selain pengganti kerugian yang berwujud uang dimana Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata, dapat diterapkan secara analogis, juga dapat berwujud pemulihan dalam keadaan semula dan larangan untuk mengulangi perbuatannya lagi atau suatu prestasi yang bukan berupa uang untuk menghilangkan kerugian yang diderita<sup>181</sup>.

---

<sup>179</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 33.

<sup>180</sup> Lihat pada Pasal 1233 KUH Perdata.

<sup>181</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 33.

### C. Unsur-Unsur dalam Perbuatan melawan hukum

Untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum diperlukan unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1365 KUH Perdata dimana di dalamnya mengandung 4 (empat) unsur dari perbuatan melawan hukum. Kemudian yurisprudensi menambahkan 1 (satu) unsur lagi, sehingga terdapat lima unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu<sup>182</sup>:

1. **Harus ada perbuatan dan perbuatan itu tidak selalu merupakan tindakan tapi juga kelalaian dalam arti perbuatan.**

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelaku, baik bersifat aktif, maupun pasif<sup>183</sup>.

#### a. Perbuatan yang aktif

yaitu suatu perbuatan aktif yang merugikan orang lain<sup>184</sup>.

---

<sup>182</sup> Ade Muriani Wurastuti, "Aspek Perbuatan melawan hukum dalam Pencemaran Nama Baik, Studi Kasus Gugatan Tomy Winata terhadap Koran Tempo", (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 2005, hlm. 22.

<sup>183</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 10. Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan dan kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

b. Perbuatan yang pasif

yaitu suatu perbuatan diam atau lalai yang merugikan orang lain.

**2. Perbuatan tersebut melawan hukum.**

Dalam hukum Indonesia, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa melawan hukum (*onrechmatige*) tidak saja diartikan sebagai melanggar hukum tertulis atau Undang-Undang (*onwetmatige*) tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis<sup>185</sup>.

Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut<sup>186</sup>:

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau

---

<sup>184</sup> Wurastuti, *op.cit.*, hlm. 23.

<sup>185</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 117.

<sup>186</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 11.

- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

### **3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.**

Dengan menentukan unsur kesalahan (*schuld*)<sup>187</sup> dalam Pasal 1365 BW (KUH Perdata), pembentuk Undang-Undang menyatakan, bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggungjawab untuk kerugian yang ditimbulkannya, apabila perbuatan dan kerugian tersebut dapat diperhitungkan kepadanya<sup>188</sup>.

---

<sup>187</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 122. Unsur kesalahan terdiri dari dua pengertian, yaitu suatu ukuran tingkah laku yang ditentukan menurut ukuran yang umum. Orang-orang pada umumnya sedapat mungkin akan berlaku sama dalam keadaan yang sama, untuk mencegah terjadinya suatu kerugian. Kedua, pengertian yang subjektif, yaitu berkenaan dengan pelaku itu sendiri apakah mempunyai suatu kecakapan untuk mengatasi suatu kerugian yang mungkin timbul. Hal itu menentukan apakah ia bertanggung jawab atas kerugian sebagai akibat perbuatan tersebut.

<sup>188</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 18. Kesalahan dipakai untuk menyatakan, bahwa seseorang dinyatakan bertanggungjawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi oleh perbuatannya yang salah. Asser memberi pengertian atas istilah kesalahan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku. Sementara,



Apabila seseorang karena perbuatan melawan hukum yang ia lakukan telah menimbulkan kerugian, wajib mengganti kerugian apabila untuk itu ia dapat dipertanggungjawabkan<sup>189</sup>. Si pelaku adalah bertanggungjawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang ia lakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggungjawabkan padanya<sup>190</sup>.

Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan, bahwa seseorang dinyatakan bertanggungjawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatan yang salah<sup>191</sup>. Unsur kesalahan (*shuld*) dalam Pasal 1365 KUH Perdata dapat mencakup kesengajaan dan kelalaian (*onachtzaamheid*). Dengan demikian pengertian kesalahan mencakup dua pengertian yaitu

---

tanggungjawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggungjawab berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

<sup>189</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 14. Dalam hukum Perdata tidak ada pertanggungjawaban untuk akibat-akibat dari perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan. Kesalahan dapat mencakup kesengajaan maupun kelalaian.

<sup>190</sup> *Ibid.*, hlm. 47. Apabila seseorang pada waktu melakukan perbuatan melawan hukum itu tahu betul bahwa perbuatannya akan berakibat suatu keadaan tertentu yang merugikan pihak lain maka dapat dikatakan bahwa seseorang tahu betul akan adanya akibat itu, ialah bahwa seseorang itu tahu hal adanya keadaan-keadaan sekitar perbuatannya yang tertentu itu, yaitu keadaan-keadaan yang menyebabkan kemungkinan akibat itu akan terjadi.

<sup>191</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

kesalahan dalam arti luas dan kesalahan dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas terdiri dari kealpaan yaitu kesalahan dalam arti sempit dan kesengajaan<sup>192</sup>.

Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) terhadap perbuatan melawan hukum, dan sudah merupakan tafsiran umum dalam ilmu hukum bahwa unsur kesalahan tersebut dianggap ada jika memenuhi salah satu di antara 3 (tiga) syarat sebagai berikut<sup>193</sup>:

a) Adanya unsur kesengajaan.

Dalam perbuatan melawan hukum, unsur kesengajaan baru dianggap ada manakala dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut, telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau properti dari korban,

---

<sup>192</sup> *Ibid.*, hlm. 120-121.

<sup>193</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 45.

meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai (fisik atau mental) korban<sup>194</sup>.

Kesengajaan adalah melakukan suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut<sup>195</sup>.

Ditinjau dari segi berat ringannya, derajat kesalahan dari perlaku perbuatan melawan hukum, maka dibandingkan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan unsur kelalaian, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan unsur kesengajaan derajat kesalahannya lebih tinggi. Jika seseorang yang dengan sengaja merugikan orang lain (baik untuk kepentingannya sendiri atau bukan), berarti dia telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum tersebut dalam

---

<sup>194</sup> *Ibid.*, hlm. 47.

<sup>195</sup> P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 354. Dalam Wurastuti, *op.cit.*, hlm. 35.

arti yang sangat serius ketimbang dilakukannya sekedar kelalaian belaka<sup>196</sup>.

Unsur kesengajaan dianggap eksis (ada) dalam suatu tindakan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut<sup>197</sup>:

1. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan.
2. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi bukan hanya adanya perbuatan saja.
3. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan, bahwa dengan tindakan tersebut "pasti" dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

b) Adanya unsur kelalaian (*negligence, culpa*).

Kelalaian adalah seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, tetapi dengan bersikap demikian pada hakekatnya ia telah melawan hukum, sebab semestinya ia harus berbuat atau melakukan suatu

---

<sup>196</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 45-46.

<sup>197</sup> *Ibid.*, hlm. 47.

perbuatan yang sebenarnya wajib melakukan suatu perbuatan<sup>198</sup>.

Dalam ilmu hukum diajarkan bahwa agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, haruslah memenuhi unsur pokok sebagai berikut<sup>199</sup>:

1. Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan.
2. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*).
3. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut. Agar terdapatnya unsur tidak terlaksana kewajiban kehati-hatian tersebut sehingga terjadi suatu kelalaian, mestilah ditunjukkan bahwa perbuatan (atau pengabaian) oleh pelaku tersebut menerbitkan unsur resiko berbahaya yang tidak layak (*unreasonable risk of harm*) bagi pihak korban, tanpa suatu

---

<sup>198</sup> Wurastuti, *op.cit.*, hlm. 35.

<sup>199</sup> *Ibid.*, hlm. 71.

manfaat yang jelas dari tindakannya tersebut<sup>200</sup>.

4. Adanya kerugian bagi orang lain.

5. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang timbul.

c) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtsvaardingsgrond*).

Sesuatu perbuatan akan lenyap sifat melawan hukumnya karena adanya dasar pembenar (*rechtvaardingsgrond*). Adakalanya suatu perbuatan yang menurut satu atau lebih kriteria melawan hukum, tidak merupakan perbuatan melawan hukum karena masalah-masalah yang membenarkan perbuatan tersebut<sup>201</sup>.

---

<sup>200</sup> *Ibid.*, hlm. 72. Untuk mengukur apakah perbuatannya itu dapat dibenarkan atau tidak, harus dilihat apakah yang akan dilakukan oleh manusia normal pada kejadian dalam situasi yang sama. Adapun yang merupakan elemen-elemen dari kriteria yang normal adalah pengetahuan, pengalaman, dan persepsi. Salah satu metode untuk mengukur apakah resiko tersebut adalah normal sehingga tidak ada unsur kelalaian, atau tidak normal, sehingga tidak ada unsur kelalaian, atau tidak normal sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan kelalaian, adalah "kriteria keseimbangan" (*balancing test*), yang sebenarnya merupakan standar yang cenderung abstrak, yang pada prinsipnya menyeimbangkan antara faktor risiko yang timbul dengan manfaat yang diperoleh dari perbuatan yang diduga melawan hukum tersebut.

<sup>201</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 58.

