

**AKIBAT HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN ATAS TANAH  
YANG DILAKUKAN OLEH PIHAK YANG TIDAK  
BERWENANG TERHADAP AKTA PERJANJIAN KREDIT**



**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**NAMA : SHEILA THOMASYADI  
NPM : 0706177835**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JULI 2009**

**LEGAL CONSEQUANCES OF ENCUMBRANCE  
OVER LAND CONDUCTED BY UNAUTHORIZED  
PARTY TOWARDS DEED OF LOAN AGREEMENT**

**THESIS**

**Brought forward as a requirement to obtain the degree in  
Magistry of Notary**

**Made By :  
SHEILA THOMASYADI  
(0706177835)**



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MAGISTRY OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK**

**JULY 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

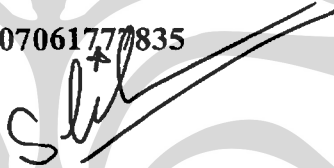
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : SHEILA THOMASYADI

NPM : 07061777835

Tanda tangan

:



Tanggal : Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Sheila Thomasyadi  
NPM : 0706177835  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, SH.

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin, SH.

Penguji : R. Ismala Dewi, SH, MH.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 16 Juli 2009

(*Priliana*)  
(*S. Waharoesdin*)  
(*Ismala Dewi*)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas karunia dan kemuliaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sejak masa perkuliahan hingga pada saat penyusunan tesis ini, sangatlah berat bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, penulis menghaturkan terimakasih kepada :

- 1) Ibu **ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH**, selaku dosen pembimbing yang telah berbaik hati meluangkan waktu, tenaga dan pikiran di sela-sela kesibukan beliau yang padat untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini dan memperjuangkan penulis pada saat ujian;
- 2) Bapak **DR.Drs.WIDODO SURYANDONO, SH MH**, selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- 3) Ibu **DARWANI SIDI BAKAROEDIN, SH** dan segenap staf pengajar yang telah memberikan pengetahuan dan wawasan dalam bidang hukum selama penulis menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.;
- 4) Keluarga yang penulis kasihi, yaitu Ibunda tercinta **MICHIKO SODIKIM, SH**, nenek **SUZIE WIDJAJA** serta adik **JENNIFER THOMASYADI**, yang telah memberikan kontribusi besar yang sangat berarti dan dukungan baik material maupun immaterial dalam hidup penulis;
- 5) **RONNIE THOMASYADI**, ayah yang telah memberikan dukungan material dalam pendidikan penulis di Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;
- 6) **INDRIATI SODIKIM**, bunda penulis yang telah mengurus keperluan penulis selama perkuliahan dan adik **GIBSON THOMASYADI** yang

telah bersusah payah mengumpulkan bahan-bahan yang diperlukan penulis untuk merampungkan penulisan tesis ini;

- 7) Seluruh staf administrasi sekretariat Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang dengan ramah dan sabar telah membantu penulis selama masa perkuliahan, termasuk pada saat penyusunan dan pendaftaran tesis ini, yaitu: Bapak ADI PRABOWO, Bapak SUPARMAN, Bapak IRFANGI dan Bapak ZAENAL ARIFIN;
- 8) Sahabat-sahabat penulis IKE LESTARI, ISMA, RHEA, WAHYU, YOKE serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 5 Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA  
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SHEILA THOMASYADI

NPM : 0706177835

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

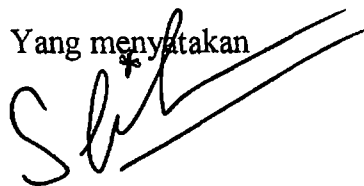
Akibat Hukum Pembebanan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Pihak Yang Tidak Berwenang Terhadap Akta Perjanjian Kredit, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : Juli 2009

Yang menyatakan



( SHEILA THOMASYADI )

## ABSTRAK

**Nama** : SHEILA THOMASYADI  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
**Judul** : Akibat Hukum Pembebanan Jaminan Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Pihak Yang Tidak Berwenang Terhadap Akta Perjanjian Kredit

Tesis ini membahas mengenai Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang dan konsekuensi hukumnya terhadap akta-kata yang dibuat sehubungan dengan tindakan hukum tersebut, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif yang digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan pemberian kredit dan Pembebanan Hak Tanggungan serta konsekuensinya atas tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa tindakan hukum Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atas obyek jaminan tersebut tidak memenuhi syarat subyektif sahnyanya suatu perjanjian sehingga dapat dimohonkan pembatalannya. Pembatalan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak turut membatalkan Akta Perjanjian Kredit sehingga utang yang dijamin tetap ada dan pelunasannya harus dipenuhi oleh Debitur.

**Kata Kunci** :  
Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit.



**ABSTRACT**

**Name : SHEILA THOMASYADI**  
**Program Study : Magister Kenotariatan, Faculty of Law, University of Indonesia**  
**Title : Legal Consequences of Encumbrance over Land Conducted by Unauthorized Party towards Deed of Loan Agreement**

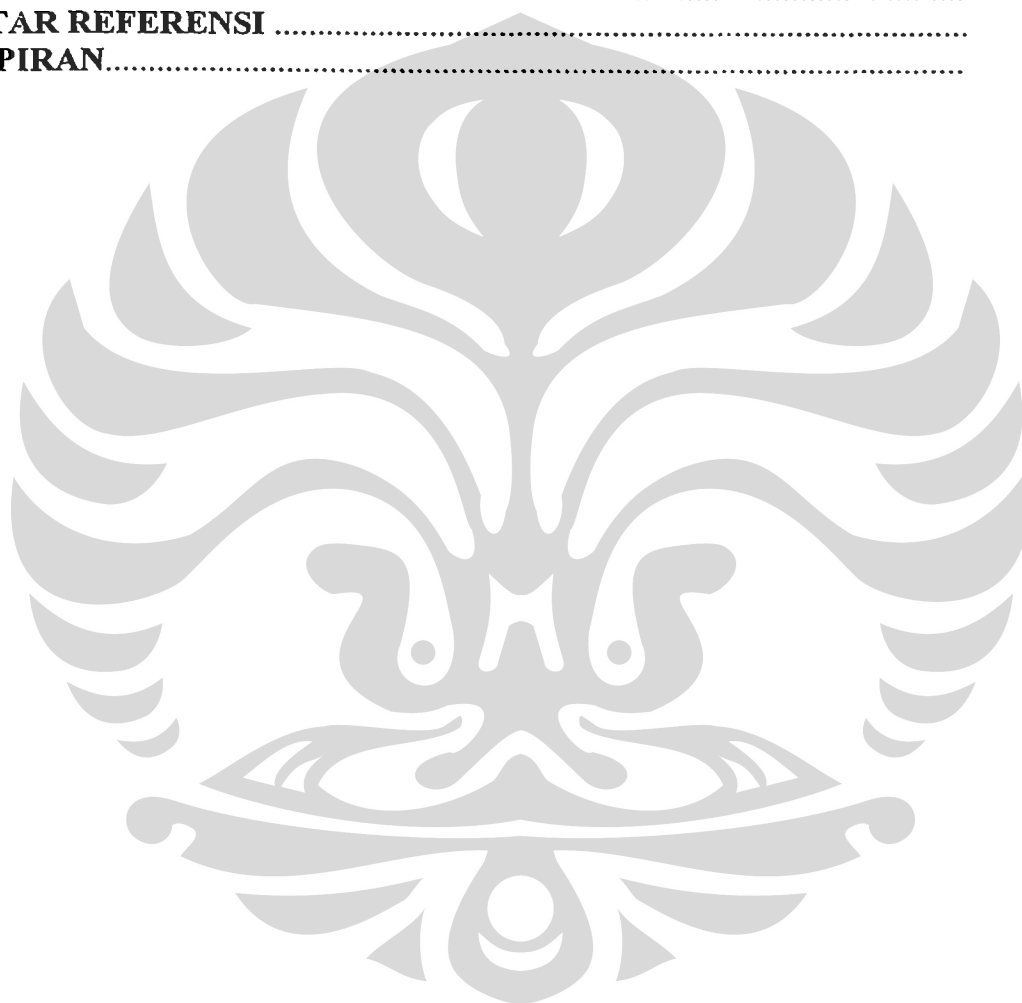
This thesis discusses the Granting of Mortgage Right conducted by unauthorized party and its legal consequences towards the deeds drawn up in relation to such legal action, in accordance with Law Number 4 of the Year 1996 regarding Mortgage Right over Land together with Goods Related to Land. This research uses juridical normative method with qualitative approach which is used to provide qualitative illustration regarding the implementation of loan granting and the Encumbrance of Mortgage Right as well as its consequences over the legal action conducted by unauthorized party. Based on the result of research, it can be concluded that legal action for the Granting of Mortgage Right conducted by unauthorized party over the object of such security does not fulfill the subjective requirement for the validity of an agreement; therefore, it can be requested for its annulment. The annulment of Deed of Granting of Mortgage Right does not automatically annul the Deed of Loan Agreement, therefore, the secured loan will remain to be valid and its full repayment must be satisfied by the Debtor.

**Keywords:**  
Mortgage Right, Loan Agreement.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAHUNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>BAB 1 : PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Pokok Masalah .....	8
1.3. Metodologi Penelitian .....	8
1.4. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB 2 : AKIBAT HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN ATAS TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PIHAK YANG TIDAK BERWENANG TERHADAP AKTA PERJANJIAN KREDIT</b> .....	11
2.1. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Atas Tanah .....	11
2.1.1. Perjanjian Kredit .....	11
2.1.1.1. Lahirnya Perjanjian Kredit .....	11
2.1.1.2. Sahnya Suatu Perjanjian .....	12
2.1.1.3. Macam-Macam Perjanjian .....	13
2.1.1.4. Definisi Mengenai Perjanjian Kredit .....	14
2.1.1.5. Prosedural Pemberian Kredit .....	16
2.1.2. Hak Tanggungan .....	20
2.1.2.1 Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan .....	20
2.1.2.2. Subyek Hak Tanggungan .....	27
2.1.2.3. Obyek Hak Tanggungan .....	29
2.1.2.4. Syarat Pemberian Hak Tanggungan .....	30
2.1.2.5. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan .....	30
2.1.2.6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	35
2.1.2.7. Eksekusi Hak Tanggungan .....	41
2.1.3. Sertipikat Hak Atas Tanah .....	46
2.1.3.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	46
2.1.3.2. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah .....	47
2.2. Studi Kasus dan Analisis Hukum .....	48
2.2.1. Studi Kasus .....	48
2.2.2. Analisis Hukum Akibat Pembebanan Hak Tanggungan yang Dilakukan Oleh Pihak yang Tidak Berwenang Terhadap Akta Perjanjian Kredit dan Akta-akta Lainnya ...	51
2.2.2.1. Notaris/PPAT Membuat <i>Partij</i> Akta .....	53

2.2.2.2. Kelalaian Terhadap Prinsip Kehati-hatian Lembaga Perbankan .....	55
2.2.2.3. Tidak Adanya Itikad Baik Dari Pihak Debitur dan Penjamin .....	55
2.2.3. Analisis Hukum Perlindungan Bagi Kreditur Apabila Debitur Wan Prestasi .....	57
<b>BAB 3 : PENUTUP</b> .....	59
3.1. Kesimpulan .....	59
3.2. Saran .....	60
<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	63
<b>LAMPIRAN</b> .....	66



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1.Latar Belakang Permasalahan**

Perkembangan pembangunan nasional di Indonesia melahirkan peningkatan kebutuhan ekonomi yang menitikberatkan pada penyediaan dana segar yang cukup besar maka dirasakan perlunya suatu lembaga yang dapat menyediakan fasilitas peminjaman uang tunai kepada masyarakat. Bagi masyarakat, perorangan, badan usaha atau badan hukum yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari Bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika Pemberi dan Penerima Kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga Jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi Kreditur pada masa yang akan datang.

Berdasarkan kebutuhan akan dana tersebut, lahirlah lembaga keuangan Bank yang melakukan penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman kredit selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal. Selain fungsi penyaluran dana tersebut, Bank juga berfungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan.

Fasilitas pinjaman kredit yang diberikan pihak Bank kepada masyarakat berdasarkan perjanjian utang-piutang yang lazim disebut sebagai Perjanjian Kredit, melahirkan kewajiban bagi pihak Debitur untuk melunasi pinjamannya dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama dengan cara angsuran. Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya Lembaga Jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan Lembaga Jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana dan Penerima pinjaman. Solusi hukum yang dimaksud disini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila Debitur wan prestasi. Sebagai jaminan pelunasan utang, pihak Debitur wajib mengagunkan suatu obyek yang mempunyai nilai uang kepada pihak Kreditur hingga utang Debitur terlunasi seluruhnya. Sebagai jaminan, Hak Atas Tanah merupakan obyek yang paling sering digunakan dengan dasar pertimbangan tanah paling aman, mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, kemudahan dalam penjualannya, tidak mudah musnah dan memiliki tanda bukti yang kuat berupa Sertipikat Hak Atas Tanah.

Lembaga Jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi Obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah.<sup>1</sup> Berdasarkan kebutuhan tersebut, lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan ( UUHT ) yang menyatakan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang dibebankan atas tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diundangkan dan mulai berlaku sejak tanggal

---

<sup>1</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, ( Yogyakarta: LaksBang PRESSindo Yogyakarta, 2008 ), hlm. 2.

9 April 1996.<sup>2</sup> Menurut Anriz Nazaruddin, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT ini, Pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah:

Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.<sup>3</sup>

Sebelumnya lahir dan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini, telah ada ketentuan yang mengatur mengenai tanah, yaitu dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia mengenai *Hypotheek* dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 jo 1937-190<sup>4</sup> namun, dalam perkembangannya kedua aturan tersebut dipandang tidak sesuai lagi dengan nafas kebutuhan perkreditan Indonesia sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi dan digantikan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Krediturnya.
2. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.
4. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.
5. Mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagiannya.

---

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Undang-undang No. 4 Tahun 1996, hlm. 17.

<sup>3</sup> Anriz Nazaruddin, "*Perjanjian Kredit*", ( Makalah disampaikan pada Up Grading and Refrehing Course Ikatan Notaris Indonesia Sulawesi Selatan, 2006 ), hlm. 1.

<sup>4</sup> Indonesia, *op.cit.*, hlm. 18.

6. Merupakan perjanjian *accessoir* yang bergantung pada perjanjian pokok.

Obyek Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin adalah berupa uang;
2. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan karena apabila Debitur cidera janji maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku karena harus dipenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.<sup>5</sup>

Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan memungkinkan adanya penjaminan oleh pihak ketiga yang menjamin pelunasan utang Debitur kepada Kreditur, yang disebut Penjamin. Penjamin tersebut berkewajiban memenuhi pelunasan utang Debitur kepada Kreditur apabila Debitur tidak sanggup melunasi utangnya. Penjaminan dilakukan dengan cara membebankan Hak Jaminan pada obyek hak milik Penjamin sehingga apabila terjadi cidera janji, obyek jaminan tersebut yang akan disita oleh pihak Kreditur untuk pelunasan piutangnya.

Memanfaatkan perkembangan Lembaga Jaminan Atas Tanah dan penjaminan oleh pihak ketiga yang ditawarkan, dalam prakteknya sering ditemui para pihak yang tidak beritikad baik yang berusaha untuk memperoleh pinjaman kredit dari Bank dengan memberikan jaminan Hak Tanggungan berupa obyek Hak Atas Tanah yang bukan miliknya. Pada pelaksanaannya, calon Debitur tersebut biasanya dibantu oleh pihak ketiga yang bertindak sebagai Penjamin dan mengaku sebagai pemilik obyek Hak Atas Tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan. Pada kenyataannya, Penjamin tersebut seringkali merupakan pihak yang sesungguhnya tidak berhak atas obyek

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet.I,Ed.Rev,Cet.10, ( Jakarta: Djambatan, 2005 ), hlm. 425.

hak atas tanah tersebut yang mengakibatkan dirinya tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum pembebanan hak atas obyek yang akan dijaminan.

Pada saat pelaksanaan pembuatan Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Notaris/PPAT, pihak yang tidak beritikad baik mengelabui Notaris/PPAT dan pihak Kreditur dengan identitas palsu agar pinjaman kredit dicairkan dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bukan merupakan haknya tersebut dapat dibebankan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang kepada Kreditur. Bank sebagai pihak Kreditur seringkali menerima permohonan kredit dan obyek jaminan tersebut tanpa melakukan pemeriksaan lebih mendalam sehingga terjadilah pemberian pinjaman kredit kepada Debitur yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris dan ditindaklanjuti dengan pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank sebagai jaminan pelunasan hutang Debitur. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT, tata cara Pemberian Hak Tanggungan yang dimaksud harus memenuhi persyaratan, salah satunya : "Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."<sup>6</sup> Pasal 10 ayat (1) yang mengatur mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan menegaskan bahwa:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>7</sup>

Pada saat terjadi cedera janji yang berakibat pada kredit macet, Bank sebagai pihak Kreditur akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan perantaraan instansi yang berwenang. Bank akan melimpahkan kredit macet kepada Panitia Pengurusan Piutang dan Lelang Negara yang

---

<sup>6</sup> Indonesia, *op.cit.*, hlm. 5.

<sup>7</sup> Indonesia, *ibid.*



akan mendatangi pemilik obyek Hak Tanggungan dengan membawa surat paksa yang menyatakan akan melelang obyek Hak Tanggungan tersebut atas jatuh temponya seluruh pinjaman kredit yang tidak sanggup dilunasi oleh Debitur. Pelelangan akan menemui hambatan, yaitu perlawanan dan keberatan dari pemilik sah Obyek Hak Tanggungan sebab pemilik yang sah merasa tidak pernah meminjam uang kepada Kreditor maupun membebankan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanahnya tersebut. Pemilik yang sah akan membantah bahwa dirinya sebagai pihak Pemberi Hak Tanggungan.

Menurut Soetarno, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pada ayat (1) disebutkan bahwa: "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan."<sup>8</sup> Pendapat Soetarno tersebut didukung dengan adanya peraturan pada Pasal 8 ayat 2 UUHT yang mengatur bahwa, "Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan."

Pemilik Obyek Hak Tanggungan yang sah sangat berkeberatan dan melakukan perlawanan atas tindakan pelelangan pada obyek Hak Atas Tanahnya, sebab:

1. Tidak pernah memindahtangankan tanah dengan perjanjian hutang piutang kepada Kreditor.
2. Tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun terhadap tanah tersebut.
3. Tidak pernah bertindak sebagai Penjamin hutang Debitur.
4. Tidak pernah berhutang kepada Debitur tersebut maupun Bank.

Bank sebagai pihak Kreditor dari kredit macet ingin memperoleh pelunasan piutangnya. Berdasarkan karakteristiknya, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan bagi Kreditor pemegangnya, hal

---

<sup>8</sup> Soetarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, ( Bandung: Alfabeta, 2003 ), hlm. 162.

tersebut didukung oleh pendapat J.Satrio:”Hak Jaminan kebendaan adalah hak-hak Kreditur untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan daripada Kreditur lainnya atas hasil penjualan suatu benda atau kelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan.”<sup>9</sup> dan oleh pendapat Sutan Remy Sjahdeini:

Untuk melaksanakan kewenangan sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila Debitor cedera janji maka cukuplah Pemegang Hak Tanggungan Pertama itu mengajukan permohonan kepada Panitia Pengurusan Piutang dan Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka Eksekusi Objek Hak Tanggungan tersebut.<sup>10</sup>

Adanya Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan ataupun dibuat dihadapan Notaris dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan setempat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT, memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditur untuk melakukan pelelangan Obyek Jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya, selama Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungannya memenuhi ketentuan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

Dari hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya maka penting untuk dikaji secara yuridis suatu permasalahan yang terkait dengan ”Akibat Hukum Pembebanan Jaminan Atas Tanah yang Dilakukan Oleh Pihak yang Tidak Berwenang Terhadap Akta Perjanjian Kredit”.

---

<sup>9</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, cet.IV, ( Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002 ), hlm. 17.

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, ( Bandung: Alumni, 1999), hlm. 165.

## 1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akibat hukum atas pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang terhadap Akta Perjanjian Kredit?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap Kreditur apabila Debitur wan prestasi?

## 1.3. Metode Penelitian

Penulisan penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yang memasukkan metode wawancara, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan penelusuran asas-asas hukum kemudian dibuat interpretasi terhadap peraturan hukum umum yang dilanjutkan dengan pengujian hasil interpretasi terhadap teori dan atau prinsip-prinsip hukum umum.

Tipologi penelitian yang dipergunakan dalam proposal penelitian ini adalah:

1. Ditinjau dari sudut sifatnya, tipologi yang dipergunakan adalah penelitian eksplanatoris yang mendeskripsikan secara eksplisit mengenai Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan serta syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan tindakan hukum tersebut pada kasus menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Ditinjau dari sudut bentuknya, tipologi yang dipergunakan adalah penelitian preskriptif yang bertujuan untuk mencari pemecahan dari permasalahan yang dibahas. Dalam penelitian pada pembuatan Akta Perjanjian Kredit yang obyek jaminan diberikan kepada Kreditur oleh pihak yang tidak berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas obyek tersebut, diupayakan

solusi bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

3. Ditinjau dari sudut ilmu yang dipergunakan, ini merupakan penelitian mono disipliner, yaitu penelitian yang menggunakan satu disiplin ilmu, yaitu berpedoman pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Proposal penelitian ini menggunakan jenis data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan yang terkait dengan materi pembuatan Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungan.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi dokumen. Pada studi dokumen, bahan-bahan pustaka yang digunakan adalah:

1. Sumber primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan berlaku secara menyeluruh yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dianalisa yang akan digunakan sebagai dasar hukum.
2. Sumber sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer. Dalam proposal penelitian ini, bahan-bahan tersebut diperoleh dari literatur-literatur dan internet yang berkaitan dengan permasalahan yang kemudian akan digunakan sebagai landasan teori.

Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Pendekatan kualitatif menghasilkan data deskriptif analitis<sup>11</sup>, yaitu penyajian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dianalisa.

---

<sup>11</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Cet. I, ( Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005 ), hlm. 67.

#### **1.4. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan sangat diperlukan dalam suatu penulisan tesis agar penulisan tesis ini menjadi teratur dan terarah. Sistematika dalam tesis ini dibagi menjadi tiga bab dan masing-masing bab terdiri dari sub bab sebagai berikut:

##### **BAB I: Pendahuluan**

Bab ini mengawali seluruh rangkaian uraian yang menjadi gambaran permasalahan sebagai dasar pembahasan yang digunakan pada bab berikutnya. Sub bab Pendahuluan terdiri atas latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

##### **BAB II: Teori dan Analisis.**

Bab ini berisikan landasan teori guna memberikan pengertian mengenai pembahasan. Pada bab ini, diuraikan pengertian Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, persyaratan Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan dan persyaratannya serta tinjauan yang juga menjadi dasar pada pembahasan bab selanjutnya untuk menjawab permasalahan pada tesis ini.

##### **BAB III: Penutup**

Penutup yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan yang dituangkan dalam sub bab simpulan yang berisikan jawaban dari permasalahan dan saran yang berguna untuk perbaikan di hari depan.

**BAB 2**  
**AKIBAT HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN ATAS TANAH YANG**  
**DILAKUKAN OLEH PIHAK YANG TIDAK BERWENANG**  
**TERHADAP AKTA PERJANJIAN KREDIT**

**2.1 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Atas Tanah**

**2.1.1. Perjanjian Kredit**

**2.1.1.1. Lahirnya Perjanjian**

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.". Didukung oleh pendapat Profesor Subekti: "Suatu Perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak."<sup>12</sup>.

Lahirnya suatu Perjanjian dapat didasarkan pada asas Konsensualitas. Konsensualitas berasal dari *consensus* yang berarti kesepakatan. Berdasarkan kesepakatan tersebut, termaktub suatu makna bahwa diantara para pihak tersebut telah tercapai suatu persesuaian kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya. Asas Konsensualitas dalam hukum Perjanjian bermaksud menyatakan bahwa pada dasarnya suatu Perjanjian dan Perikatan yang timbul karenanya, sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat, yang juga berarti bahwa perjanjian tersebut sudah sah sejak tercapainya kata sepakat dan tidak diperlukan formalitas lain untuk keabsahannya.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, ( Jakarta: PT Intermasa, 1980 ), hlm. 138.

<sup>13</sup> Nico Indra Sakti, "*Kajian Hukum Syarat-Syarat Umum Perkreditan Bank Dalam Perjanjian Kredit Notarial*," (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005), hlm.27.

### 2.1.1.2. Sahnya Suatu Perjanjian

Pembuatan perjanjian melibatkan lebih dari satu pihak maka diantara para pihak yang bersangkutan haruslah tercapai persesuaian kehendak namun persesuaian kehendak bukanlah satu-satunya persyaratan yang harus dipenuhi untuk keabsahan suatu perjanjian. Persyaratan keabsahan suatu perjanjian seperti yang dituturkan oleh Anriz Nazaruddin:

Berbicara tentang Perjanjian maka harus ditinjau pula syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan **dirinya**;
2. **kecakapan untuk membuat suatu perikatan**;
3. *suatu hal tertentu*;
4. *suatu sebab yang halal*.<sup>14</sup>

Persyaratan mengenai kecakapan pihak yang membuat perjanjian untuk syarat keabsahan suatu perjanjian dijelaskan lebih lanjut oleh Kartini: “Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum.”<sup>15</sup> Profesor Subekti dalam bukunya menjabarkan definisi-definisi dari keempat syarat yang harus dipenuhi untuk keabsahan suatu perjanjian, yaitu:

Keempat syarat sahnya perikatan yang lahir dari Perjanjian ini dapat didefinisikan sebagai:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan secara tegas atau diam-diam. ... Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu

---

Depok, 2005), hlm.27.

<sup>14</sup> Anriz Nazaruddin, *loc. cit.*

<sup>15</sup> Kartini, *Hak Tanggungan*, ( Jakarta: Kencana, 2005 ), hlm. 53.



telah terjadi karena paksaan ( *dwang* ), kekhilafan ( *dwaling* ) atau penipuan ( *bedrog* ).

Paksaan terjadi, jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman.

Kekhilafan dapat terjadi, mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Penipuan terjadi, apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kecilikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan.

2. Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Beberapa golongan oleh Undang-Undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Mereka itu seperti orang di bawah umur, orang dibawah pengawasan ( *curatele* ) dan perempuan yang telah kawin ( pasal 1330 BW ).
3. Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu, untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang, jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya.
4. Selanjutnya Undang-Undang menghendaki untuk sahnya suatu Perjanjian harus ada suatu *oorzaak* ( *causa* ) yang diperbolehkan. Menurut riwayatnya, *causa* ini dimaksudkan dengan “tujuan”, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Dengan kata lain, *causa* berarti: isi perjanjian itu sendiri.<sup>16</sup>

### 2.1.1.3. Macam-macam Perjanjian

Perjanjian terdiri atas 2 (dua) jenis dan dikelompokkan menurut karakteristiknya.

Jenis-jenis perjanjian dijabarkan oleh Profesor Subekti:

Perjanjian terdiri atas 2, yaitu:

- (1) Perjanjian bernama, yaitu perjanjian yang diatur dalam Buku III BW, seperti:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. sewa menyewa;
  - d. perjanjian-perjanjian untuk melakukan pekerjaan;
  - e. persekutuan;

<sup>16</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 135.