Dasar-dasar pembenar (*rechtvaardingsgrond*) antara lain keadaan memaksa (*overmacht*), pembelaan terpaksa (*noodweer*), ketentuan Undang-Undang (*wettelijk voorschrift*) dan perintah jabatan (*wettelijk bevel*)<sup>202</sup>.

Dasar-dasar pembenar (*rechtvaardingsgrond*) dapat dibagi dalam 2 (dua) golongan utama, yaitu:

a. Dasar pembenar yang berasal dari Undang-Undang yakni keempat jenis dasar-dasar peniadaan hukuman (*strafuitsluitingsgronden*) tersebut.

Dasar-dasar pembenar yang diatur oleh Undang-Undang yang menghapuskan sifat melawan hukum, yaitu:

1) Aspek perintah jabatan (*Ambtelijk Bevel*)

Perbuatan orang yang melakukan perintah atasan yang berwenang, bukan merupakan perbuatan melawan hukum<sup>203</sup>.

---

<sup>202</sup> Wurastuti, *op.cit.*, hlm. 53.

<sup>203</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 24. Kemudian lihat juga pada Agustina, *op.cit.*, hlm. 46. Lihat juga Pasal 51 KUHP. Kemudian, lihat Rosa Agustina dan Suharnoko, "Kapita Selekta Hukum Perdata", Bahan Kuliah Kapita Selekta Hukum Perdata, Depok, 2001, dalam Wurastuti, *op.cit.*,

## 2) Aspek hal membela diri (*noodweer*)

Dalam pembelaan terpaksa seseorang melakukan perbuatan yang terpaksa untuk membela diri sendiri atau orang lain, kehormatan atau barang terhadap serangan yang tiba-tiba yang bersifat melawan hukum. Setiap orang yang diserang orang lain berhak untuk membela diri. Jika dalam pembelaan tersebut ia terpaksa melawan hukum dari perbuatan melawan hukum, maka sifat melawan hukum dari perbuatan tersebut menjadi hilang. Untuk menentukan bahwa perbuatan tersebut merupakan bela diri, harus ada serangan yang ditujukan kepadanya dan pembelaan diri tidak boleh melampaui batas<sup>204</sup>.

---

hlm. 55. Dalam contoh, misalnya: ada suatu putusan mengenai gugatan terhadap walikota yang mengosongkan rumah secara paksa, waktu diperiksa walikota itu membela diri dengan menyatakan alasan perintah jabatan, yaitu ada surat permohonan dari Dewan Pertimbangan Pangan yang meminta kepada walikota sebuah rumah untuk dikosongkan dan dijadikan tempat untuk menyimpan pangan. Namun pada waktu dibaca isi surat itu, didalamnya berisi: (1) Dewan Pertimbangan Pangan ini tidak berwenang untuk memerintahkan walikota; (2) dalam surat itu disebutkan mohon agar dikabulkan berdasarkan pertimbangan walikota. Jadi bukan dipaksa. Dalam hal ini alasan membenarkan karena perintah jabatan itu tidak dapat diterima.

<sup>204</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 23. Lihat juga pada Agustina, *ibid.*, hlm. 45.



### 3) Aspek keadaan memaksa (*overmacht*)

Yang dimaksud dengan *overmacht* adalah salah satu paksaan/dorongan yang datangnya dari luar, yang tak dapat dielakkan atau harus dielakan. *Overmacht* dapat bersifat mutlak atau relatif. Mutlak jika setiap orang dalam keadaan seperti si pembuat terpaksa harus melakukan suatu perbuatan yang pada umumnya merupakan perbuatan melawan hukum<sup>205</sup>. Relatif, jika seorang melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena suatu keadaan, dimana ia terpaksa melakukan perbuatan tersebut daripada mengorbankan kepentingannya sendiri dengan resiko yang sangat besar<sup>206</sup>.

---

<sup>205</sup> *Ibid.*, hlm. 22. Lihat pada Agustina, *ibid.* Contohnya seorang sopir ditodong dengan senjata api dan dipaksa untuk mengendarai dengan kecepatan tinggi sehingga menabrak kendaraan orang lain. Kemudian lihat juga pada Agustina dan Suharnoko, *op.cit.*, dalam Wurastuti, *op.cit.*, hlm. 57. Pelaku dihadapkan untuk secara tepat menilai antara dua kepentingan, yang mana yang lebih baik dan mana yang kurang baik. Keadaan khusus dari *overmacht* yang disebut juga keadaan darurat. Karena di dalam keadaan darurat, ada dua kepentingan atau kewajiban yang kedua-duanya harus dipatuhi oleh si pelaku, pilihan ini harus segera dan langsung.

<sup>206</sup> Agustina, *ibid.*, hlm. 45.

4) Ketentuan Undang-Undang (*wettelijk voorschrift*)

Perbuatan tidak merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu dilakukan untuk melaksanakan Undang-Undang<sup>207</sup>.

b. Dasar pembenar yang tidak berasal dari Undang-Undang yang karenanya juga disebut dasar-dasar pembenar tidak tertulis.

Dasar pembenar ini selalu tergantung kepada keadaan tertentu, keadaan yang lazim ditemui ialah<sup>208</sup>:

1) Adanya persetujuan dari orang yang merasa dirugikan baik secara tegas maupun secara diam-diam<sup>209</sup>.

---

<sup>207</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 24. Lihat juga pada Agustina, *op.cit.*, hlm. 46. Contohnya yaitu: Polisi yang menahan seseorang dan merampas kemerdekaannya; Hakim yang mendukung terdakwa; panitera yang melakukan sitaan, tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau berdasarkan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang adalah melawan hukum apabila wewenang tersebut disalahgunakan atau dalam hal *detournement de pouvoir*.

<sup>208</sup> Agustina dan Suharnoko, *op.cit.*, hlm. 31.

<sup>209</sup> Wurastuti, *op.cit.*, hlm. 58-59. Umpamanya di dalam menjual harta warisan tanpa izin dari ahli waris, kemudian pada waktu ada persetujuan lisan dari Para ahli waris, yang dibuktikan dengan saksi bahwa ahli-ahli waris itu setuju bahwa harta warisannya dijual. Apabila

2) Menanggung resiko sendiri<sup>210</sup>.

#### 4. Adanya kerugian.

Menurut Pasal 1365 BW (KUH Perdata) yang dimaksud dengan "*schade*" adalah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum<sup>211</sup>.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil<sup>212</sup>,

---

dilihat disini ada keikhlasan dari penderita untuk memaafkan kesalahan ini.

<sup>210</sup> Contohnya adalah seorang penumpang naik Kereta Api (KA) yang telah penuh sesak. Namun ia tetap memilih duduk di atap kereta, dan ternyata ia tersetrum listrik. Kemudian atas hal tersebut ia gugat PJKA. Apabila dilihat dalam kasus ini, jelas kesalahan ada pada si penumpang KA tersebut, karena ia sesungguhnya tau akan resiko yang ia hadapi apabila ia memaksa naik KA tersebut, namun ia tetap melakukannya. (Wawancara dengan Ibu Rosa Agustina, pada 25 Maret 2008).

<sup>211</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 29.

<sup>212</sup> Lihat pada Retno Yuniyanti, "Tinjauan Hukum Mengenai Ganti Rugi sebagai Pertanggungjawaban dalam Perbuatan melawan hukum (Studi Kasus Filiana Andalusia melawan PT Telekomunikasi Selular)," (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Depok, 2008, hlm. 74. Ganti rugi materil didasarkan Pasal-Pasal dalam KUH Perdata yang mengatur mengenai ganti rugi dalam hal wanprestasi ditetapkan secara analogis untuk mengatur ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum. Ganti rugi materil diberikan atas kerugian yang telah diderita oleh korban perbuatan melawan hukum perbuatan melawan hukum, dan juga keuntungan

yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang<sup>213</sup>.

Maksud dari ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata adalah untuk sedapat mungkin mengembalikan penderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum pada keadaan semula, setidaknya dikembalikan kepada keadaan yang mungkin dicapai oleh korban apabila tidak terjadi perbuatan melawan hukum<sup>214</sup>. Hal ini sejalan dengan putusan *Hoge Raad* tanggal 24 Mei 1918 yang mempertimbangkan bahwa pengembalian kepada keadaan semula adalah merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat. Maka dalam

---

yang seharusnya dapat dinikmati oleh korban apabila tidak pernah terjadi perbuatan melawan hukum.

<sup>213</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 13. Lihat juga pada Agustina, *op.cit.*, hlm. 14, dan pada Wurastuti, *op.cit.*, hlm. 37. Unsur kerugian dimaksudkan sebagai kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum. Kerugian ini dapat bersifat harta kekayaan, umumnya meliputi kerugian yang diderita oleh si penderita dan keuntungan yang seharusnya ia peroleh. Kerugian yang bersifat idiil (immateril) dapat berupa kerugian terhadap rasa ketakutan, sakit atau kehilangan kesenangan hidup (yang diperhitungkan secara wajar). Sehingga yurisprudensi berpendirian bahwa pasal-pasal tentang wanprestasi tidak begitu saja diberlakukan terhadap suatu perbuatan melanggar hukum karena terdapat perbedaan penilaian ganti rugi dalam wanprestasi dan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum.

<sup>214</sup> Lihat pada Suharnoko, *op.cit.*, hlm. 116. Bandingkan dengan Rosa Agustina, *op.cit.*, hlm. 14. Menurut beliau, Undang-Undang tidak secara lengkap mengatur mengenai ganti rugi yang timbul dari perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi ini adalah dengan secara analogis menggunakan peraturan ganti rugi akibat wanprestasi dalam Pasal 1243-1252 KUH Perdata. Bandingkan pula dengan ketentuan Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata.

pemberian ganti kerugian diusahakan pengembalian yang nyata yang sekiranya lebih sesuai daripada pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang, karena pembayaran sejumlah uang hanyalah merupakan nilai yang *ekuivalent* saja<sup>215</sup>.

Pasal 1365 KUH Perdata memang tidak memberi pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian terhadap perbuatan melawan hukum, namun Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata memberikan sedikit pedoman untuk itu dengan menyebutkan bahwa penggantian kerugian dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan<sup>216</sup>.

Demikian pula Pasal 1372 ayat (2) KUH perdata juga memberikan pedoman dalam pemberian ganti rugi pada perbuatan melawan hukum dengan menjelaskan bahwa dalam menilai satu dan lain, hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu

---

<sup>215</sup> Djodjodirdjo, *op.cit.*, hlm. 102.

<sup>216</sup> Wawancara dengan Ibu Rosa Agustina, pada 25 Maret 2008. Lihat pada Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata.

pula pangkat kedudukan, dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan<sup>217</sup>.

Pada umumnya penderita yang menuntut ganti rugi harus dapat membuktikan besarnya kerugian. Akan tetapi karena kesulitan pembuktian tersebut, hakim dapat menentukan besarnya kerugian tersebut menurut rasa keadilan Putusan Mahkamah Agung (MA) tanggal 23 Mei 1970 No. 619 K.SIP.1968 yang menentukan:

"meskipun tuntutan ganti rugi jumlahnya dianggap tidak pantas sedangkan Penggugat tetap pada tuntutannya, hakim berwenang untuk menetapkan berapa pantasnya harus dibayar; hal ini tidak melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR"<sup>218</sup>.

Penentuan besarnya kerugian yang harus diganti seringkali terjadi dengan penilaian. Orang yang dirugikan sedapat mungkin ditempatkan pada kedudukan sekiranya perbuatan melawan hukum itu tidak terjadi. Si penderita berhak menuntut ganti

---

<sup>217</sup> Lihat pada Pasal 1372 ayat (2) KUH Perdata.

<sup>218</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 23.

rugi kerugian yang telah ia derita, dan juga kerugian yang akan ia derita di kemudian hari<sup>219</sup>.

Bentuk ganti kerugian terjadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum, adalah sebagai berikut<sup>220</sup>:

a. Ganti rugi nominal

Jika terjadi perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

b. Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*)

Ganti rugi kompensasi adalah ganti rugi berupa pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum, karena itu, ganti rugi ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya ganti rugi atas

---

<sup>219</sup> *Ibid.*, hlm, 22-23.

<sup>220</sup> Fuady, *op.cit.*, hlm. 134-135.

segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan dan lain-lain.

c. Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*)

Ganti rugi penghukuman merupakan suatu bentuk ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi jumlah kerugian yang sebenarnya, dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan pada perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesalahan yang berat.

**5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

Dalam menelaah hubungan kausalitas ini, maka dapat dikemukakan dua teori secara garis besar, yaitu:

1. Teori "*Conditio Sine Quanon*" dari Von Buri.

Menurut teori ini suatu hal adalah merupakan sebab dari suatu akibat. Akibat itu tidak akan terjadi jika sebab itu tidak ada. Teori ini memberi pengetahuan kepada kita akan banyaknya sebab dari suatu akibat. Namun teori ini tidak



dapat dipergunakan karena pertanggungjawaban pelaku menjadi terlalu luas<sup>221</sup>.

## 2. Teori "*Adequate Veroorzaking*".

Menurut teori ini suatu hal yang baru dapat dikatakan sebagai suatu akibat apabila menurut pengalaman manusia dapat diperkirakan lebih dahulu bahwa sebab itu akan diikuti oleh fakta itu. Menurut teori ini dalam hal adanya suatu akibat yang ditimbulkan oleh beberapa sebab, maka dari sebab-sebab tersebut harus ditelusuri mana yang merupakan sebab langsung yang dapat dipertanggungjawabkan kepada mereka yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut. Dasar untuk menentukan perbuatan yang seimbang adalah perhitungan yang layak<sup>222</sup>.

Hubungan antara perbuatan melawan hukum dan kerugian menurut *Hoge Raad* dalam beberapa *arrestnya*, sejak 1927, bahwa persoalan kausalitas harus dipecahkan menurut *Adequate Verorzaking*.

---

<sup>221</sup> Agustina, *op.cit.*, hlm. 33.

<sup>222</sup> Djodjodirdjo, *op.cit.*, hlm. 88.

Menurut teori tersebut terdapat hubungan kausal, apabila kerugian menurut pengalaman layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum<sup>223</sup>.

Dalam kenyataannya suatu peristiwa tidak pernah disebabkan oleh suatu fakta, akan tetapi oleh fakta-fakta yang berurutan dan pada gilirannya fakta-fakta tersebut disebabkan oleh fakta-fakta lainnya, sehingga merupakan suatu rantai kausalitas fakta-fakta yang menimbulkan suatu akibat tertentu<sup>224</sup>.

#### **D. Pertanggungjawaban terhadap Perbuatan melawan hukum**

Pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum dapat dibagi menjadi dua, yaitu<sup>225</sup>:

##### **1. Pertanggungjawaban secara langsung**

Diatur dalam Pasal 1365-1366 KUH Perdata. Setiap orang harus bertanggungjawab atas kerugian yang

---

<sup>223</sup> Setiawan, *op.cit.*, hlm. 23-24.

<sup>224</sup> *Ibid.*

<sup>225</sup> Elsa Kurniawan, "Tinjauan Yuridis Mengenai Perbuatan melawan hukum suatu Perseroan Terbatas (Studi Kasus)", (Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998), hlm. 39.

disebabkan karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut, atau karena kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

## 2. Pertanggungjawaban tidak langsung

Diatur dalam Pasal 1367-1369 KUH Perdata. Seseorang tidak hanya bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya<sup>226</sup>, atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah penguasaannya.

---

<sup>226</sup> Contohnya hubungan antara orang tua atau wali terhadap anak-anak yang belum dewasa, hubungan antara majikan dengan pelayannya.

#### Bab IV

### Menjaminkan Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik yang Cacat Hukum sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 237/Pdt.G/2001)

Seperti yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), lembaga jaminan yang berlaku atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah lembaga jaminan Hipotik. Namun dengan mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan secara efektif pada 9 April 1996, maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik dan *Credietverband*, kecuali ketentuan-ketentuan tentang

eksekusi Hipotik, sepanjang yang telah diatur dalam UUHT menjadi hapus<sup>227</sup>.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), diharapkan perbedaan penafsiran yang selama ini terjadi dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah; misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial; pelaksanaan eksekusi; pelaksanaan penjaminan atas tanah yang selama ini tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan adanya praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH); serta hambatan-hambatan lain dalam pelaksanaan eksekusi objek hak jaminan dapat diselesaikan dengan jalan keluar yang telah diakomodasi oleh UUHT<sup>228</sup>.

Namun demikian, pada kenyataannya di dalam praktek, hal tersebut tidaklah mudah untuk dicapai. Terbukti dengan masih banyaknya kasus yang terjadi berkaitan dengan lembaga jaminan Hipotik setelah

---

<sup>227</sup> Lihat pada Satrio (b), hlm. 9-13. Kemudian lihat juga pada Pasal 26 jo. Pasal 29 UUHT.

<sup>228</sup> *Ibid.*

berlakunya UUHT. Sebagai salah satu contoh adalah kasus perkara **Nomor 237/PDT.G/2001/PN.JKT.PST.**

#### **A. Para Pihak**

Para pihak yang bersengketa dalam perkara **Nomor 237/PDT.G/2001/PN.JKT.PST.** tersebut adalah antara **Marie Taylor dan Jacob Soepyan** sebagai **Para Penggugat** **MELAWAN Roesbianto** sebagai **Tergugat I**, **CV Aneka Agung** sebagai **Tergugat II**, **Ny. Sayekti** sebagai **Tergugat III**, **Bank Mandiri (dulu Bank Bumi Daya)** sebagai **Tergugat IV**, dan **Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Panitia Urusan Piutang Negara (BUPLN) cq. Kantor Badan Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Kanwil III Jakarta II** sebagai **Tergugat V**<sup>229</sup>.