- f. perkumpulan;
  - g. hibah;
  - h. penitipan barang;
  - i. pinjam pakai;
  - j. pinjam meminjam;
  - k. bunga tetap atau bunga abadi;
  - l. perjanjian untung-untungan;
  - m. pemberian kuasa.
  - n. penanggungan
  - o. perdamaian
- (2) Perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam Buku III BW, muncul karena kebutuhan masyarakat, seperti:
- a. sewa beli;
  - b. anjak piutang;
  - c. modal ventura.<sup>17</sup>

#### 2.1.1.4. Definisi Mengenai Perjanjian Kredit

Terdapat beberapa pendapat pakar hukum yang membahas mengenai definisi Perjanjian Kredit. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, "Pemberian kredit dilakukan berdasarkan suatu Perjanjian Kredit yang merupakan kesepakatan antara Bank dan nasabahnya yang secara hukum tidak terikat pada suatu bentuk tertentu."<sup>18</sup>

Definisi Perjanjian Kredit juga dikemukakan dalam beberapa pendapat para ahli, sebagai berikut:

1. R. Subekti dalam bukunya mengemukakan bahwa: "Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan dalam semuanya itu, pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu persetujuan pinjam meminjam, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769. Dengan melihat pendapat beliau, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian kredit itu merupakan suatu persetujuan pinjam meminjam. Pasal 1754 Kitab Undang-Undang

<sup>17</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, ( Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995 ), hlm. 1.

<sup>18</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Cet.1, ( Institut Bankir Indonesia: 1993 ), hlm. 155.

Hukum Perdata merumuskan persetujuan pinjam meminjam sebagai berikut: "Adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini mengembalikan sejumlah yang sama pula."

Berdasarkan ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara implisit terdapat istilah Kredit namun dapatlah dirasakan adanya peristiwa hukum antara Pemberi Pinjaman dan Penerima Pinjaman. Peristiwa hukum tersebut didasarkan pada adanya kewajiban bagi Penerima Pinjaman untuk mengembalikan pinjamannya pada saat yang telah disepakati bersama.

2. Drs. H.A. Chalik dan Marhaenis Abdul Hay, mengatakan kalau kita perbandingkan kelima belas perjanjian khusus yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka pengertian Kredit mendekati pada pengertian pinjam mengganti. Dengan pendapat ini mungkin semakin jelas bahwa pengertian Kredit yang diberikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah merupakan persetujuan pinjam mengganti atau pinjam meminjam. Dengan kata lain, Perjanjian Kredit identik dengan persetujuan pinjam meminjam yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan uraian yang dijabarkan di atas, dapat disimpulkan bahwa Kredit merupakan suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain yang membutuhkan dan oleh pihak yang menerima prestasi berjanji akan mengembalikan prestasi tersebut pada suatu masa tertentu yang akan datang. Kesimpulan ini memiliki persamaan dengan definisi Kredit menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diperbaiki dan disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada Pasal 1 Butir 11 yang berbunyi: "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.”.

Lembaga keuangan yang memberikan kredit menurut saluran formal adalah Bank dan lembaga keuangan non Bank, dimana mempunyai dua tujuan, yaitu: menghimpun dana dari masyarakat dan melepaskan kembali dana itu kepada masyarakat melalui kredit. Dengan demikian setiap kita berbicara mengenai kredit tidak akan terlepas dari fungsi *intermediary bank*.<sup>19</sup>

#### 2.1.1.5. Prosedural Pemberian Kredit

Perjanjian Kredit lahir pada saat terjadi kata sepakat, yaitu pada saat permohonan Debitur diterima oleh Kreditur yang disahkan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut. Ditandatanganinya Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur maka Kreditur berkewajiban meminjamkan uang dan berhak mendapat pengembalian serta menerima piutangnya, sedangkan Debitur berhak mendapat Fasilitas Kredit dan mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit tersebut serta menyerahkan jaminan pelunasan utangnya melalui Pemberian Hak Tanggungan baik oleh Debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang berkedudukan sebagai penjamin pelunasan utang Debitur.<sup>20</sup>

Permohonan kredit oleh pihak Debitur dilakukan melalui proses pengajuan kredit kepada pihak Kreditur. Sebelum memberikan persetujuan pemberian kredit, pihak Kreditur sesuai yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan *jo.* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pada Pasal 2 disebutkan ketentuan agar pihak perbankan dalam melakukan kegiatan usahanya harus berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan

<sup>19</sup> Nico Indra Sakti, *loc. cit.*, hlm. 14.

<sup>20</sup> Rohaya Sitanggang, “Pembebanan Hak Tanggungan Atas Beberapa Hak Atas Tanah ( Harta Campur Suami Isteri, Satu Terdaftar Atas Nama Isteri dan Lainnya Atas Nama Suami ),” (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005), hlm. 31.

prinsip kehati-hatian ( *prudential banking principle* ). Pada Pasal 8 diarahkan lebih lanjut bahwa:”Dalam memberikan kredit, Bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.” dan untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon Debitur.

Pihak Kreditur dalam memberikan pinjaman kepada perorangan atau perusahaan, Kreditur tersebut membutuhkan penilaian kredit dalam bentuk analisis kredit untuk membantu menentukan resiko yang ada atau yang mungkin terjadi dari pinjaman yang diberikan serta *creditworthiness* dari calon Debitur dengan usaha *preventif*. Untuk itu, analisis kredit amat penting sebab berguna untuk:

1. Menentukan berbagai resiko yang akan dihadapi oleh Bank dalam memberikan kredit kepada pihak Debitur.
2. Mengantisipasi kemungkinan pelunasan kredit tersebut karena Bank telah mengetahui kemampuan pelunasan melalui analisis *cashflow* usaha Debitur.
3. Mengetahui jenis Kredit, jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang dibutuhkan oleh usaha Debitur, sehingga bank dapat melakukan penyesuaian dengan struktur dana yang dipersiapkan untuk digunakan.
4. Mengetahui kemampuan dan kemauan Debitur untuk melunasi kreditnya, baik dari sumber pelunasan primer maupun sekunder.

Setelah melalui prosedur pengajuan kredit kepada pihak Kreditur, kemudian ditindaklanjuti dengan pelaksanaan proses analisis pemberian kredit terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh pihak Debitur. Beberapa tahap yang dilakukan dalam proses tersebut, sebagai berikut:

1. Tahap sebelum pemberian kredit diputuskan oleh Bank, yaitu tahap Bank mempertimbangan permohonan kredit calon nasabah Debitur, yaitu tahap analisis pemberian kredit.
2. Tahap setelah kredit diputuskan pemberiannya dan penguangannya

dalam perjanjian kredit, yaitu tahap pembuatan perjanjian kredit.

3. Tahap setelah Perjanjian Kredit ditandatangani oleh kedua belah pihak dan selama kredit itu digunakan oleh Debitur sampai jangka waktu kredit belum berakhir, yaitu tahap pengawasan dan pengamanan kredit atau tahap pemantauan dan pengamanan kredit.<sup>21</sup>

Instrumen analisis kredit yang dipergunakan oleh lembaga perbankan adalah *The Five C's of Credit Analysis* yang disebut juga dengan “Prinsip 5 C”.

Prinsip 5 C tersebut meliputi 5 asas, yaitu:

#### 1. *Character*

Adalah adanya keyakinan dari pihak Bank bahwa calon Debitur mempunyai moral, watak ataupun sifat yang dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang Debitur, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianut dalam keluarga. Oleh karena itu petugas Bank mengadakan penyelidikan secara mendalam dengan jalan mencari informasi dari orang-orang yang berada dalam lingkungan pergaulannya dan hal tersebut akan sangat berpengaruh pada pelunasan kreditnya.<sup>22</sup>

Dalam menentukan karakter, Debitur harus mampu menunjukkan kepada Bank bahwa ia adalah orang yang jujur dan dapat diandalkan. Untuk itu dibutuhkan *track record* dari yang bersangkutan. Tentu saja untuk melakukan hal ini sangat sulit. Di Australia informasi semacam itu dapat didapatkan pada biro kredit, seperti *Credit Reference Association of Australia, Ltd.* (“CRAA”). Di Indonesia informasi tersebut dapat diperoleh melalui system informasi kredit yang dimiliki Bank Indonesia namun karena tidak adanya sistem “kenal diri” yang berlaku nasional

<sup>21</sup> Emilia Retno Trahutami Sushanti, “Analisis Yuridis Kasus Utang Piutang yang Berakibat Pada Kedudukan Bank (Kreditur) Selaku Pemegang Hak Tanggungan ( Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1401 K/Pdt/2003 ),” (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008), hlm. 15.

<sup>22</sup> “Analisa Kredit Dengan 5 C,” < <http://74.125.153.132/search?q=cache:ypTnA8Yn-BKkJ.raimondfloralamandasa.blogspot.com/2008/12/analisa-kredit-dengan-5-c-olehramond.html+analisis-+5+c&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id>>, 18 Juni 2009.

sehingga seorang dapat memiliki identitas diri lebih dari satu yang menyebabkan informasi tersebut seringkali tidak akurat.<sup>23</sup>

## 2. *Capacity* (kemampuan)

Merupakan gambaran mengenai kemampuan calon Debitur untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya, kemampuan Debitur untuk mencari dan mengkombinasikan *resources* yang terkait dengan bidang usaha, kemampuan memproduksi barang dan jasa yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan konsumen/pasar. Disamping itu juga kemampuan untuk mengantisipasi variabel dari *cashflow* usaha, sehingga *cashflow* tersebut dapat menjadi sumber pelunasan kredit yang utama sesuai dengan jadwal yang sudah disetujui bersama.

## 3. *Capital* (modal)

Penilaian pada aspek ini diarahkan pada kondisi keuangan nasabah, yang terdiri dari aktiva lancar (*current assets*) yang tertanam dalam bisnis dikurangi dengan kewajiban lancar (*current liabilities*) yang disebut dengan modal kerja (*working capital*) dan modal yang tertanam pada aktiva jangka panjang dan aktiva lain-lain. Analisis kapital itu dimaksudkan untuk menggambarkan struktur modal (*capital structure*) Debitur, sehingga Bank dapat melihat modal Debitur sendiri yang tertanam pada bisnisnya dan berapa jumlah yang berasal dari pihak lain (Kreditur dan *supplier*). Bank harus mengetahui "*debt to equity ratio*", yaitu berapa besarnya seluruh hutang Debitur dibandingkan dengan seluruh modal dan cadangan perusahaan serta likuiditas perusahaan.

## 4. *Collateral* (jaminan)

*Collateral* adalah jaminan kredit yang mempertinggi tingkat keyakinan bank bahwa Debitur dengan bisnisnya mampu melunasi kredit, dimana agunan

---

<sup>23</sup> "Kebijakan Pengembangan Lembaga Penjaminan Kredit di Indonesia," <[http://74.125-153.132/search?q=cache:cAvO34Q\\_sCEJ:agustriyono.files.wordpress.com/2007/06/lempenkredit\\_zulkarnain-sitompul.pdf+prinsip+5c&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id](http://74.125-153.132/search?q=cache:cAvO34Q_sCEJ:agustriyono.files.wordpress.com/2007/06/lempenkredit_zulkarnain-sitompul.pdf+prinsip+5c&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id)>, 15 Juni 2009.



ini berupa jaminan pokok maupun jaminan tambahan yang berfungsi untuk menjamin pelunasan utang jika ternyata dikemudian hari debitur tidak melunasi utangnya. Debitur menjanjikan akan menyerahkan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utangnya. Jaminan tambahan ini dapat berupa kekayaan milik Debitur atau pihak ketiga.

#### 5. *Condition of Economy* ( kondisi ekonomi )

Kondisi yang mempersyaratkan bahwa kegiatan usaha Debitur mampu mengikuti fluktuasi ekonomi, baik dalam negeri maupun luar negeri, dan usaha masih mempunyai prospek kedepan selama kredit masih dinikmati Debitur. Termasuk juga analisis terhadap kemampuan usaha Debitur dalam menghadapi situasi perekonomian yang mungkin tiba-tiba berubah diluar dugaan semula.<sup>24</sup>

Selain Prinsip 5 C tersebut dapat juga diterapkan prinsip 5 P's yang terdiri atas:

- a. *Party* ( para pihak );
- b. *Purpose* ( tujuan );
- c. *Payment* ( pembayaran );
- d. *Profitability* ( perolehan laba );
- e. *Protection* ( perlindungan ).<sup>25</sup>

### 2.1.2 Hak Tanggungan

#### 2.1.2.1. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) UUHT, dijelaskan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

<sup>24</sup> "Analisa Kredit Dengan 5 C," *op.cit.*

<sup>25</sup> Emilia Retno Trahutami Sushanti, *loc.cit.*, hlm. 17.

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut Benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lainnya.

Berdasarkan Pengertian Hak Tanggungan yang disebutkan pada Pasal 1 angka (1) UUHT tersebut, terdapat beberapa unsur pokok Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya ( Hak Atas Tanah ) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.<sup>26</sup>

Hak Tanggungan didukung oleh beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal UUHT, sebagai berikut:

1. *Asas Droit de Preference*

Dari definisi Hak Tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Pada angka 4 Penjelasan Umum UUHT dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor

---

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan ( Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan )*, Cet.1, ( Bandung: Alumni, 1999 ), hlm. 11.



tertentu terhadap Kreditur lain adalah:

Bahwa jika Debitur cidera janji, Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada Kreditur-Kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi Preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Perihal cidera janjinya Debitur dan hak istimewa untuk mendahului dalam pelunasan piutang Kreditur dijabarkan lebih lanjut pada pasal UUHT. Hal tersebut juga dapat dijumpai dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur lainnya.