---

<sup>229</sup> Arie Wibowo, "Harmonisasi Hukum pada Transisi Pengelolaan Piutang BUMN Perbankan", (Thesis Pascasarjana Universitas Jayabaya), Jakarta, 2008, hlm. 57-74. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah panitia interdepartemental yang mempunyai tugas melaksanakan pengurusan piutang negara yang dibentuk oleh Undang-Undang (Indonesia (j), Undang-Undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara, UU No.49/prp, LN No. 156 Tahun 1960, TLN No. 2104, Pasal 4 jo. Penjelasan Pasal 2 ). Sebagai Pelaksana Penyelenggaraan Tugas dan Wewenang PUPN adalah Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), yang diubah namanya menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Kemudian diubah lagi menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), dan terakhir pada tahun 2006 diganti menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

## B. Kasus Posisi

Para Penggugat adalah suami istri yang pernah menerima pinjaman uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) secara pribadi pada tanggal 16 Desember 1981 dari Tergugat I tanpa perjanjian tertulis yang mensyaratkan apapun, dan hanya dapat dibuktikan dengan bukti penerimaan uang dari Penggugat II kepada Tergugat I tertanggal 16 Desember 1981.

Kemudian tanpa pemberitahuan sebelumnya, Tergugat I meminta Para Penggugat untuk secara seketika mengembalikan pinjamannya, kecuali apabila Para Penggugat bersedia menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I sebagai jaminan pengembalian hutang Para Penggugat kepada Tergugat I dan bersedia untuk menandatangani Surat Kuasa Memasang Hipotik yang dibuat oleh dan di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta.

Tanpa sepengetahuan dan izin dari Para Penggugat, pada 19 Desember 1981, Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I dan III membuat perjanjian kredit dengan Tergugat IV dan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33,

dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I yang semula dijadikan jaminan pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, dijadikan sebagai agunan atas fasilitas kredit tersebut.

Kemudian Tergugat II yang merupakan badan usaha berbentuk CV (persekutuan komanditer), melakukan wanprestasi sehingga menimbulkan pertanggungjawaban hukum secara pribadi atas pengurusnya yaitu Tergugat I dan Tergugat III. Sebagai akibat hukum yang lebih jauh terhadap pertanggungjawaban hukum tersebut, mengakibatkan asli Sertipikat Hak Milik milik Penggugat I yang diagunkan secara tanpa hak oleh Tergugat I dan III dalam perjanjian kredit tersebut tidak dapat diperoleh kembali meskipun pada tahun 1991 Para Penggugat telah melunasi hutangnya kepada Tergugat I.

Selanjutnya pengelolaan kredit macet tersebut diserahkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V. Kemudian pada tahun 1991 Tergugat V pernah merencanakan untuk melakukan penjualan secara lelang aset milik Penggugat I tersebut untuk memperoleh



pelunasan hutang atas fasilitas kredit yang diperoleh Tergugat II.

### C. Gugatan Para Penggugat

Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I tidak dilandasi dengan itikad baik karena ternyata asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I bukan dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh Para Penggugat dari Tergugat I, melainkan dengan sengaja dan tanpa hak menjadikan sertipikat tersebut sebagai jaminan atas perjanjian kredit yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat IV untuk kepentingan Tergugat II sendiri tanpa sepengetahuan dan izin dari Para Penggugat. Terlebih lagi Para Penggugat sama sekali tidak menikmati fasilitas kredit tersebut dan kredit itu pun tidak ada kaitannya sama sekali dengan pinjaman yang diperoleh Para Penggugat dari Tergugat I.

Selain itu, Para Penggugat juga menyatakan bahwa tidak adanya itikad baik itu semakin nyata dengan

pelepasan tanggungjawab hukum yang dilakukan secara sengaja oleh Tergugat I dan III dengan dilakukannya penarikan satu-satunya benda jaminan milik TERGUGAT I dan III dari perjanjian kredit tersebut yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bendi VII/7 Kebayoran Lama, Jakarta oleh Tergugat I, sehingga hanya sertipikat milik pihak ketiga (Penggugat I) saja yang dijadikan jaminan atas pelunasan hutang Tergugat I dan III kepada Tergugat IV.

Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa dengan berlakunya UUHT, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) jo. ayat (6) jo. Pasal 24 ayat (3), dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya undang-undang tersebut pada 9 April 1996, haruslah menurut hukum dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila lalai melaksanakan yang demikian maka Undang-Undang tersebut secara jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain menyatakan SKMH yang dibuat oleh Penggugat I menjadi batal demi hukum.

Dengan demikian proses penerbitan SKMH tersebut adalah cacat hukum dan didasarkan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Sehingga

Tergugat V seharusnya melakukan tindakan hukum berupa sita lelang dan lelang eksekusi terhadap seluruh aset milik Tergugat I dan III yang masing-masing sebagai penanggungjawab dari Tergugat II sebagai Debitur dalam perjanjian kredit tersebut; bukan melakukan sita lelang dan lelang eksekusi terhadap aset milik Penggugat I yang dalam hal ini tidak memiliki keterkaitan apapun dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV.

Para Penggugat pun telah melakukan berbagai upaya untuk memperoleh Sertipikat tersebut dengan membayar Rp. 30.000.000,- kepada Tergugat V atas permintaan Tergugat I, serta memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 25.000.000,- kepada Tergugat I. Namun, segala upaya yang telah dilakukan oleh Para Penggugat tersebut tidak memberikan hasil.

#### **D. Jawaban Para Tergugat**

##### **Tergugat I, II dan III**

Dalam jawabannya Tergugat I, II dan III menyatakan bahwa Para Penggugat bersedia menjadi

penjamin dalam perjanjian kredit tersebut, karena Para Penggugat ingin meminjam dana dari fasilitas kredit tersebut. Para Penggugat pun turut menikmati fasilitas kredit tersebut, dan uang yang diterima bukan Rp. 10.000.000,-, namun terus bertambah yang sampai saat ini sudah 30 (tiga puluh) tahun.

Tergugat I, II dan III dalam jawabannya menyatakan bahwa justru Para Penggugat lah yang ingkar janji karena tidak tepat waktu dalam membayar sisa hutang yang telah disepakati sesuai janjinya. Apabila Para Penggugat tepat waktu dan membayar sisa hutangnya tersebut, maka sesuai dengan persetujuan dari Bank BBD yang bersedia meroya sertipikat tersebut apabila telah membayar Rp.32.500.000,- sertipikat a quo pada waktu itu tentunya dapat diambil dari bank.

Dengan kedatangan Para Penggugat bersama-sama ke Notaris, maka tidak perlu lagi adanya izin dari Para Penggugat. Isi akte tersebut jelas dan tegas bahwa kedatangan mereka ke Notaris tersebut adalah dalam rangka pengikatan jaminan yang diberikan sebagai salah satu jaminan yang diberikan Tergugat II. Seandainya Para Penggugat tidak bersedia memberikan kuasa Hipotik

pada pihak Bank, tentunya pada saat penandatanganan akte tersebut tidak perlu datang ke Kantor Notaris tersebut. Oleh karena itu akte yang telah dibuat tersebut tentunya tidak bertentangan dengan hukum karena Para Penggugat dengan sukarela datang ke Notaris tersebut.

#### **Tergugat IV**

Dalam jawabannya Tergugat IV menyatakan bahwa benar Tergugat II telah memperoleh kredit dari Tergugat IV yang total keseluruhannya berjumlah Rp. 201.400.000,- dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 33 yang terletak di Jl. A. Yani No. 23 Bogor, atas Nama Marie Taylor (Penggugat I), dan Kredit tersebut telah dinyatakan macet, kemudian diserahkan pada TERGUGAT V pada 2 September 1988.

Tergugat IV menyatakan bahwa Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat IV dengan menandatangani Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49 tanggal 21 Desember 1981 yang dibuat di hadapan Imas Fatimah S.H., Notaris di Jakarta untuk memasang Hipotik atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak

Milik Nomor 33 milik Marie Taylor (Penggugat I) yang telah dijadikan agunan atas kredit yang diperoleh Tergugat II tersebut.

Dengan keikutsertaan Para Penggugat menandatangani Akta Kuasa Memasang Hipotik tersebut secara yuridis Para Penggugat telah mengetahui serta memberikan persetujuan kepada Tergugat II untuk menjaminkan sertipikat tersebut kepada Tergugat IV sehubungan dengan kredit yang diperoleh Tergugat II.

#### **Tergugat V**

Tergugat V dalam jawabannya menyatakan bahwa Tergugat V melaksanakan pengurusan piutang negara CV Aneka Agung (Tergugat II) dengan penanggung hutang yaitu Sdr. Roesbijanto (Tergugat I) dari Tergugat IV sehingga sesuai peraturan perundangan yang berlaku, pengurusan dan penagihan kredit macet CV Aneka Agung (Tergugat II) beralih kepada Tergugat V.

Langkah-langkah pengurusan piutang negara atas CV Aneka Agung seperti pemanggilan terhadap penanggung hutang CV Aneka Agung yaitu Tergugat I untuk mempertanggungjawabkan hutangnya kepada negara telah

ditempuh oleh Tergugat V, namun tidak ada itikad baik dari yang bersangkutan untuk menyelesaikan hutangnya kepada negara cq. Tergugat V meskipun telah memakan waktu lebih dari 12 (dua belas) tahun selama dalam pengurusan Tergugat V. Bahwa pelelangan terhadap jaminan hutang merupakan upaya terakhir pengurusan piutang negara terhadap penanggung hutang yang tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan hutangnya kepada negara.