## 2. Asas Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi Kecuali Diperjanjikan Lain Dalam UUHT.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUHT bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dengan dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian Objek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap melekat dan membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan tersebut diatur dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan, dapat dikesampingkan oleh para pihak

dengan memperpanjangnya dalam APHT. Penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang:

- a. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa Hak Atas Tanah.
- b. Pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

### 3. Asas Perjanjian Hak Tanggungan Merupakan Perjanjian *Accessoir*

Asas Perjanjian Hak Tanggungan adalah merupakan perjanjian *accessoir*, demikian berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu karena:

- a. Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pasal 18 ayat (1) huruf a, menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Perjanjian Hak Tanggungan ada karena adanya perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Utang-Piutang, jadi bukan perjanjian yang berdiri sendiri, yang artinya Perjanjian Hak Tanggungan tidak akan ada apabila tidak didahului oleh perjanjian pokok atau induknya, yaitu Perjanjian Utang-Piutang. Perjanjian Utang-Piutang tersebut boleh secara notariil ataupun dibuat secara dibawah tangan antara Kreditur dan Debitur, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

### 4. Asas Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Hutang Yang Baru Akan Ada

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- a. Utang yang telah ada;

- b. Utang yang belum ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jaminan tertentu, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh Kreditur untuk kepentingan Debitur dalam rangka pelaksanaan Bank Garansi;
- c. Utang yang baru akan ada kemudian tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan Eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Dengan demikian utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada saat dilaksanakannya Perjanjian Hak Tanggungan, dan utang yang akan ada dikemudian hari, akan tetapi hal tersebut harus telah diperjanjikan sebelumnya.

#### 5. Asas *Droit De Suite*

Pasal 7 UUHT menetapkan asas, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih pada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, Pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berada, jika Debitur cidera janji. Dengan adanya asas ini jelas bahwa Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yaitu suatu hak mutlak yang dapat dipertahankan terhadap siapapun yang mengganggu hak tersebut.

Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian kepada Kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan tersebut apabila Debitur cidera janji, sekalipun tanah atau Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut dijual kepada pihak ketiga oleh pemilik yang merupakan pemberi Hak Tanggungan.

## 6. Asas Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah yang Tertentu

Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT menentukan bahwa Pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan ini dapat terpenuhi jika Obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah yang mana.

Ditentukan pada Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, artinya bahwa tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas apabila objek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui cirri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan” yang disebut pada Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT ini menunjukkan bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada Pasal tersebut diatur bahwa sepanjang dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang baru akan ada tapi harus telah diperjanjikan terlebih dahulu secara tegas, asas spesialisitas ini tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

## 7. Asas Publisitas Pada Hak Tanggungan

Asas mutlak lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Jaminan terhadap pihak ketiga adalah dengan jalan mendaftarkan Pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan setempat sesuai letak tanah yang dibebankan Hak Jaminan tersebut. Pendaftaran Hak Tanggungan bersifat terbuka untuk umum sehingga pihak ketiga dapat mengetahui perihal Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah tersebut.

Asas publisitas diatur pada Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sesuai letak tanah serta pada Penjelasan pasal tersebut ditentukan bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak lahir dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

#### 8. Asas Obyek Hak Tanggungan Tidak Dapat Diperjanjikan Untuk Dimiliki Langsung Oleh Pemegang Hak Tanggungan Apabila Debitur Cidera Janji

Janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki Objek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji batal demi hukum menurut ketentuan Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut berguna untuk melindungi kepentingan Debitur dan Pemberi Hak Tanggungan lainnya yang pada umumnya berada sebagai pihak yang berkedudukan lemah dalam perjanjian. Pihak Debitur pada umumnya sangat membutuhkan pinjaman kredit dari Kreditur sehingga terpaksa menerima janji atau persyaratan-persyaratan yang berat sebelah dari pihak Kreditur. Dengan adanya ketentuan tersebut, apabila Debitur cidera janji maka tidak dengan serta merta Pemegang Hak Tanggungan menjadi pemilik dari Obyek Hak Tanggungan tersebut. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 12 UUHT.

#### 9. Asas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti

Berdasarkan Pasal 6 UUHT menentukan bahwa apabila Debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal ini memberikan hak kepada Pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari seorang Pemegang Hak Tanggungan, untuk melakukan parate eksekusi yang berarti bahwa pemegang Hak Tanggungan disamping tidak dibutuhkan untuk memperoleh persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan, juga tidak



perlu memohonkan penetapan dari Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dimungkinkan untuk langsung memohonkan kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan tersebut.

Hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan Pertama apabila terdapat lebih dari seorang Pemegang Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti Pembebanan Hak Tanggungan pada suatu Hak Atas Tanah maka Kantor Pertanahan setempat menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Irah-irah tersebut dimaksudkan untuk menegaskan kekuatan eksekutorial yang terkandung dalam Sertipikat Hak Tanggungan tersebut, seperti halnya pada suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga dapat dilakukan eksekusi tanpa melalui prosedur gugat menggugat terhadap obyek yang dibebankan Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji.<sup>27</sup>

#### **2.1.2.2. Subyek Hak Tanggungan**

Definisi mengenai Subyek Hak Tanggungan dan siapa saja yang merupakan Subyek Hak Tanggungan dijabarkan oleh Soetarno sebagai berikut:

Subyek hak tanggungan yang dimaksudkan sebagai Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan. jadi Pemberi Hak Tanggungan adalah Pemilik Hak Atas Tanah atau Pemilik Hak Atas Tanah berikut bangunan yang ada di atas tanah itu. Hanya orang atau pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberikan Hak Tanggungan.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Rohaya Sitanggang, *loc.cit.*, hlm. 13.

<sup>28</sup> Sotarno, *op.cit.*

Pasal 8 ayat (1) UUHT mengatur bahwa: "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.". Dijabarkan lebih lanjut pada Pasal 8 ayat (2) UUHT, "Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan." sebab Hak Tanggungan baru lahir pada saat didaftarkan sehingga kewenangan tersebut harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat tersebut. Didukung oleh pendapat Kartini: "Dapat saja seseorang yang cakap bertindak dalam hukum tetapi tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum."<sup>29</sup>

Mengenai pihak yang tidak cakap, Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa: "Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu."

Dalam hal pemberian Hak Tanggungan, diatur bahwa yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan atas objek yang akan dibebankan jaminan tersebut adalah Pemilik Objek Hak Tanggungan yang namanya tercatat dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat letak tanah berada.

Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang

<sup>29</sup> Kartini, *op.cit.*

Pokok Agraria. Oleh sebab itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai Pemegang Hak Atas Tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat tersebut, selain itu selanjutnya dapat membuktikan mengenai data fisik dari tanahnya itu misalnya luas, batas-batas maupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di Pengadilan mengenai hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah maka semua keterangan yang dimuat dalam Sertipikat Hak Atas Tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.<sup>30</sup>

### 2.1.2.3. Obyek Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan Obyek Hak Tanggungan adalah: “Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.”

UUHT mengatur bahwa selain ketiga hak atas tanah yang tersebut di atas, Hak Pakai atas Tanah Negara juga merupakan salah satu Obyek Hak Tanggungan yang didasarkan atas sifatnya yang dapat dipindahtanggankan dan wajib didaftarkan, seperti yang ditegaskan pada 2 ( dua ) unsur pokok yang harus dipenuhi oleh Hak Atas Tanah agar dapat dijadikan sebagai Obyek Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Hak Atas Tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk memenuhi asas publisitas Pendaftaran Tanah;

---

<sup>30</sup> “Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah,” <<http://raimondfloramandasa.blogspot.com/2008/05/sertifikat-sebagai-alat-bukti-hak-atas.html>>, 18 Juni 2009.



2. Hak tersebut menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan Pasal 27 UUHT maka Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun juga merupakan obyek dari Hak Tanggungan.

#### 2.1.2.4. Syarat Pemberian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 10 UUHT tata cara Pemberian Hak Tanggungan diatur sebagai berikut:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila Obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

#### 2.1.2.5. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Berdasarkan dari ketentuan pasal tersebut, Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, artinya pemberian Hak Tanggungan hanya merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya sehingga tanpa ada perjanjian pokok, tidak mungkin lahir pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri.

Pemberian Hak Tanggungan didahului oleh pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit yang lahir pada saat terjadi kata sepakat antara Debitur dengan Kreditur yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit. Penandatanganan Perjanjian Kredit menimbulkan hak dan kewajiban kepada pihak Kreditur dan Debitur. Sebagai jaminan pelunasan utang, diberikan jaminan kepada pihak Kreditur berupa pemberian Hak Tanggungan yang dapat diberikan oleh pihak Debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang bertindak sebagai penjamin hutang Debitur.

Perjanjian Kredit dapat dibuat dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Adanya utang yang dijamin merupakan syarat mutlak bagi lahirnya Hak Tanggungan yang berdasarkan Pasal 3 UUHT dapat berupa:

- a. Utang yang telah ada.
- b. Utang yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu.
- c. Utang yang telah diperjanjikan dengan jumlah yang pada saat permohonan Eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.
- d. Utang yang berasal dari suatu hubungan hukum.
- e. Satu atau lebih utang yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Pembuatan perjanjian pokok ditindaklanjuti dengan pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT. Tahap-tahap yang harus dilakukan, sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan

Pada tahap ini, PPAT harus melakukan beberapa hal, sebagai berikut:

- a. Meminta Sertipikat obyek yang akan dibebani Hak Tanggungan guna pengecekan tertulis, distempel pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan tersebut. Pengecekan ini berguna untuk mengetahui mengenai keabsahan Sertipikat dan kepemilikan tanah atas Sertipikat, izin-izin yang mungkin diperlukan dari pihak

yang berwenang dan kemungkinan adanya sengketa atas tanah tersebut yang sedang berada dalam proses Pengadilan serta kemungkinan adanya pemblokiran/pencegahan Sertipikat oleh pihak ketiga.

- b. Meminta data identitas dan dokumen pendukung lainnya dari para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut. Hal ini berguna untuk mengetahui para pihak yang wajib hadir dihadapan PPAT guna pembuatan dan penandatanganan akta.

## 2. Pembuatan APHT

Pembuatan APHT harus dihadiri oleh para pihak yang bertindak dalam perbuatan hukum yang dimaksud, yaitu:

- a. Pihak Pemberi Hak Tanggungan;
- b. Pihak Penerima Hak Tanggungan atau kuasanya yang diberikan kuasa dengan surat kuasa tertulis sesuai yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

Pembuatan APHT harus dihadiri oleh 2 ( dua ) orang saksi. Para saksi harus memenuhi ketentuan yang diisyaratkan peraturan perundang-undangan untuk sahnya kedudukan seseorang sebagai seorang saksi. Apabila Hak Tanggungan dibebankan atas bangunan atau benda-benda lain diatas tanah yang bukan milik Pemberi Hak Tanggungan maka Pemilik benda-benda tersebut juga ikut menandatangani APHT dan juga berkedudukan sebagai Pemberi Hak Tanggungan.

PPAT diwajibkan untuk membacakan isi akta dihadapan para pihak dan saksi-saksi serta menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur Pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat keabsahan APHT ditentukan pada Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili para pihak Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan;

- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1), termasuk juga nama dan identitas Debitur yang bersangkutan apabila Pemberi Hak Tanggungan bukan Debitur;
- d. nilai Hak Tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai Obyek Hak Tanggungan, uraian ini meliputi rincian mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan, atau bagi tanah yang belum bersertipikat, memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas dan luas tanah;<sup>31</sup>

Ditentukan pada pasal yang sama bahwa dengan tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT akan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini merupakan pemenuhan asas spesialitas yang melekat pada Hak Tanggungan.

Dalam APHT dapat pula dicantumkan janji-janji yang terdapat pada Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji yang pada umumnya membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu terhadap Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut sifatnya fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan akta tersebut.

### 3. Penyampaian APHT ke Kantor Pertanahan setempat.

PPAT karena jabatannya wajib selambat-lambatnya 7 ( tujuh ) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (2) UUHT, menyampaikan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan Nasional. Ketentuan ini diatur pada Pasal 13 ayat (2) UUHT *jo.* Pasal 114

---

<sup>31</sup> Sardi, *“Perjanjian Kredit dan Tanggung Jawab Seorang Notaris/PPAT Serta Bank Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ,”* (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005), hlm. 62.

ayat (1) PERMEN AGRARIA/KEPALA BPN No. 3/1997.

#### 4. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan guna memenuhi asas publisitas yang melekat pada Hak Tanggungan, yaitu pendaftaran pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sebagai syarat sah lahir dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) menyatakan jika pendaftaran tidak dilakukan maka Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada sehingga tidak dapat dimohonkan eksekusi penjualan lelang apabila debitur cidera janji.

Pada tahap ini, Kantor Pertanahan setempat melakukan 2 ( dua ) hal penting sebagai berikut:

##### a. Melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat dengan jalan menerbitkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkan dalam buku tanah Obyek Hak Tanggungan yang dijaminan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh tidak termasuk hari libur, setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pelaksanaan pendaftaran.

Tanggal pembukuan tersebut merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan. Tanggal ini juga berguna sebagai penentu Peringkat Hak Tanggungan dalam hubungannya dengan para Kreditur lain Pemegang Hak Tanggungan atas sebidang obyek jaminan yang sama. Ketentuan ini diatur pada Pasal 13 *jo* Penjelasan Umum angka 7 UUHT.

b. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti lahirnya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan setempat menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” agar sertipikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sebanding dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memberikan hak kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas obyek jaminan tersebut tanpa harus melalui proses gugat menggugat. Ketentuan tersebut diatur pada Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT.<sup>32</sup>

#### 2.1.2.6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dimungkinkan dalam peraturan perundang-undangan. Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris/PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Bentuk dan isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Formulirnya disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat melalui Kantor Pertanahan kotamadya dan diberikan secara cuma-cuma

---

<sup>32</sup> Rohaya Sitanggang, *loc. cit.*, hlm.30.



kepada Notaris/PPAT. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan dalam 2 ( dua ) rangkap. Semuanya asli ( *in originali* ), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 ( dua ) orang saksi dan Notaris/PPAT yang membuatnya. Selembaer disimpan di kantor Notaris/PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT.

PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan *in originali* yang formulirnya disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri tersebut di atas. Pembuatan APHT oleh PPAT atas dasar surat kuasa yang bukan merupakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan *in originali* yang bentuknya Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan Hak Tanggungan walaupun telah dilaksanakan pendaftarannya, keabsahan Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap terbuka kemungkinannya untuk digugat oleh pihak-pihak yang dirugikan. Kreditur yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan.<sup>33</sup> Sanksi yang dapat dikenakan berupa sanksi administratif dan apabila memenuhi persyaratan, dapat dilakukan gugatan secara perdata dan/atau dituntut pidana. Sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan atau pemberhentian dari jabatan, disesuaikan dengan berat ringannya kelalaian.<sup>34</sup>

PPAT hanya berwenang membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai obyek Hak Tanggungan yang terletak di wilayah daerah kerjanya, sebaliknya karena daerah kerjanya tidak

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet.I,Ed.Rev,Cet.9, ( Jakarta: Djambatan, 2003 ), hlm. 444.

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 463.

dibatasi, pembatasan itu tidak berlaku terhadap Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan meliputi larangan dan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, sedangkan akta pemberian kuasanya harus dibuat oleh Notaris/PPAT dalam bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang formulirnya disediakan oleh Kantor Pertanahan. Larangan dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk kebasahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. dilarang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan. Tidak dilarang memberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, yaitu:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak



Tanggungjawab untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 14 ayat (4) UUHT berbunyi sebagai berikut: "Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."

2. dilarang membuat kuasa substitusi. Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru. Bukan substitusi karena tidak terjadi penggantian penerima kuasa, apabila penerima kuasa menugaskan pihak lain untuk atas namanya melaksanakan kuasa itu.

3. wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas Krediturnya, nama serta identitas Debitur, apabila Debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pelanggaran terhadap pemenuhan syarat tersebut mengakibatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila kuasa tidak diberikan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak dipenuhi ketentuan di atas.

Peraturan perundang-undangan memfasilitasi Kreditur pemegang kuasa dengan adanya ketentuan bahwa kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, termasuk jika pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut sudah barang tentu berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT. Apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, wajib diikuti

dengan pembuatan APHT yang bersangkutan. Apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi 3 (tiga) bulan. Jangka waktunya ditetapkan lebih lama untuk keperluan pembuatan APHT diperlukan penyerahan lebih banyak surat-surat dokumen kepada PPAT, daripada apabila hak atas tanahnya sudah didaftar, dalam hal mana cukup diserahkan sertipikat haknya. Batas waktu 3 (tiga) bulan itu berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertipikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

Penentuan waktu 3 (tiga) bulan tersebut bukan dimaksudkan untuk menyelesaikan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan untuk mempercepat realisasi pembuatan APHT. Penyelesaian pendaftaran hak itu sendiri, yang umumnya memerlukan waktu lebih dari 3 (tiga) bulan jika mengenai Hak Milik bekas hak milik adat, dilakukan sesudah dibuat APHT. Pada waktu dibuat APHT Hak Milik bekas hak milik adat tersebut belum perlu bersertipikat.

Proyek-proyek tertentu, yaitu jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 29 Mei 1993 Nomor 26/24/KEP/Dir ditetapkan batas jangka waktu lain dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 24 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu,<sup>35</sup> Pasal 1 menentukan sebagai berikut:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
  - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
  - b. Kredit Usaha Tani;
  - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
  - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti,

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 447.

- rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
  - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), antara lain:
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
  - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).<sup>36</sup>

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksud jika tidak diikuti pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditentukan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.<sup>37</sup>

#### 2.1.2.7. Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 20 ayat (1), diatur mengenai Eksekusi Hak Tanggungan sebagai berikut:

Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur lainnya.

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet.I,Ed.Rev,Cet.18, ( Jakarta: Djambatan, 2007 ), hlm. 201.

<sup>37</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*

Dijabarkan lebih lanjut oleh Sutan Remy Sjahdeini mengenai tata cara pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, sebagai berikut:

Untuk melaksanakan kewenangan sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila Debitur cedera janji maka cukuplah Pemegang Hak Tanggungan Pertama itu mengajukan permohonan kepada Panitia Pengurusan Piutang dan Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi Objek Hak Tanggungan tersebut.<sup>38</sup>

Eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT juga dapat dilakukan dengan jalan:

- a. Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.
- b. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan/atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dari ketentuan pasal tersebut di atas maka bagi Kreditur/ Pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan 3 (tiga) cara penyelesaian

<sup>38</sup> Sutan, *Hak Tanggungan*, ( Bandung: Alumni, 1999 ), hlm. 165.

pelunasan piutangnya tersebut:

1. Melalui Parate Eksekusi menurut Pasal 6 UUHT.
2. Melalui Titel Eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Melalui penjualan dibawah tangan.

Ketiga Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Berikut uraian mengenai cara-cara penyelesaian pelunasan piutang seperti yang telah diuraikan sebelumnya:

1. Melalui Parate Eksekusi.

Parate Eksekusi merupakan suatu cara dalam mengeksekusi barang jaminan tanpa melalui proses Pengadilan. Parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT ini memberikan kewenangan kepada atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari 1 ( satu ) Hak Tanggungan untuk menjual obyek yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dalam hal Debitur cidera janji, dalam hal ini Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama tersebut tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak diperlukannya lagi penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi tersebut hanya dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melaksanakan pelelangan umum dalam rangka eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan tersebut.

Kewenangan yang dimiliki Pemberi Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang yang oleh Kepala Kantor Lelang Negara harus dihormati dan dipatuhi olehnya.

Lembaga Parate eksekusi ini sangat memudahkan Kreditur dalam rangka mengeksekusi Obyek Hak Tanggungan tanpa melalui prosedur beracara di Pengadilan yang memerlukan waktu yang panjang dan hasilnya tidak pasti.

## 2. Melalui Titel Eksekutorial dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Mengenai eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial ini berdasarkan Pasal 26 UUHT menyebutkan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT maka peraturan mengenai eksekusi hipotik ada pada mulai berlakunya UUHT berlaku terhadap eksekusi yang diatur dalam Hak Tanggungan ini.

Ketentuan yang dimaksud oleh peraturan tersebut mengenai eksekusi hipotik adalah ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR berikut Pasal 250 Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura:

Grosse akta hipotik dan surat utang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “Demi keadilan berdasarkan ke-Tuhanan Yang Maha Esa”, berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau memilih kedudukannya, yakni secara yang dinyatakan dalam Pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan setelah diizinkan dengan putusan hakim. Jika hal putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian, diluar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu, maka diturutlah peraturan pada Pasal 195 ayat (2) dan berikutnya.

Dari ketentuan di atas terlihat bahwa *Grosse Akta* hipotik dan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang bertitel “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial



seperti putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

### 3. Melalui Penjualan Dibawah Tangan

Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang ketiga yang diberikan oleh UUHT kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan adalah dengan melakukan penjualan terhadap obyek jaminan tersebut adalah dengan melalui penjualan dibawah tangan jika diperkirakan dengan hal tersebut akan diperoleh harga yang lebih tinggi daripada jika dijual melalui pelelangan umum sepanjang mengenai hal tersebut telah disepakati oleh Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan. Penjualan Obyek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan/atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- b. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Syarat tersebut di atas dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek Hak Tanggungan tersebut yang dalam hal ini Pemegang Hak Tanggungan Kedua, Ketiga dan para Kreditur lain dari Pemberi Hak Tanggungan tersebut.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Emilia Retno Trahutami Sushanti, *loc.cit*, hlm. 29.



### 2.1.3. Sertipikat Hak Atas Tanah

#### 2.1.3.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat Hak atas Tanah merupakan hasil akhir dari proses Pendaftaran Tanah, termasuk perubahan-perubahan menyangkut subyek, status hak dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya, merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda yang mutlak/sempurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya ( PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 ). Hal tersebut berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan hakim harus menerima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.<sup>40</sup>

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan Pemegang Hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh undang-undang.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai Pemegang Hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar Pemegang Hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Kulina Nur Surliani Tanjung, "Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat Analisis Kasus di Kelurahan Rangkapan Jaya, Kota Depok," (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006), hlm. 28.

<sup>41</sup> Luky Octavia, "Kedudukan Sertipikat Hak Atas Dalam Sistem Publikasi Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999)," (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008), hlm. 28.

### **2.1.3.2. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah**

Secara umum, Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan bukti Hak Atas Tanah. Kekuatan berlakunya sertipikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para Pemegang Hak Atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, diberikan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai 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 yang bersangkutan. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah tersebut.

Sertipikat tanah membuktikan bahwa Pemegang Hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan.

Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat yang terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam Sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, surat ukur merupakan dokumen yang mandiri disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik

bidang tanah hak yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 berlaku bagi semua Sertipikat yang diterbitkan berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 mulai tanggal 8 Oktober 1997, yaitu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan, juga berlaku terhadap Sertipikat-Sertipikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961.<sup>42</sup>

## 2.2. Studi Kasus dan Analisis Hukum

### 2.2.1. Studi Kasus

Hak Tanggungan merupakan suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat karena memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat didalamnya dan memberikan kedudukan diutamakan bagi Pemegangnya. Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian ikutan yang tidak dapat berdiri sendiri tanpa perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok Hak Tanggungan pada umumnya adalah perjanjian utang-piutang, yang disebut Perjanjian Kredit. Perjanjian Kredit lahir dari kesepakatan antara Kreditur dan Debitur setelah Kreditur menganalisis dan menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh pihak Debitur. Kesepakatan tersebut dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur yang dibuat dihadapan Notaris.

Sebagai jaminan dari pelunasan utang Debitur maka diberikan jaminan berupa Obyek Hak Atas Tanah. Penjaminan Hak Atas Tanah dilakukan dengan cara pembebanan Hak Tanggungan pada Obyek Hak Atas Tanah tersebut yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan yang berlaku.

---

<sup>42</sup> Luky Octavia, *loc.cit*, hlm. 35.

Dalam perkembangannya, pihak Debitur belum tentu merupakan orang yang sama dengan Pemberi Hak Tanggungan melainkan dimungkinkan adanya penjaminan pihak ketiga yang disebut Penjamin. Penjamin ini menjamin pelunasan utang Debitur pada Kreditur sehingga apabila Debitur cidera janji maka penjamin wajib melakukan pelunasan utang Debitur. Penjamin memberikan jaminan pelunasan utang berupa Obyek Hak Atas Tanah miliknya.

Pada prakteknya, seringkali dijumpai pihak Debitur yang tidak beritikad baik, demikian juga halnya dengan penjamin. Obyek Hak Atas Tanah yang diberikan sebagai jaminan dan dibebankan Hak Tanggungan bukanlah merupakan milik sah Debitur maupun Penjamin. Dalam kasus semacam ini, Pemberi Hak Tanggungan biasanya menggunakan identitas palsu untuk mengelabui Notaris/PPAT dan pihak Kreditur sehingga pada saat terjadi cidera janji yang mengakibatkan kredit macet, pihak Kreditur tidak dapat melakukan pelelangan dan eksekusi karena mendapat perlawanan dan keberatan dari Pemilik sah Obyek Hak Tanggungan yang merasa tidak pernah meminjam uang maupun membebankan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanahnya, sedangkan pihak Kreditur tentunya ingin memperoleh pelunasan piutangnya sehingga muncullah hambatan-hambatan akibat pertentangan kepentingan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa Notaris dan PPAT di Makassar, yaitu Ibu M dan Ibu B serta legal sebuah Bank, Bapak L, diperoleh gambaran permasalahan sehubungan dengan pemberian Hak Tanggungan dan Penjamin orang ketiga yang seringkali terjadi dalam praktek pemberian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Pada praktek pemberian kredit umumnya mensyaratkan adanya suatu jaminan, pihak Debitur sering mengajukan jaminan atas obyek Hak Atas Tanah. Jaminan Hak Atas Tanah lebih disukai oleh pihak Kreditur sebab nilai pasarnya terus berkembang, tidak mudah musnah dan lebih mudah dijual pada saat pelelangan. Permasalahan yang marak pada penjaminan ini adalah seringkali dijumpai dalam pelaksanaannya,

Debitur bukanlah orang yang sama dengan Pemilik Jaminan, seperti yang terjadi pada suatu kasus pinjaman kredit dan pemberian Hak Tanggungan yang akta-aktanya dibuat dihadapan Nyonya E, Notaris dan PPAT di Makassar. Sebenarnya hal tersebut bukanlah merupakan suatu permasalahan selama pembuatan akta-akta dan prosedural pemberian kredit dan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan secara benar sesuai dengan yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan.

Permasalahan lahir pada saat Debitur cidera janji dan tidak dapat melunasi utangnya yang mengakibatkan pihak Kreditur harus melakukan pelelangan untuk memperoleh kembali piutangnya. Dalam proses pelelangan tersebut kemudian diketahui bahwa Penjamin menggunakan identitas palsu yang berarti bahwa Penjamin bukanlah Pemilik Obyek Hak Tanggungan yang sah dan Penjamin tidak berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan atas obyek jaminan tersebut. Pada saat menghadap Notaris/PPAT, Penjamin menggunakan kartu tanda pengenal dan kartu keluarga palsu yang sesuai dengan nama yang tertera pada Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai Pemegang dan Pemilik hak yang sah. Kasus demikian menyebabkan kesulitan bagi pihak Kreditur untuk melakukan pelelangan dan penjualan obyek jaminan sebab Pemilik sah dari Obyek Hak Tanggungan berkeberatan dan melakukan perlawanan terhadap upaya eksekusi yang dilakukan oleh pihak Kreditur. Permasalahan hukum yang demikian diajukan ke Pengadilan Negri setempat.