Bahwa Penggugat telah menandatangani Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang dibuat oleh dan di hadapan Imas Fatimah S.H. (Notaris/PPAT), sehingga secara sadar Penggugat telah mengetahui obyek dalam perkara a quo dijaminan oleh Tergugat I selaku penanggung hutang Tergugat II kepada Tergugat IV.

Meskipun SKMH tidak dilanjutkan dengan Akta Hipotik dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional untuk memperoleh sertipikat Hipotik namun tidak membuat jaminan hutang/objek dalam perkara a quo tidak lagi menjadi jaminan hutang. Apabila barang jaminan hutang tidak diikat secara sempurna (diikat dengan Hak Tanggungan) *sepengetahuan* Tergugat V tidak ada

larangan dan/sanksi dalam UUHT, sehingga terhadap jaminan tersebut tetap merupakan jaminan pelunasan hutang. Dengan tidak diikatnya jaminan tersebut secara sempurna maka kepentingan Kreditur kurang terlindungi apabila terdapat Kreditur lain yang preferen (diistimewakan); artinya Kreditur yang tidak mengikat jaminannya secara sempurna tidak dapat mendahului Kreditur preferen dalam pembayaran hutangnya.

#### **E. Putusan Majelis Hakim**

##### **Dalam Eksepsi**

Majelis Hakim menilai alasan-alasan yang diajukan Para Tergugat dalam eksepsinya tidak beralasan. Oleh karenanya Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat.

##### **Dalam Provisi**

Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan provisi Para Penggugat, oleh karena alasan-alasan untuk putusan provisi belum terpenuhi.



### **Dalam Pokok Perkara**

Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan menolak gugatan provisi Para Penggugat, kemudian mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian; yaitu menyatakan bahwa Tergugat I, II, III IV dan V telah melakukan Perbuatan melawan hukum. Kemudian menghukum Tergugat I, II, III IV dan V untuk membayar secara tanggung renteng, tunai, dan sekaligus ganti rugi kepada Para Penggugat berupa kerugian secara materil yaitu sebesar Rp. 187.500.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan kerugian moril sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Majelis Hakim juga menghukum Tergugat I, III, IV dan V untuk segera dan seketika mengembalikan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, Surat Ukur Nomor 909, tanggal 17 Desember 1931 kepada Para Penggugat, dan mencabut pemblokiran/ penyitaan atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan milik Penggugat I yang terletak di Jalan Ahmad Yani Nomor 15, Kelurahan Tanah

Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Bogor<sup>230</sup>. Selain itu juga menyatakan Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49, tertanggal 21 Desember 1981 yang dibuat dan di hadapan Notaris Imas Fatimah adalah batal demi hukum, dan menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini, serta menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V membayar ongkos perkara sebesar Rp. 509.000,-.

Putusan Majelis Hakim ini didasarkan pada pertimbangan bukti-bukti P.1 sampai dengan P.24 yang telah membuktikan dalil-dalil Para Penggugat mengenai berhutangnya Penggugat kepada Tergugat I dan II dan juga bukti bahwa Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I. Dalam hal ini juga dapat dibuktikan bahwa Tergugat I, II, III menjaminkan sertipikat milik Penggugat I<sup>231</sup> kepada Tergugat IV tanpa keikhlasan dari Para Penggugat.

---

<sup>230</sup> Sebelumnya Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 23 (11A), Bogor, Jawa Barat, sebelumnya Jalan Jakarta, Desa Pabaton, Kecamatan Kota Kaler, Bogor.

<sup>231</sup> Dengan Sertipikat Nomor 33, Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931.

Berdasarkan bukti-bukti tersebut juga telah terbukti bahwa Tergugat I, II dan III telah beberapa kali diingatkan untuk membayar hutangnya, namun tidak dipenuhi oleh Tergugat I, II dan III, sehingga bank (Tergugat IV) menyatakan dan menetapkan bahwa hutang Tergugat I, II, dan III sebagai kredit macet dan menyerahkan kepengurusannya pada BUPN (Tergugat V) dan semua aset CV Aneka Agung (Tergugat II) dan jaminan milik Penggugat diserahkan pada Tergugat V. Berdasarkan bukti-bukti tersebut Para Penggugat juga terbukti telah melunasi hutangnya pada Tergugat I dan III serta telah berusaha untuk mengambil sertipikatnya yang dijaminan Tergugat I, II dan III pada Tergugat IV, dengan meminta berkali-kali pada Tergugat I dan III namun tidak diindahkannya.

Kemudian Majelis Hakim dalam pertimbangannya, menyatakan bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) Nomor 49 tertanggal 21 Desember 1981 yang mana tidak diikuti dengan Akta Hipotik/Sertipikat Hak Tanggungan sedangkan sudah

berlangsung hampir 20 (dua puluh) tahun; maka Surat Kuasa Memasang Hipotik/Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dalam hal ini tidak diikuti pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, menurut UUHT Pasal 15 ayat (3) dan (6) jo. Pasal 24 ayat (3), maka Surat Kuasa Memasang Hipotik tertanggal 21 Desember 1981 adalah batal demi hukum.

Kemudian setelah mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa tindakan Tergugat-Tergugat tersebut telah dapat digolongkan melanggar asas KEPATUTAN, KETELITIAN, DAN KEHATI-HATIAN dan melanggar kewajiban hukum Tergugat-Tergugat karena Tergugat I, III menjadikan Sertipikat Nomor 33, Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 sebagai jaminan yang pemasangannya tanpa izin Penggugat, dan melanggar hak orang lain karena pemasangan jaminan tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat. Apalagi Surat Kuasa Memasang Hipotik telah batal demi hukum karena tidak dipenuhinya pembuatan Akta hipotik/Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penggugat pun telah membayar hutangnya kepada Tergugat I, III dan telah pula memberikan sertipikat pengganti,

maka oleh karena itu tidak ada alasan hukum bagi Para Tergugat-Tergugat menahan/tidak menyerahkan (asli) sertifikat Nomor 33, surat ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I tersebut.

Oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu telah terpenuhinya kriteria-kriteria Perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1365 KUH Perdata, maka dalil-dalil gugatan tersebut telah terbukti, dan dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan-gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan sebagian.

#### **F. Analisis**

Berdasarkan kasus posisi dan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan yang telah diuraikan sebelumnya, secara formal prosedur pengikatan Hipotik yang dilakukan melalui pemberian kuasa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1171 ayat (1) KUH Perdata, dimana telah dibuat dengan suatu akta otentik, berupa Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) Nomor 49, tertanggal 21 Desember 1981, yang dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT Imas Fatimah, S.H., yang ditandatangani oleh Penggugat

I sebagai pemilik yang sah menurut hukum sebagai pemberi kuasa. Selain itu, syarat spesialitas telah terpenuhi, dengan telah disebutkannya penunjukan tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik tersebut, sesuai dengan Pasal 1174 ayat (1) KUH Perdata<sup>232</sup>. Sehingga, Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49, tertanggal 21 Desember 1981 tersebut pada dasarnya telah dibuat secara sah.

Namun, sesuai dengan ketentuan UUHT Pasal 24 ayat (3), bahwa dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang tersebut pada 9 April 1996, dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (3) jo. Ayat (6) UUHT, **haruslah menurut hukum** dibuahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pasal 15 ayat (3) UUHT:

*"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Surat Kuasa Memasang Hipotik) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan selambat lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan".*

---

<sup>232</sup> Lihat juga pada ketentuan syarat spesialitas pada ketentuan Pasal 11 UUHT.

Pasal 15 ayat (6) UUHT:

*"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud oleh ayat (3)(dalam waktu 1 (satu) bulan) adalah batal demi hukum".*

Pasal 24 ayat (3) UUHT:

*"Surat Kuasa Memasang Hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5)".*

Dalam hal ini Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49 tertanggal 21 Desember 1981, pada kenyataannya tidak diikuti dengan pembuatan Akta Hipotiknya, sedangkan sudah berlangsung hampir 20 (dua puluh) tahun. Maka sesuai dengan Pasal 24 ayat (3), dalam jangka waktu 6 (enam bulan) setelah UUHT diundangkan, Surat Kuasa Memasang Hipotik tersebut digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Karenanya sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 15 ayat (6) jo. Pasal 24 ayat (3) UUHT, maka Surat Kuasa Memasang Hipotik tersebut oleh aparat perkreditan bank

sebagai pihak pemberi kredit **harus didaftarkan** agar dapat dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungannya, dan kemudian diperoleh Sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini di dalam Hak Tanggungan merupakan syarat publisitas yang harus dipenuhi<sup>233</sup>.

Apabila kemudian Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49 tertanggal 21 Desember 1981 oleh Tergugat IV sebagai aparat perkreditan tidak didaftarkan dan tidak dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungannya sampai pada batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka menurut hukum SKMH tersebut menjadi **batal demi hukum**<sup>234</sup>.

Hal ini kemudian mengakibatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Marie Taylor sebagai Penggugat I yang diberikan berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik yang telah batal demi hukum tersebut **tidak dapat lagi dijadikan sebagai agunan dalam**

---

<sup>233</sup> Lihat pada ketentuan Pasal 13 UUHT.