2. Diturunkan oleh Notaris B, seringkali dijumpai pada saat pameran atau peluncuran unit perumahan yang dilakukan oleh perusahaan pengembang, calon pembeli diberikan kesempatan oleh pihak pengembang dan Bank untuk memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah seketika itu juga. Pada pemberian fasilitas tersebut, pihak Kreditur tidak lagi melakukan pemeriksaan keabsahan

identitas dokumen-dokumen pendukung yang diberikan oleh Debitur serta tidak melakukan analisis kelayakan calon Debitur seperti yang dianjurkan pada prinsip 5 C.

### **2.2.2. Analisis hukum akibat pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang terhadap Akta Perjanjian Kredit dan akta-akta lainnya.**

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Perjanjian tersebut lahir karena adanya perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Utang-Piutang yang biasa disebut dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri yang artinya Perjanjian Hak Tanggungan tidak akan ada apabila tidak didahului oleh perjanjian pokok. Perjanjian Utang-Piutang merupakan bagian dari perjanjian bernama yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan karakteristiknya yang merupakan suatu Perjanjian maka dalam prosedur pembuatannya, Perjanjian Kredit harus memenuhi 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian sesuai yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Dapat saja seseorang yang cakap bertindak dalam hukum tetapi tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Kartini, *op.cit.*



Pada Pasal 8 ayat (1) UUHT diatur bahwa: “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”, lebih lanjut pada ayat (2) diatur bahwa: “Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.” sebab Hak Tanggungan baru lahir pada saat didaftarkan sehingga kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada pendaftaran Hak Tanggungan.

Perihal pemberian Hak Tanggungan, ditentukan bahwa yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan atas objek Hak Atas Tanah yang akan dibebankan Hak Jaminan adalah Pemilik Objek Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang namanya tercatat dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat letak tanah berada. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yang membuktikan bahwa pemegangnya mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Oleh sebab itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai Pemegang Hak Atas Tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di Pengadilan mengenai hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat Hak Atas Tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.<sup>44</sup>

Identitas yang dipalsukan agar sama dengan nama yang tercantum pada Sertipikat Hak Atas Tanah tapi tidak diikuti oleh orang yang sama yang sesungguhnya berdasarkan perundang-undangan diberikan hak sebagai Pemegang dan Pemilik sah Hak Atas Tanah, tidak memberikan kedudukan berkuasa dan kewenangan kepada Penjamin dengan identitas palsu

---

<sup>44</sup> “Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah.”, *op.cit.*



untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap obyek tanah tersebut sebab pemegang dan pemilik hak yang sah dan beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang.

Berdasarkan penelaahan terhadap doktrin dan peraturan perundang-undangan tersebut maka Pembebanan Hak Tanggungan pada suatu obyek tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang, yaitu pihak yang bukan merupakan Pemilik sah Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai Pemegang Hak, tersebut tidak tidak memenuhi syarat subyektif untuk sahnya suatu perjanjian. Syarat subyektif untuk sahnya suatu perjanjian yang tidak terpenuhi adalah syarat mengenai kecakapan para pihak yang membuat perjanjian sebab kecakapan dalam banyak hal berkaitan dengan kewenangan bertindak pihak tersebut. Dalam hal pemberian Hak Tanggungan, pihak yang cakap belum tentu merupakan pihak yang berwenang pula.

Pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan Subyektif untuk sahnya suatu perjanjian berujung pada dapat dibatalkannya perjanjian tersebut. Hapusnya perjanjian *accessoir* tidak secara otomatis menghapus pula perjanjian pokoknya selama perjanjian pokok tersebut memenuhi persyaratan keabsahan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang, syarat keabsahan yang tidak terpenuhi hanya terdapat pada perjanjian *accessoir* saja, yaitu pada APHT sehingga yang dapat dibatalkan hanya APHT saja tapi Perjanjian Kreditnya tidak mejadi batal juga dan tetap berlaku mengikat para pihak didalamnya.

#### **2.2.2.1. Notaris/PPAT membuat *partij* akta**

Pada pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan beberapa tahapan dalam prosedur pemberian Hak Tanggungan. Tahap pertama adalah tahap persiapan yang mewajibkan PPAT melakukan beberapa hal, sebagai berikut:

- a. Meminta sertipikat obyek yang akan dibebani Hak Tanggungan untuk dilakukan pengecekan dan stempel keabsahan pada Kantor Pertanahan setempat yang berguna untuk mengetahui keabsahan kepemilikan

tanah dan sertipikat, izin-izin yang mungkin diperlukan dari pihak yang berwenang dan kemungkinan adanya sengketa atas tanah tersebut yang sedang berada dalam proses pengadilan serta kemungkinan adanya pemblokiran/pencegahan sertipikat oleh pihak ketiga.

- b. Meminta tanda pengenal diri dan dokumen pendukung lainnya dari para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut dan menelitinya dengan seksama..

Pada tahapan ini, apabila nama yang terdapat pada sertipikat dan tanda pengenal diri berbeda dengan nama pihak yang hadir dihadapan Notaris/PPAT maka adanya kemungkinan pihak yang hadir tersebut bukan merupakan pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas obyek tanah tersebut sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, pembebanan Hak Tanggungan pada obyek tanah yang bersangkutan tidak dapat diproses tanpa surat keterangan dari kelurahan dan kecamatan bahwa orang tersebut adalah sama dan dokumen pendukung yang menyatakan keabsahan dan wewenang pihak yang menjadi pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang datang menghadap pada Notaris/PPAT.

Berdasarkan ketentuan yang telah diuraikan sebelumnya, Notaris/PPAT dalam hal ini membuat *partij* akta, yaitu akta para pihak yang isinya dibuat berdasarkan keterangan dari para pihak yang dikuatkan oleh saksi pengenal ( apabila Notaris tidak mengenal penghadap atau kurang yakin dengan keterangan yang telah ada ). Notaris hanya mengkonstantir kehendak para pihak dan menuangkannya kedalam suatu akta sehingga Notaris tidak dapat dikatakan lalai atau dipersalahkan apabila di kemudian hari ternyata ada pihak yang terbukti memberikan atau menggunakan keterangan palsu padahal dalam pembuatan akta tersebut, Notaris telah melakukan semua prosedur yang diperlukan termasuk mencocokkan nama di sertipikat dengan identitas Penghadap dan memanggil saksi pengenal.

#### **2.2.2.2. Kelalaian Terhadap Prinsip Kehati-hatian Lembaga Perbankan**

Sesuai yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan, sehubungan dengan tingkat resiko yang terkandung dalam perkreditan bank, dalam prosedural pemberian kredit, pihak Kreditur atau perbankan hendaknya menerapkan asas-asas perkreditan yang sehat dan prinsip kehati-hatian. Dalam prosedural tersebut, pihak Kreditur juga melakukan analisis pemberian kredit yang melalui beberapa tahapan. Pada tahap analisis sebelum persetujuan permohonan kredit, pihak Kreditur melakukan penyelidikan mengenai calon nasabah/Debitur, kondisi finansial dan survei lokasi pada obyek yang akan dibebankan hak jaminan. Survei lokasi meliputi pengecekan data pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan pengambilan gambar atas obyek yang akan dibebankan hak jaminan tersebut. Apabila obyek tanah yang akan dijaminan berikutan bangunan di atasnya maka pihak Kreditur melakukan pengecekan internal and eksternal bangunan.

Analisis kredit harus dilakukan secara cermat dan akurat sehingga sesuai dengan pedoman analisa kelayakan kredit. Kekeliruan dalam analisis pemberian kredit berdampak pada tingginya resiko kredit bermasalah dan kerugian pada pihak Kreditur sendiri.

Berdasarkan uraian mengenai prosedural dan analisis pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak Kreditur, khususnya pada proses peninjauan lokasi obyek tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan, dapat diketahui pemilik Hak Atas Tanah yang sah sebab pihak Kreditur selain melakukan pengambilan gambar, juga melakukan pengecekan internal bangunan. Pada proses pengambilan gambar dan pengecekan yang dilakukan, pihak Kreditur dapat mengumpulkan informasi dari warga setempat bahkan lurah dan camat mengenai data-data yuridis dari obyek tersebut.

#### **2.2.2.3. Tidak Adanya Itikad Baik dari Pihak Debitur dan Penjamin**

Itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan

dengan itikad baik.”Lingkup dan hal-hal yang disebut sebagai itikad baik tidak diatur secara jelas dalam suatu peraturan perundang-undangan tapi merupakan norma tidak tertulis.

Apabila terjadi pembebanan Hak Tanggungan atas suatu obyek tanah oleh pihak yang tidak berwenang yang bertindak sebagai Penjamin orang ketiga maka hal tersebut mengindikasikan adanya itikad tidak baik dari pihak Pemberi Hak Tanggungan bahkan memungkinkan juga dari pihak Debitur sendiri. Hal tersebut bukan merupakan kelalaian atau keawaman hukum tapi merupakan suatu kesengajaan untuk mengibuli pihak Kreditur dan Notaris/PPAT guna memperoleh pinjaman kredit tanpa memberikan jaminan utang yang sah sehingga dapat dikenakan tuntutan perdata berupa biaya, bunga dan rugi serta tuntutan pidana atas pemalsuan identitas dan surat-surat.

Pemalsuan surat-surat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 263-266. Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana menentukan:

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana menentukan:

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
  1. akta-akta otentik;
  2. surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
  3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai:

4. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
  5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana menentukan:

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pihak Debitur dan Penjamin selain tidak beritikad baik, pemalsuan identitas dan surat-surat dapat dituntut secara pidana berdasarkan pasal-pasal yang diuraikan sebelumnya mengenai keterangan palsu dan pemalsuan surat-surat sebab hal tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Kreditur dan pemilik sah obyek jaminan serta bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

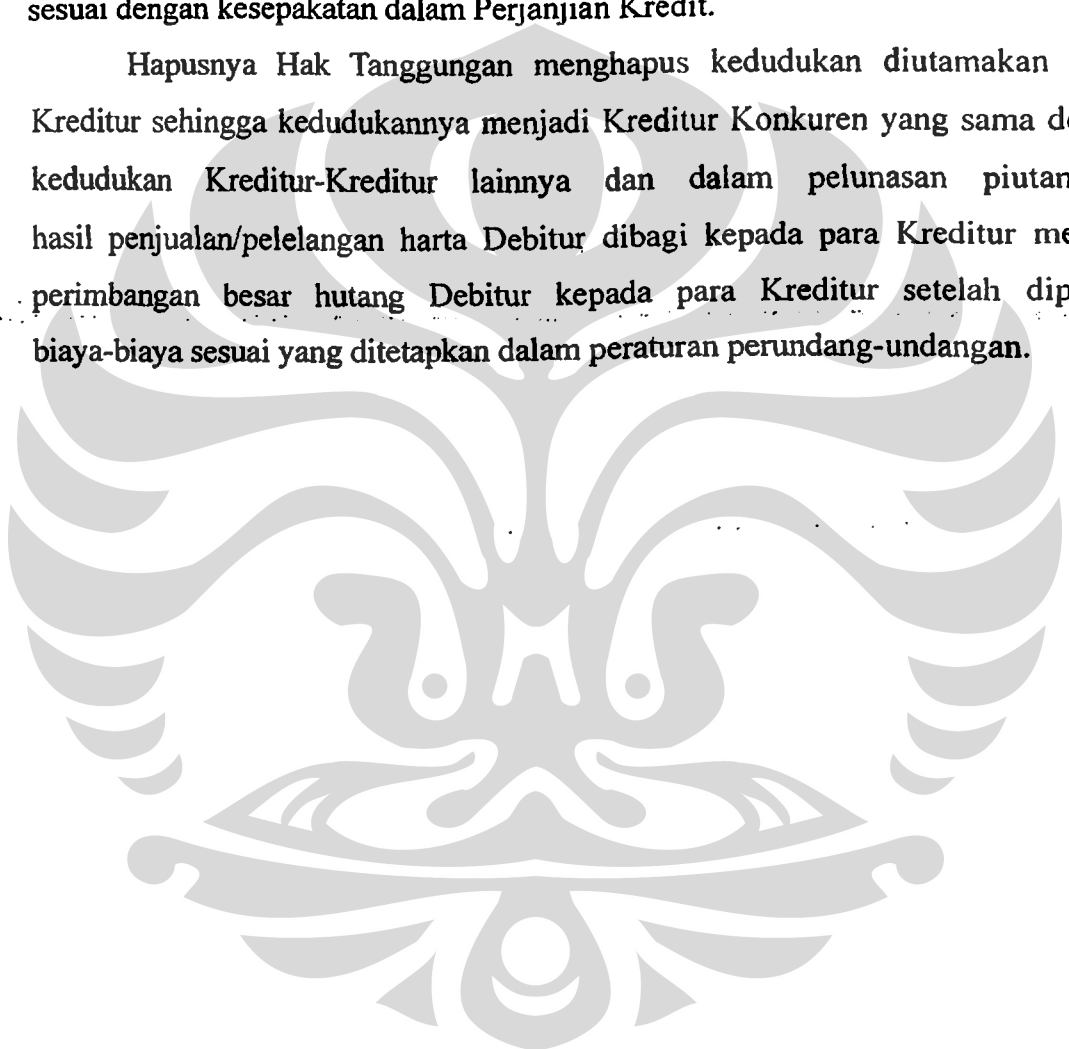
### **2.2.3. Analisis hukum perlindungan bagi Kreditur apabila Debitur wan prestasi**

Sebagai pihak Kreditur yang melakukan kelalaian pada tahap analisis kredit dan survei lokasi, kreditur sendiri yang menanggung kerugian yang besar sebab tidak dapat memperoleh pelunasan piutangnya dengan jalan pelelangan Obyek Hak Tanggungan. Pasal 18 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa hapusnya pembebanan Hak Tanggungan pada suatu obyek Hak Atas

Tanah tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin.

Hal tersebut juga mengindikasikan bahwa hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut tidak menjadi hapus dan tetap ada serta tetap menimbulkan hak tagih piutang bagi pihak Kreditor dan kewajiban pelunasan oleh pihak Debitur sehingga hutang Debitur harus tetap dilunasi sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit.

Hapusnya Hak Tanggungan menghapus kedudukan diutamakan pihak Kreditor sehingga kedudukannya menjadi Kreditor Konkuren yang sama dengan kedudukan Kreditor-Kreditor lainnya dan dalam pelunasan piutangnya, hasil penjualan/pelelangan harta Debitur dibagi kepada para Kreditor menurut perimbangan besar hutang Debitur kepada para Kreditor setelah dipotong biaya-biaya sesuai yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.





## BAB 3 PENUTUP

### 3.1. Kesimpulan

1. Pemberian Hak Tanggungan yang diberikan oleh pihak yang tidak berwenang, yaitu pihak yang bukan merupakan pemilik sah obyek Hak Atas Tanah yang menggunakan identitas palsu, tidak memenuhi syarat subyektif sahnya suatu perjanjian, yaitu mengenai kecakapan para pihak yang membuat perjanjian sehingga berujung pada dapat dibatalkannya perjanjian tersebut.

Pihak tersebut tidak berwenang untuk bertindak dalam hukum. Hapusnya perjanjian *accessoir*, yaitu APHT tidak secara otomatis menghapus pula perjanjian utang-piutangnya selama perjanjian tersebut memenuhi persyaratan keabsahan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal pemberian Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang, syarat keabsahan yang tidak terpenuhi hanya terdapat pada APHT sehingga yang dapat dibatalkan hanya APHT saja tapi Perjanjian Kreditnya tetap berlaku dan utang yang dijamin tetap ada.

2. Hapusnya Hak Tanggungan pada suatu Hak Atas Tanah tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin sehingga hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut tidak menjadi hapus dan tetap menimbulkan hak tagih piutang bagi pihak Kreditur dan kewajiban oleh pihak Debitur untuk memenuhi pelunasan sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit.

Hapusnya Hak Tanggungan menghapus kedudukan diutamakan pihak Kreditur sehingga kedudukannya menjadi Kreditur Konkuren yang sama



dengan kedudukan Kreditur-Kreditur lainnya dan dalam pelunasan piutangnya, hasil penjualan/pelelangan harta Debitur dibagi kepada para Kreditur dengan perimbangan sesuai besar hutang Debitur kepada para Kreditur setelah dipotong biaya-biaya sesuai yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

### 3.2. Saran

1. Apabila terdapat pihak yang akan melakukan perbuatan hukum apapun terutama membebankan, mengalihkan hak tapi nama atau data yuridis yang tercantum pada tanda pengenal diri, dokumen pendukung berbeda dengan yang tercantum pada surat bukti kepemilikan hak maka Notaris/PPAT hendaknya menyarankan pada Pihak tersebut untuk minta Surat Pernyataan dari kelurahan dan kecamatan tempat domisili pihak tersebut yang menyatakan bahwa nama pada tanda pengenal diri, surat pendukung serta nama pada surat bukti kepemilikan hak adalah benar merupakan orang yang sama.
2. Surat pernyataan dari kelurahan dan kecamatan dapat diperkuat dengan surat lain, yaitu pihak yang bersangkutan dapat membuat surat pernyataan bahwa dirinya adalah orang yang sama dengan nama-nama yang tercantum pada dokumen-dokumen tersebut, apabila dikemudian hari ternyata tidak benar maka Pihak tersebut bersedia menanggung akibat hukum yang timbul.
3. Apabila terdapat keraguan Notaris/PPAT mengenai kebenaran identitas para pihak, Notaris/PPAT dapat mengajukan saksi-saksi pengenal untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas Pihak tersebut.
4. Pada akhir akta, Notaris/PPAT sebaiknya mencantumkan kalimat sebagai berikut: "Para penghadap menjamin kebenaran atau keaslian identitas

para pihak sebagaimana yang diperlihatkan kepada saya, Notaris/Pejabat, bertanggungjawab sepenuhnya akan hal tersebut dan membebaskan saya, Notaris/Pejabat dari segala tuntutan yang mungkin ada di kemudian hari yang berkaitan dengan hal tersebut.”.

5. Adanya saksi-saksi sesuai yang disyaratkan peraturan perundang-undangan untuk menyaksikan pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta tersebut.
6. Pihak Kreditur setelah menerima dokumen-dokumen dan identitas dari pihak Debitur dan penjamin hendaknya melakukan *cross check* ke kantor kelurahan / kecamatan setempat sesuai dengan yang tertera pada identitas pihak-pihak tersebut untuk meminimalisir resiko adanya keterangan palsu yang dapat berakibat pada kredit macet dan hambatan dalam pelelangan dan eksekusi.
7. Pihak Kreditur dapat mensyaratkan pembuatan Surat Pernyataan dari Debitur dan/atau Penjamin yang berbunyi sebagai berikut:”Apabila di kemudian hari, ternyata obyek yang menjadi jaminan dalam Perjanjian Kredit tersebut ternyata bermasalah maka Debitur dan/atau penjamin wajib segera menggantikan dengan jaminan yang lain.”
8. Penggalakan penerapan prinsip kehati-hatian perbankan yang ditindaklanjuti dengan analisis pemberian kredit yang dilakukan secara cermat, mendetail dan mendalam untuk meminimalisir potensi kredit bermasalah.
9. Sebelum dilakukan persetujuan permohonan kredit oleh Kreditur maka segala kelengkapan data identitas dari Debitur dan/atau Penjamin wajib dilakukan pengecekan keabsahannya terlebih dahulu oleh Kreditur pada kantor kelurahan dan kecamatan setempat yang tercantum pada data identitas tersebut.

10. Sebelum permohonan kredit disetujui, Kreditur wajib melakukan pengecekan ke kantor kelurahan dan kecamatan setempat Pemilik Obyek, letak obyek jaminan berada untuk mengetahui keabsahan kepemilikan obyek tersebut guna menghindari pemberian jaminan oleh pihak yang tidak berwenang atas obyek tersebut.



## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU :

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.1. Ed.Rev. Cet.9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.1. Ed.Rev. Cet.10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.1. Ed.Rev. Cet.18. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Kartini, *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Mamudji, Sri *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet.1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo Yogyakarta, 2008.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Cet.4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Cet.1. Institut Bankir Indonesia: 1993.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan ( Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan )*. Cet.1. Bandung: Alumni, 1999.
- Sotarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia, 1980.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Indonesia. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 31. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek van Strafrecht)*. Moeljatno. Jakarta: Bumi Aksara, 2001.

## **C. MAKALAH & TESIS :**

Nazaruddin, Anriz. "*Perjanjian Kredit*." Makalah disampaikan pada Up Grading and Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia. Sulawesi Selatan, 2006.

Octavia, Luky. "*Kedudukan Sertipikat Hak Atas Dalam Sistem Publikasi Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999)*." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008.

Sakti, Nico Indra. "*Kajian Hukum Syarat-Syarat Umum Perkreeditan Bank Dalam Perjanjian Kredit Notarial*." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005.

Sardi. "*Perjanjian Kredit dan Tanggung Jawab Seorang Notaris/PPAT Serta Bank Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. )*." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005.

Sitanggang, Rohaya. "*Pembebanan Hak Tanggungan Atas Beberapa Hak Atas Tanah ( Harta Campur Suami Isteri, Satu Terdaftar Atas Nama Isteri dan Lainnya Atas Nama Suami )*." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005.

Sushanti, Emilia Retno Trahutami. "*Analisis Yuridis Kasus Utang Piutang yang Berakibat Pada Kedudukan Bank (Kreditur) Selaku Pemegang Hak Tanggungan ( Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1401 K/Pdt/2003 )*." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008.

Tanjung, Kulina Nur Surliani. *“Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat Analisis Kasus di Kelurahan Rangkapan Jaya, Kota Depok.”* Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006.

#### D. INTERNET :

“Analisa Kredit Dengan 5 C.” <<http://74.125.153.132/search?q=cache:ypTnA8Y-nBkkJ:raimondfloramandasa.blogspot.com/2008/12/analysakreditdengan-5-c-olehraimond-.html+analisis-+5+c&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id>>. 18 Juni 2009.

“Kebijakan Pengembangan Lembaga Penjaminan Kredit di Indonesia.” <[http://74.125.153.132/searchq=cache:cAvO34Q\\_sCEJ:agustriyono.files.wordpress.com/2007/06/tempenkredit\\_zulkarnainsitompul.pdf+prinsip+5c&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id](http://74.125.153.132/searchq=cache:cAvO34Q_sCEJ:agustriyono.files.wordpress.com/2007/06/tempenkredit_zulkarnainsitompul.pdf+prinsip+5c&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id)>. 15 Juni 2009.

“Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah.” <<http://raimondfloramandasa.blogspot.com/2008/05/sertifikat-sebagai-alat-bukti-hak-atas.html>>. 18 Juni 2009.

## LAMPIRAN

Pada halaman lampiran, penulis melampirkan “Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2504 K/Pdt./1999 Perkara Kasasi Perdata antara Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah VIII cq. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Ujung Pandang melawan A.Bomba alias Andrias Bomba” yang dipergunakan sebagai rujukan contoh kasus pembebanan jaminan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang dan mendapat perlawanan dari pemegang sah Hak Atas Tanah pada saat Debitur wan prestasi sehingga Kreditur menemui kesulitan pada saat hendak melakukan eksekusi obyek Jaminan tersebut.



MAHKAMAH AGUNG  
REPUBLIK INDONESIA



**PUTUSAN**

Reg. No. 2504 K/Pdt./1009

**PERKARA KASASI PERDATA**

antara :

KEWA PANITIA URUSAN PERKARA NEGARA  
NILAYAH VII 91-KEPALA KANTOR PERA  
YANWAI PENGURUSAN PERKARA NEGARA  
UPUNG PANDANG DE.

melawan :

A. BOMBA AL-ADRIAN BOMBA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

I. KETUA PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA

WILAYAH VIII cq. KEPALA KANTOR

PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA

UJUNG PANDANG, berkantor di Jalan

Urip Sumoharjo Km.4 Gedung Keuangan

Negara Lantai II Ujung Pandang,

dalam hal ini diwakili oleh para

kuasanya : SAARTJE ENGKO, SH., dan

kawan-kawan, para Pegawai Negeri

Sipil pada Departemen Keuangan

Republik Indonesia, berkantor d.a.

Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang

Negara Ujung Pandang, berdasarkan

surat kuasa khusus tanggal 19 Juni

1996, Pemohon Kasasi I dahulu Ter-

gugat V/Pembanding III ;

II. PT. BANK EXPOR IMPOR INDONESIA

PUSAT JAKARTA cq. PT. BANK EXPOR

IMPOR CABANG UJUNG PANDANG, berkan-

tor di HOS Cokroaminoto Ujung

Pandang, dalam hal ini diwakili

oleh para kuasanya : DR. H.M. LAICA

MARZUKI, SH., dan kawan-kawan, para

Pengacara, beralamat di Jalan Sunu

Kompleks Perumahan Unhas Blok K No.



8 Ujung Pandang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 1998, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Pembanding II ;

m e l a w a n

A. BOMBA alias ANDRIAS BOMBA, bertempat tinggal di Jalan A.R. Hakim II No. 10 Ujung Pandang, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n

1. DJAMIL HT, bertempat tinggal di Jalan Ujung Nomor : 105 A, Kelurahan Parang Layang, Kecamatan Bontoala, Kotamadya Ujung Pandang ;
2. NY. ENDANG SRI HASTUTI dan TIRTA SURYA SAPUTRA, baik selaku pribadi maupun sebagai pimpinan dan pesero CV. TRIAS ABADI, dahulu bertempat tinggal di Jalan Tanjung Batu Anget No. 7-B Ujung Pandang, sekarang tidak diketahui alamatnya ;
3. NOTARIS RIA TRISNOMURTI, SH., ber-kantor di Jalan G. Latimojong No. 237 Ujung Pandang, para Turut Termohon Kasasi dahulu para Tergugat I s/d III/para Turut Terbanding dan Pembanding I ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut

ternyata .....

bernyata bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi sebagai para Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Ujung Pandang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat asli adalah pemilik obyek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sulawesi Selatan tertanggal 21 Februari 1975 No.SK.170/Hm.Agr./1975 atas nama Penggugat asli ;

bahwa berdasarkan Surat Keputusan tersebut diatas terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 233 Gambar Situasi No. 1153 tanggal 6 Desember 1973 luas 359 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat asli. Dan diatas tanah tersebut diatas tinggallah Penggugat asli ;

bahwa pada tanggal 21 Maret 1991, Penggugat asli meminjam uang dari Tergugat asli I sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) dengan bunga 5,5 % per bulan dengan jaminan sertifikat obyek sengketa tersebut diatas ;

bahwa beberapa bulan kemudian, Penggugat asli menemui Tergugat asli I dengan maksud melunasi pinjamannya dan menebus sertifikat obyek sengketa yang menjadi jaminan. Akan tetapi Tergugat asli I mengatakan agar uang tersebut dibawa kembali, karena Tergugat asli I lupa dimana meletakkan sertifikat jaminan tersebut. Namun sejak itu antara Penggugat asli dengan Tergugat asli I tidak saling bertemu lagi ;

bahwa pada Bulan Januari 1996, Penggugat asli kedatangan petugas dari Tergugat asli V dengan membawa surat .....