<sup>234</sup> Bandingkan juga dengan Pasal 1179 KUH Perdata yang telah secara tegas menentukan bahwa: "Pembukuan segala ikatan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang disediakan untuk itu. Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan, maka suatu hipotik tidaklah mempunyai kekuatan hukum apapun, bahkan pula terhadap orang-orang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan Hipotik."



**perjanjian kredit** yang dibuat oleh Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I dan III dengan Tergugat IV. Sehingga dengan demikian maka **tidak ada alasan** bagi Tergugat V untuk tetap menahan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I tersebut.

Selain itu pula, pada dasarnya **Surat Kuasa Memasang Hipotik tidak dapat ditafsirkan sebagai lembaga jaminan menurut hukum**, karena SKMH tersebut hanya merupakan dasar pembuatan Akta Hipotik, dimana Akta Hipotik tersebut **harus didaftarkan** terlebih dulu pada Kantor Badan Pertanahan setempat untuk memperoleh Sertipikat Hipotik, dan Sertipikat Hipotik inilah yang menurut hukum dapat digolongkan sebagai suatu lembaga jaminan yang dapat dieksekusi secara serta merta untuk memperoleh pelunasan hutang Debitur<sup>235</sup>.

Sehingga, dalam hal ini pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Memasang

---

<sup>235</sup> Lebih lanjut lihat pada ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT. Dengan telah didaftarkannya Hak Tanggungan kepada Kantor Badan Pertanahan setempat, maka telah dipenuhi syarat publisitas dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Badan Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan.

Hipotik Nomor 49 tertanggal 21 Desember 1981 yang tidak diikuti pembuatan akta pemasangan Hipotik adalah batal demi hukum, menurut hukum adalah tepat.

Kemudian dalam hal ini **tindakan-tindakan Para Tergugat** tersebut telah **melanggar** asas **KEPATUTAN, KETELITIAN, DAN KEHATI-HATIAN** dan melanggar kewajiban hukum **Para Penggugat**, karena Tergugat I dan III menjadikan sertipikat milik Penggugat I sebagai agunan dalam perjanjian kredit yang dilakukan dengan Tergugat IV **untuk kepentingan sendiri**, dan telah **melanggar hak Para Penggugat** karena pemasangan agunan atas asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 tersebut dilakukan **tanpa seizin dan tanpa pemberitahuan yang jelas** kepada Penggugat I sebagai pemilik yang sah menurut hukum.

Kemudian Tergugat IV telah **tidak bersikap hati-hati** dalam memberikan kredit tersebut kepada Tergugat II. Tergugat IV juga telah **tidak teliti** dan telah **lalai** dengan tidak mendaftarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan setempat, sehingga mengakibatkan SKMH tersebut menjadi batal demi hukum.

Sehingga dengan batal demi hukumnya Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49 tertanggal 21 Desember 1981 tersebut, tidak ada alasan bagi TERGUGAT V untuk menahan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I, dan telah **sepatutnya** mengembalikan sertipikat tersebut kepada Penggugat I sebagai pemilik yang sah menurut hukum. Sehingga pertimbangan Majelis Hakim mengenai tindakan Para Tergugat yang melanggar asas KEPATUTAN, KETELITIAN, DAN KEHATI-HATIAN dan melanggar kewajiban hukum Para Tergugat adalah tepat menurut hukum.

Selanjutnya secara materil, pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata menurut hukum adalah tepat dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Dalam hal ini **Tergugat I, II dan III** tanpa pemberitahuan sebelumnya, meminta kepada Para Penggugat untuk segera dan seketika melunasi pinjaman yang dipinjam oleh Para Penggugat, kecuali apabila

Para Penggugat menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I yang semula dikatakan oleh Tergugat I dan III akan dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan hutang yang diperoleh Para Penggugat dari Tergugat I, dan bersedia menandatangani Surat Kuasa Memasang Hipotik di hadapan Notaris/PPAT Imas Fatimah, S.H. Dalam hal ini terlihat jelas bahwa Para Penggugat tidak secara sukarela menyerahkan sertipikat dan menandatangani SKMH tersebut karena Para Penggugat tidak memiliki pilihan lain.

Pada kenyataannya pun, asli sertipikat tersebut **bukan** dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, melainkan **tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat I sebagai pemilik yang sah menurut hukum**, oleh Tergugat I dan III asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I tersebut justru dijadikan agunan dalam perjanjian kredit yang telah dibuat oleh Tergugat II dengan Tergugat IV untuk kepentingan Tergugat II sendiri.

Dalam hal ini Tergugat I, II, dan III **bersalah** telah memanfaatkan kondisi Para Penggugat yang saat itu tidak memiliki pilihan lain dan juga ketidaktahuan Para Penggugat atas maksud sesungguhnya dilakukannya penandatanganan SKMH tersebut<sup>236</sup>. Tergugat I dan III seolah-olah sengaja tidak memberikan pilihan lain kepada Para Penggugat, agar Para Penggugat menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I tersebut untuk kemudian digunakan oleh Tergugat I dan III untuk kepentingan sendiri. Perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II dan III tersebut **menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat**, dan karenanya jelas **merupakan perbuatan melawan hukum** dengan telah melanggar Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum.

Kemudian **Tergugat IV** dalam hal ini telah membuat perjanjian kredit dengan Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I dan III, dengan menerima agunan yang

---

<sup>236</sup> Pembuatan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) tersebut sesungguhnya dimaksudkan untuk menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I sebagai agunan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV.

berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49 tertanggal 21 Desember 1981, berupa asli sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik pihak ketiga yang dalam hal ini adalah milik Penggugat I yang di kemudian hari ternyata menimbulkan masalah dan merugikan Para Penggugat. Tergugat IV dalam hal ini **mempunyai kewajiban kehati-hatian (*duty of care*)** dalam memberikan kredit kepada nasabah debiturnya. Namun, Tergugat IV telah mengabaikan kewajibannya dengan **telah lalai** tidak segera mendaftarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49, tertanggal 21 Desember 1981 tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan, sehingga menyebabkan batal demi hukumnya SKMH tersebut.

Tergugat IV juga telah melanggar asas *prudential* (asas kehati-hatian) dengan **tidak secara hati-hati** dan **lalai** memberikan kredit tersebut kepada Tergugat II yang ternyata **membawa kerugian** yang sangat besar bagi pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah Para Penggugat sebagai pemilik objek jaminan yang sah menurut hukum. Dalam hal ini Tergugat IV **bersalah**, dan terbukti **melakukan perbuatan melawan hukum** dengan terpenuhinya

unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum.

**Tergugat V** sebagai penerima piutang negara atas kredit macet dari Tergugat IV sebagai penyerah piutang, kemudian menguasai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I, yang dijadikan agunan oleh Tergugat II sebagai Debitur dalam perjanjian kredit yang dilakukan dengan Tergugat IV. Tergugat V kemudian hendak menjual secara lelang agunan tersebut untuk melunasi kewajiban hutang Tergugat II.

Dalam hal ini Tergugat V tidak mempunyai alasan untuk menahan asli sertipikat tersebut apalagi menjual secara lelang agunan tersebut. Tergugat V dalam pengurusan piutang negara hanya dapat mengeksekusi apabila terdapat alasan hukum yang kuat untuk itu, yang dalam hal ini adalah Surat Kuasa Memasang Hipotik. Namun dengan tidak didaftarkannya Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 49 tertanggal 21 Desember 1981 tersebut pada Kantor Badan Pertanahan setempat, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 15 ayat

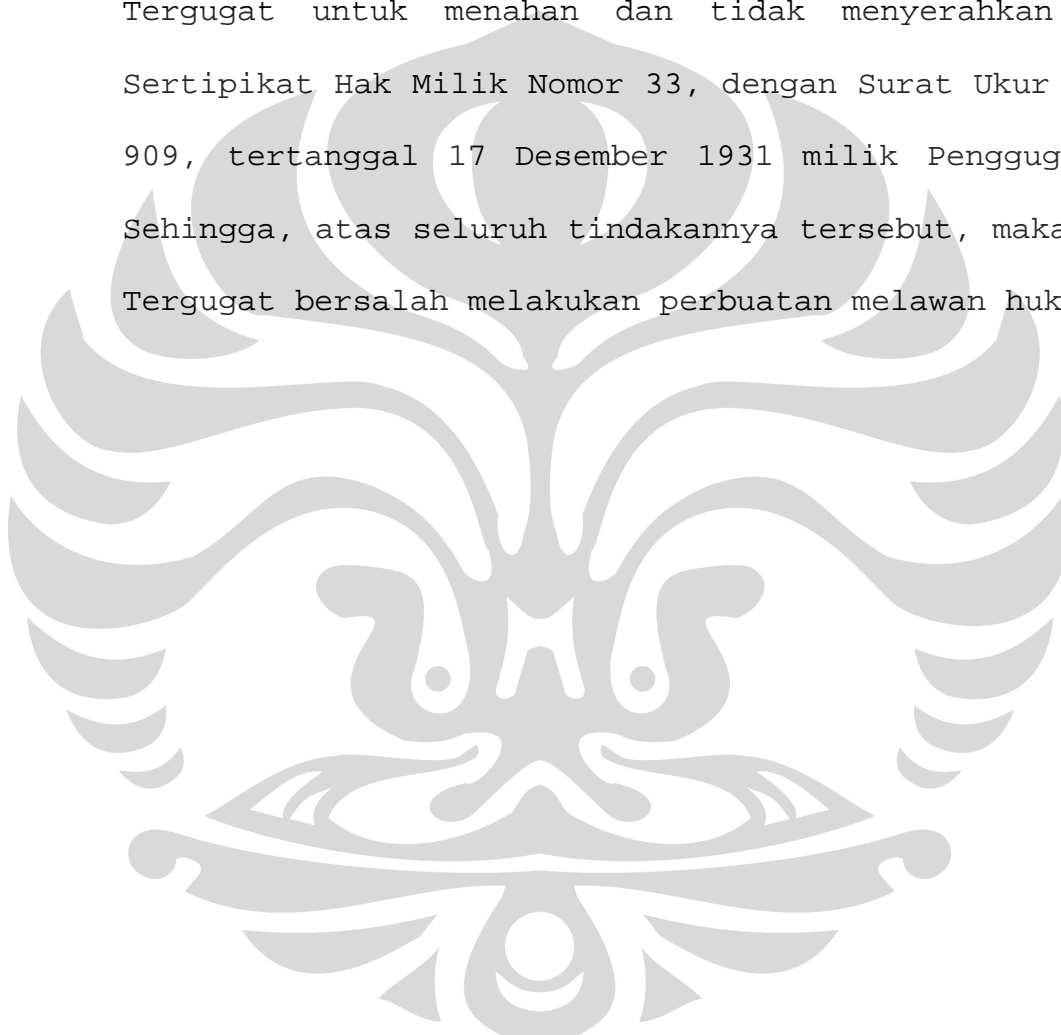
(6) jo. Pasal 24 ayat (3) UUHT, maka SKMH tersebut menjadi batal demi hukum.

Dengan batal demi hukumnya SKMH tersebut, maka tidak ada alasan hukum bagi Tergugat V untuk menahan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I dan bahkan menjual secara lelang agunan tersebut. Dalam hal ini, apabila Tergugat V hendak mendapatkan pelunasan atas seluruh hutang Debitur, seharusnya Tergugat V menahan dan mengeksekusi benda-benda milik Tergugat II sebagai Debitur dalam perjanjian kredit tersebut, bukan menahan dan bahkan mengeksekusi benda milik pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah Penggugat I yang tidak memiliki keterkaitan dalam perjanjian kredit tersebut.

Sehingga, Tergugat V **bersalah** menahan asli sertipikat milik Penggugat I yang **menimbulkan kerugian besar bagi Para Penggugat**. Oleh karena itu, Tergugat V telah terbukti **melakukan perbuatan melawan hukum** dengan terpenuhinya unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum.



Dengan terpenuhinya kriteria-kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1365 KUH Perdata, maka tidak ada alasan hukum lagi Para Tergugat untuk menahan dan tidak menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 33, dengan Surat Ukur Nomor 909, tertanggal 17 Desember 1931 milik Penggugat I. Sehingga, atas seluruh tindakannya tersebut, maka Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum.



## Bab V

### Kesimpulan dan Saran

#### A. Kesimpulan

Dari uraian-uraian yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Di dalam praktek Hipotik sebelum Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) berlaku, pengikatan jaminan seringkali diawali dengan pemberian kuasa memasang Hipotik tanpa pengikatan secara sempurna, dengan pertimbangan bahwa proses pendaftaran sampai lahirnya sertipikat Hipotik memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Pembebanan baru dilakukan kemudian apabila ditemukan gejala bahwa Debitur melakukan wanprestasi. Kuasa memasang Hipotik pada prakteknya saat itu telah dianggap sebagai jaminan. Anggapan tersebut keliru, karena sifat menjamin itu baru ada apabila terhadap Hipotik tersebut telah terjadi pemasangan nyata, karena pada dasarnya pemberian kuasa memasang Hipotik bukan merupakan

pengikatan jaminan, melainkan hanya merupakan sarana ke arah pembebanan Hipotik.

Selain itu, pada dasarnya Surat Kuasa Memasang Hipotik tidak dapat ditafsirkan sebagai lembaga jaminan menurut hukum. Menurut Pasal 1179 KUH Perdata Hipotik wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan. Tahap pendaftaran tersebut merupakan saat lahirnya Hipotik yang dibebankan. Namun dengan berlakunya UUHT, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 15 ayat (6) jo. Pasal 24 ayat (3) UUHT, maka dalam jangka waktu 6 (enam bulan) setelah UUHT diundangkan, Surat Kuasa Memasang Hipotik digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sehingga Surat Kuasa tersebut harus didaftarkan agar dapat dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungannya, dan kemudian diperoleh Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat inilah yang menurut hukum dapat digolongkan sebagai suatu lembaga jaminan yang dapat dieksekusi secara serta merta untuk memperoleh pelunasan hutang Debitur. Tanpa dilakukannya pendaftaran, Hipotik/Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum apapun baik terhadap

Kreditur ataupun pihak ketiga. Sehingga kedudukan Kreditur hanya sebagai kreditur biasa, bukan sebagai Kreditur preferen. Selain itu dengan berlakunya UUHT ini pula, terdapat pembatasan mengenai pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang hanya diperkenankan apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

2. Debitur yang mengagunkan tanah milik orang lain kepada Kreditur yang diperoleh berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik yang cacat hukum terbukti menyebabkan si pemilik tanah mengalami kerugian merupakan perbuatan melawan hukum. Selain itu, dengan tidak didaftarkannya Surat Kuasa Memasang Hipotik oleh Kreditur sampai UUHT berlaku, telah melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 15 ayat (6) jo. Pasal 24 UUHT. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 15 ayat (6) UUHT, maka Surat

Kuasa Memasang Hipotik menjadi batal demi hukum. Dengan telah batal demi hukumnya Surat Kuasa Memasang Hipotik yang menjadi dasar atas penggunaan tanah oleh Debitur dalam perjanjian kredit, maka tidak ada alasan hukum bagi pihak Kreditur ataupun pihak lain untuk menahan sertipikat tanah tersebut.

#### **B. Saran**

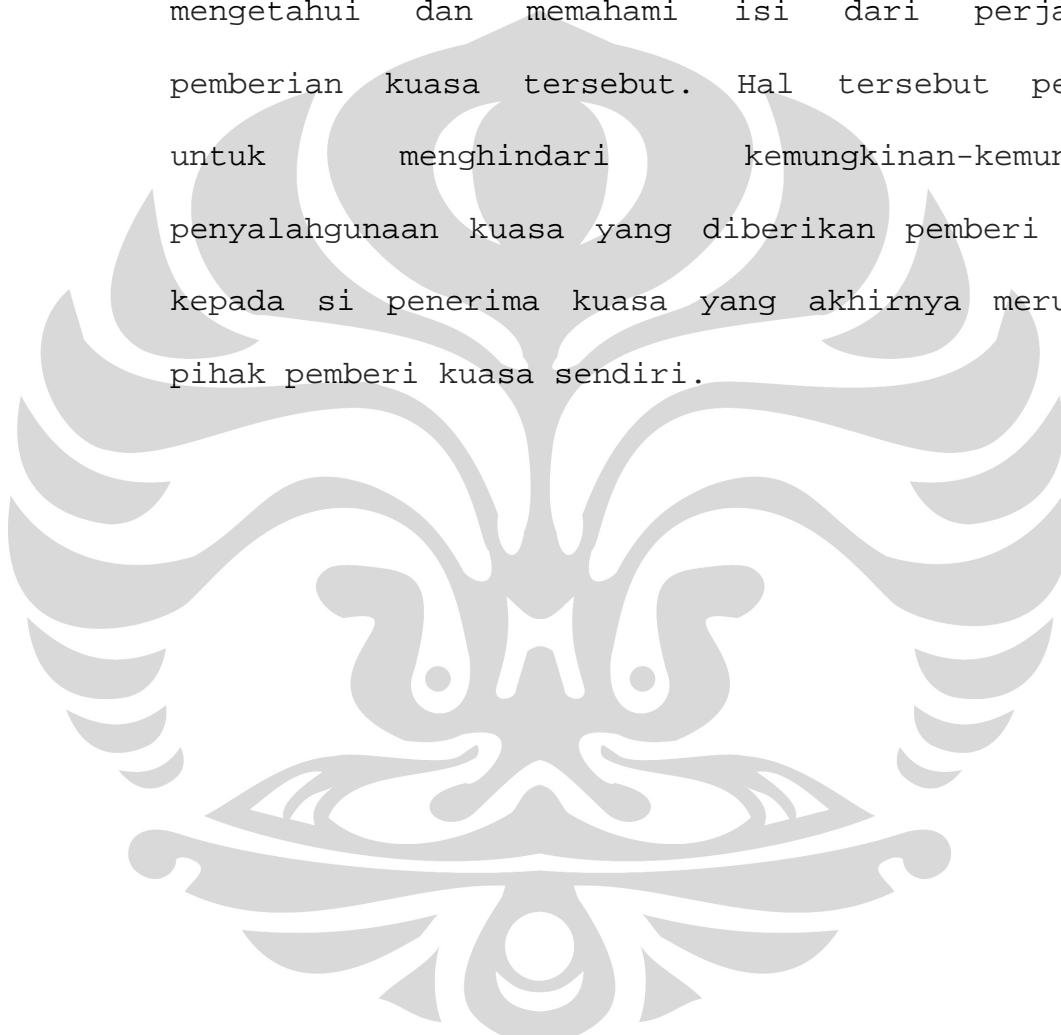
Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka disarankan:

1. Dengan telah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pada setiap pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang belum diikat secara sempurna, pihak Kreditur harus segera mendaftarkannya kepada Kantor Badan Pertanahan setempat agar dapat dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan memperoleh sertipikat Hak Tanggungan yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan yang mempunyai kekuatan eksekusi dan memberikan kedudukan preferen bagi pihak Kreditur.

2. Selain itu, dalam hal pemberian kredit oleh bank, sebaiknya pihak bank lebih cermat dan berhati-hati dalam menganalisa status hukum atau status kepemilikan objek jaminan, untuk menghindari masalah yang merugikan pihak bank sendiri maupun pihak ketiga, apabila di kemudian hari Debitur melakukan wanprestasi.

3. Kemudian, hendaknya pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan disertai dengan sertipikat tanah atas nama Debitur yang memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut. Apabila dalam hal ini sertipikat tanah adalah milik orang lain, maka sebaiknya perlu diteliti lebih mendalam kebenaran dokumen-dokumen yang bersangkutan, serta persetujuan dari pasangan suami-istri apabila yang memberikan kuasa tersebut adalah suami-istri untuk menghindari permasalahan yang timbul di kemudian hari.

4. Dalam memberikan kuasa, khususnya pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, pihak pemberi kuasa harus lebih berhati-hati dan harus secara jelas mengetahui dan memahami isi dari perjanjian pemberian kuasa tersebut. Hal tersebut penting untuk menghindari kemungkinan-kemungkinan penyalahgunaan kuasa yang diberikan pemberi kuasa kepada si penerima kuasa yang akhirnya merugikan pihak pemberi kuasa sendiri.



## Daftar Pustaka

### Buku:

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. Ke-1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Asser's, C. *Pedoman untuk Pengajian Hukum Perdata Belanda: Jilid Tiga-Hukum Perikatan, Bagian Pertama/Perikatan*. Terjemahan oleh Sulaiman Binol. Jakarta: Dian Rakyat, 1991.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Bab-bab tentang Hypotheek*. Bandung: Alumni, 1987.

\_\_\_\_\_. *Perjanjian Kredit Bank, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hipotheek serta Hambatan-hambatannya dalam Praktek di Medan*. Cet. Ke-5. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.

Djojodirdjo, M.A Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum, Tanggung Gugat (aansprakelijkeheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet. Ke-5. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.



Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*. Cet. Ke-1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

Hadisaputro, Hartono. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.

Harsono, Prof. Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet. Ke-16. Jakarta: Djambatan, 2004.

\_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Ed. Rev. Cet. Ke-10. Jakarta: Djambatan, 2005.

Harun, H. M. Hazniel. *Hukum Perjanjian Kredit Bank*. Cet. Ke-2. Jakarta: Yayasan Tritura "66, 1991.

Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Cet. Ke-1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan, Jilid I*, cet. Ke-2, (Jakarta: Ind-Hill-Co., 2004.

\_\_\_\_\_. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*. Cet. Ke-2. Jakarta: Ind-Hill-Co., 2005.

Hutagalung, Arie S.. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Cet. Pertama. Jakarta: Penerbit Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia (LPHI), 2005.

\_\_\_\_\_. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Ed. Pertama. Cet. Ke-2. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

J. K. L., Valerine. *Metode Penelitian Hukum, Kumpulan Tulisan*. Depok: Program Sarjana FHUI, 2005.

Kansil, Christine dan CST. *Kansil. Istilah Aneka Hukum*. Cet. Ke-1. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2001.

Naja, H. R Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*. Cet. Ke-1. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.

Prodjodikoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Cet. Ke-5. Bandung: Sumur Bandung, 1967.

Purbacaraka, Purnadi dan Soerjono Soekanto. *Perundang-undangan dan Yurisprudensi*. Bandung: PT. Alumni, 1979.

Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Ed. Ke-1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Sardjono, HR. dan Frieda Husni Hasbullah. *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*. Ed. Revisi. Cet. Ke-2. Jakarta: Ind-Hill-Co., 2003.

Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Cet. Ke-2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.

\_\_\_\_\_. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Cet. Ke-1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997.

\_\_\_\_\_. *Hukum Jaminan, hak Jaminan Kebendaan dan Hak Tanggungan, Buku II*. Cet. Ke-1. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998.

Setiawan, Rachmat. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Cet. Pertama. Bandung: Binacipta, 1991.

Simanjuntak, P.N.H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 1999.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

\_\_\_\_\_. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Cet. Ke-1. Ed. Ke-2. Bandung: Alumni, 1999.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 2005.

Soesilowati, Sri, et.al.. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Cet. Pertama. Jakarta: CV Gitama Jaya, 2005.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 1975.

Subekti. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Cet. Ke-V. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.

\_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Cet. Ke-10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

\_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. Ke-31. Jakarta: Intermasa, 2003.

\_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-21. Jakarta: PT. Intermasa, 2005.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Ed. Ke-1. Cet. Ke-3. Jakarta: Kencana, 2004.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet. Ke-9. Bandung: Mandar Maju, 2002.

Widjadja, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend recht) dalam Hukum Perdata*. Ed. Pertama. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Widjadja, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Ed. Pertama. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.

Widyadharna, Ignatius Ridwan. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1997.

**Skripsi/Tesis:**

Azyyati, Indah Ayu. "Tinjauan Hukum Perbuatan Melawan Hukum oleh PT. PErsero Studi Kasus PT. Tridaya Manunggal Perkasa Cement melawan PT Pelayaran Bahtera Adhiguna (Persero)". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007

Hasbullah, Frieda Husni. "Implementasi Pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT. Bank Negara Indonesia (Persero), TBK". Tesis Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2004.

Jang, Sophia. "Aspek Pertanggungjawaban Terhadap Perbuatan melawan hukum Dalam Perseroan Terbatas". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2004.

Kaniawati, Dewi. "Beberapa Masalah dari Surat Kuasa Memasang Hipotik sebagai Pra Pengikatan Jaminan, Contoh Kasus pada Bank Bumi Daya". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1991.

Kuswinda, Endah. "Pemberian Kuasa kepada Bank dalam Kaitannya dengan Pembebanan Kredit pada BRI". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1992.

Kurniawan, Elsa. "Tinjauan Yuridis Mengenai Perbuatan melawan hukum suatu Perseroan Terbatas (Studi Kasus)". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998.

Wibowo, Arie. "Harmonisasi Hukum pada Transisi Pengelolaan Piutang BUMN Perbankan". Tesis Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, 2008.

Wurastuti, Ade Muriani. "Aspek Perbuatan melawan hukum dalam Pencemaran Nama Baik, Studi Kasus Gugatan Tomy Winata terhadap Koran Tempo". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005.

Yono, Siddhi Rahmat. "Aspek Hukum daripada Tanah sebagai Jaminan dalam Perjanjian Pemberian Kredit pada Bank Pemerintah". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1984.

Yuniyanti, Retno. "Tinjauan Hukum Mengenai Ganti Rugi sebagai Pertanggungjawaban dalam Perbuatan melawan hukum (Studi Kasus Filiana Andalusia melawan PT Telekomunikasi Selular)". Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008.

**Perundang-Undangan :**

Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan* (a), UU No. 4, LN No. 104 Tahun 1996, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Pelayaran* (b), UU No. 21, LN No. 98 Tahun 1992, TLN Nomor 2493.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Penerbangan* (c), UU No. 15, LN No. 53 tahun 1992, TLN No. 3481.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Perbankan* (d), UU No. 10, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah* (e), PP No. 24, LN No. 59, Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Bank Indonesia (f)*, UU No. 3, LN No. 7 Tahun 2004, TLN No. 4357.

\_\_\_\_\_, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA) (g)*, UU No. 5, LN No. 104, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah (h)*, PP No. 10 Tahun 1961.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Menteri Agraria/Kepada badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 (i)*, tanggal 1 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara (j)*, UU No.49/prp, LN No. 156 Tahun 1960, TLN No. 2104.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)*. Cet. Ke-27. Jakarta: Pradnya Paramita, 2002.

\_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Burgerlijk Wetboek)*. Ed. Revisi, Cet. Ke-34. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Soesilo, R. *RIB/HIR dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia, 1995.

**Sumber Lainnya:**

Agustina, Rosa dan Suharnoko, "Kapita Selekta Hukum Perdata", Bahan Kuliah Kapita Selekta Hukum Perdata, Depok, 2001.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI 1993/1994.

\_\_\_\_\_. "Hak Tanggungan: Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan", Makalah disampaikan dalam Seminar Sehari tentang Peran Lelang dalam Penyelesaian Hak tanggungan Kredit Macet yang Diselenggarakan Oleh Himpunan Balai Lelang Indonesia, pada tanggal 10 Juni 2002.