surat paksa No. SP06/PUPNW.VIII/1996 tanggal 9 Januari 1996 untuk ditandatangani oleh Penggugat asli. Pada saat itu baru Penggugat asli mengetahui bahwa obyek sengketa telah menjadi jaminan kredit macet dan karenanya obyek sengketa akan dilelang ;

bahwa Penggugat asli merasa terkejut obyek sengketa dapat menjadi barang jaminan kredit pada Tergugat asli IV, padahal Penggugat asli merasa belum pernah mengajukan kredit pada Tergugat asli IV baik secara langsung maupun dengan memberi kuasa kepada orang lain untuk mengajukan kredit tersebut, apalagi menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan kredit pada Tergugat asli IV ;

bahwa kemudian Penggugat asli meminta kepada menantunya untuk menemui Tergugat asli I. Dan setelah bertemu Tergugat asli I mengatakan bahwa sertifikat atas obyek sengketa milik Penggugat asli telah hilang dan Tergugat asli I pasrah terserah Penggugat asli. Dan akhirnya Penggugat asli melaporkannya kepada Kapoltabes Ujung Pandang sebagai tindakan pidana penggelapan ;

bahwa pernyataan Tergugat asli I bahwa sertifikat obyek sengketa hilang adalah merupakan rekayasa, karena ternyata sertifikat obyek sengketa telah diserahkan Tergugat asli I kepada Tergugat asli II. Dimana kemudian Tergugat asli I bekerjasama dengan Tergugat asli II telah menjaminkan sertifikat obyek sengketa kepada Tergugat asli IV secara ilegal untuk memperoleh kredit sebesar Rp. 20.000.000,- dari Tergugat asli IV ;

bahwa .....



bahwa dengan demikian maka jaminan kredit atas sertifikat obyek sengketa harus dinyatakan batal demi hukum, karena diajukan oleh orang yang tidak berhak ;

bahwa Tergugat asli III turut digugat dalam perkara ini karena ia telah menerbitkan akte asal obyek sengketa, yaitu akte No. 39 tanggal 30 Maret 1993 dan akte No. 40 tanggal 30 Maret 1993. Padahal Penggugat asli tidak mengenal dan apalagi menghadap Tergugat asli III dalam rangka pembuatan akta-akta tersebut. Oleh karena itu maka akta-akta tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan kerugian yang ditimbulkannya dibebankan kepada Tergugat asli III dan tindakan Tergugat asli III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;

bahwa Tergugat asli IV diikutsertakan dalam perkara ini, karena Tergugat asli IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menerima sertifikat obyek sengketa sebagai jaminan kredit tanpa meneliti sertifikat obyek sengketa lebih dahulu apakah benar pemohon kredit adalah pemilik dari obyek sengketa ;

bahwa tidak dilakukannya penelitian oleh Tergugat asli IV juga telah mengakibatkan kerugian bagi Tergugat asli IV sendiri. Dimana jumlah kredit macet adalah sebesar + Rp. 305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah) padahal nilai jaminan kredit tersebut adalah hanya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat asli V diminta agar pelelangan atas obyek

sengketa .....





sengketa dibatalkan atas alasan yang ditunda  
hingga perkara ini mempunyai keputusan yang berkekuatan hukum tetap ;

bahwa karena penjaminan obyek sengketa dilakukan secara ilegal maka obyek sengketa sebagai jaminan kredit harus dinyatakan batal demi hukum dan kerugian yang ditimbulkan dibebankan kepada para Tergugat asli kecuali Tergugat asli V secara tanggung renteng dan Tergugat asli I dihukum untuk menyerahkan kembali sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat asli secara sempurna;

bahwa bila Majelis berpendapat obyek sengketa harus dilelang maka kerugian yang diderita Penggugat asli akibat pelelangan tersebut dibebankan kepada Tergugat asli I dengan cara menyita harta milik Tergugat asli I sebagaimana disebutkan dalam point 18 surat gugatan ;

bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini, maka para Tergugat asli dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari dihitung sejak keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum hingga keputusan dalam perkara ini dieksekusi ;

bahwa mengingat batas waktu pelelangan, maka perlu diambil tindakan provisi agar selama perkara ini berjalan, pelelangan atas obyek sengketa ditunda ;

bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik maka para Penggugat asli mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih

dahulu .....



Hal di atas walaupun ada upaya perantara banding maupun kasasi dan selanjutnya mohon agar Pengadilan Negeri Ujung Pandang memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

- Memerintahkan kepada Tergugat V untuk menunda pelaksanaan atas obyek sengketa hingga adanya keputusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum ;

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik obyek sengketa yang sah ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 233/1978 GS. 1153 tanggal 6 Desember 1973 milik Penggugat ke Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah tindakan yang melawan hukum ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Tergugat III yang menerbitkan akte No. 39 tanggal 30 Maret 1993 tentang Pemberian Jaminan Dengan Kuasa Untuk Memasang Hipotek dan Akte No. 40 tanggal 30 Maret 1993 tentang surat kuasa untuk menjual adalah tindakan/perbuatan yang melawan hukum ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akte No. 39 tanggal 30 Maret 1993 dan akte No. 40 tanggal 30 Maret 1993 adalah batal demi hukum ;
6. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Tergugat IV yang menerima obyek sengketa sebagai jaminan kredit dari Tergugat II adalah tindakan/perbuatan yang melawan hukum ;
7. Menyatakan .....



7. Menyatakan secara hukum bahwa Penyerahan obyek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
8. Menyatakan secara hukum bahwa obyek sengketa bebas/tidak terikat/terbebani sebagai jaminan kredit pada Tergugat IV ;
9. Menghukum Tergugat II dan atau Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 233/1978 GS. No. 1153 tanggal 6 Desember 1973 kepada Penggugat dalam keadaan sempurna kalau perlu dengan bantuan keamanan Negara ;
10. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- per-hari terhitung sejak keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum hingga keputusan dalam perkara ini dilaksanakan apabila ternyata para Tergugat lalai/tidak mau melaksanakan keputusan dalam perkara ini ;
11. Menetapkan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan upaya hukum banding atau kasasi ;
12. Menghukum Tergugat V tunduk pada putusan dalam perkara ini ;
13. Menghukum para Tergugat membayar baiya perkara ;

**SUBSIDAIR :**

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I berupa sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya berupa rumah toko permanent berlantai 2 yang terletak di Jalan Ujung



No. 195 A Kelurahan Parang Layang, Kecamatan Bontoala, Kotamadya Ujung Pandang beserta segala perabotnya/dagangannya ;

2. Menghukum Tergugat I membayar/mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas tindakannya yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 233/1978 kepada Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat yang berakibat terjadinya pelelangan atas obyek sengketa ;

LEBIH SUBSIDAIR :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya ;

bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli V telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa gugatan Penggugat asli kurang pihak, karena Penggugat asli tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ujung Pandang sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ujung Pandang-lah yang telah mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hipotik atas tanah sengketa. Disamping itu Penggugat asli juga tidak mengikutsertakan Ketua PUPN Wilayah Ujung Pandang sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal Ketua PUPN adalah pihak yang telah membuat surat keputusan yang berkaitan dengan proses penagihan piutang macet atas hutang Tergugat asli I dan II ;

bahwa gugatan Penggugat asli kabur/obscur libel, karena dalam gugatannya Penggugat asli tidak

mencantumkan .....

mencantumkan dengan jelas letak maupun batas-batas dari obyek yang dipersengketakan. Hal ini mengakibatkan obyek sengketa menjadi kabur. Dan ini berarti gugatan Penggugat asli tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976 dan No. 2655 K/Sip/1985 tanggal 3 Mei 1989 ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan para Penggugat asli harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli I dan IV sebaliknya telah mengajukan gugatan balik (rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

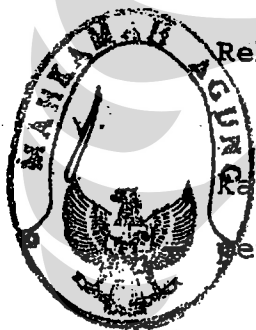
Rekonpensi Tergugat asli I :

bahwa apa yang diuraikan dalam konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonpensi ini ;

bahwa pada sekitar Maret 1991, menantu Penggugat asli datang kepada Tergugat asli I untuk meminjam uang sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) dengan jaminan sertifikat rumah Penggugat asli. Jadi yang datang pada waktu itu untuk meminjam uang dengan jaminan sertifikat obyek sengketa adalah menantu Penggugat asli bukan Penggugat asli sendiri ;

bahwa setelah sampai pada batas waktu yang telah dijanjikan oleh menantu Penggugat asli maka Tergugat asli I datang kepada Penggugat asli menanyakan pelunasan pinjaman tersebut. Tetapi dijawab oleh Penggugat asli agar Tergugat asli I langsung berhu-

bungan dengan .....



bungan dengan menantu Penggugat asli. Demikian pula ketika Tergugat asli datang lagi, Penggugat asli selalu memberikan alasan-alasan yang bermacam-macam untuk mengelak. Hal ini tentu saja sangat mengecewakan Tergugat asli I ;

bahwa keadaan ini berlangsung dalam waktu yang cukup lama, sehingga sangat merugikan Tergugat asli I. Oleh karena itu maka wajar bila Penggugat asli dihukum karena telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat asli I ;

bahwa karena alasan tersebut diatas maka wajar bila Penggugat asli dihukum untuk membayar hutang kepada Tergugat asli I sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 5,5 % per bulan dihitung sejak Maret 1991 sampai dengan adanya

putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dan ditambah dengan biaya kerugian waktu yang diderita Tergugat asli I, dimana bila dihitung maka jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat asli I mohon agar Pengadilan Negeri Ujung Pandang memberikan putusan dalam rekonsensi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensasi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi untuk membayar kembali hutangnya kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensasi sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) dengan bunga 5,5%

terhitung .....

terhitung sejak Maret 1991 dan ditambah dengan kerugian waktu yang diderita Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensi yang kesemuanya berjumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

3. Menyatakan putusan dalam rekonsensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;

**REKONPENSASI TERGUGAT ASLI IV :**

bahwa apa yang diuraikan dalam konpensi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonsensi ini ;

bahwa dengan adanya pelimpahan penanganan kredit macet Tergugat asli II maka Tergugat asli V telah mengeluarkan surat paksa tertanggal 9 Januari 1996 No. SP06/PUPNW.VIII/1996 kepada Tergugat asli II.

Dan karena Tergugat asli II tidak memenuhi kewajibannya maka Tergugat asli V menurut hukum berwenang melelang barang jaminan dari kredit macet tersebut ;

bahwa tetapi Penggugat asli telah secara tidak baik, menyangkal bahwa ia adalah penjamin dari utang Tergugat asli II kepada Tergugat asli IV, bahkan Penggugat asli mengajukan gugatan terhadap Tergugat asli IV. Dan hal ini mengakibatkan pengembalian hutang Tergugat asli II kepada Tergugat asli IV menjadi terhambat bahkan berhenti sama sekali, dan sebagai akibatnya Tergugat asli IV mengalami kerugian ;

bahwa kerugian yang dialami Tergugat asli IV per bulan adalah sebesar Rp. 4.443.340,- atau sebesar Rp. 55.541.745,- per tahun dengan perincian sebagaimana diuraikan dalam gugatan rekonsensi ini ;

bahwa .....

bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka wajar bila Penggugat asli dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 4.443.340,- per bulan terhitung sejak bulan Juni 1996 hingga saat putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat asli IV mohon agar Pengadilan Negeri Ujung Pandang memberikan putusan dalam rekonsensi sebagai berikut :

1. Menyatakan perbuatan penghalangan pelelangan terhadap barang jaminan (agunan), berupa persil/tanah beserta bangunan rumah Jalan Arif Rahman Hakim II Nomor 10, Ujung Pandang yang dilakukan Tergugat rekonsensi merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) ;
2. Menghukum Tergugat rekonsensi membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonsensi sejumlah  $1,6 \% \times \text{Rp. } 277.708.721,44 = \text{Rp. } 4.443.340,-$  (empat juta empat ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh rupiah) per bulan, terhitung sejak bulan Juni 1996 hingga saat putusan rekonsensi dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
3. Menghukum Tergugat rekonsensi membayar biaya perkara ;
4. Menyatakan putusan rekonsensi ini dapat segera dijalankan walaupun terhadap putusan dimaksud diajukan verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

**ATAU :**

- Mohon putusan seadil-adilnya (Ex a quo et bono) ;

bahwa .....



bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ujung Pandang telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 10 Maret 1997 No. 188/Pts.Pdt.G/1996/PN.Uj.Pdg yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

" A. DALAM KOMPENSI :

" I. DALAM EKSEPSI :

" - Menyatakan eksepsi Tergugat V ditolak ;

" II. DALAM PROVISI :

" - Menyatakan gugatan Provisi Penggugat ditolak ;

" III. DALAM POKOK PERKARA :

" 1. Mengabulkan gugatan Penggugat kompensasi sebagian ;

" 2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik obyek sengketa yang sah ;

" 3. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 233/1978 Gambar Situasi No. 1153 tanggal 6 Desember 1972 milik Penggugat ke Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah tindakan yang melawan hukum ;

" 4. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Tergugat III yang menerbitkan Akte No. 39 tanggal 30 Maret 1993 tentang Pemberian Jaminan Dengan Kuasa Untuk Memasang Hipotik dan Akte No. 40 tanggal 30 Maret 1993 tentang Surat Kuasa Untuk Menjual

adalah .....



adalah tindakan/perbuatan yang melawan hukum ;

" 5. Menyatakan secara hukum bahwa Akte No. 39 tanggal 30 Maret 1993 dan Akte No. 40 tanggal 30 Maret 1993 adalah batal demi hukum ;

" 6. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Tergugat IV yang menerima obyek sengketa sebagai jaminan kredit dari Tergugat II adalah tindakan/perbuatan yang melawan hukum ;

" 7. Menyatakan secara hukum bahwa Penjaminan obyek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

8. Menyatakan secara hukum bahwa obyek sengketa bebas/tidak terikat/terbebani sebagai jaminan kredit pada Tergugat IV ;

9. Menghukum Tergugat II atau Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 233/1978 Gambar Situasi No. 1153 tanggal 16 Desember 1973 kepada Penggugat dalam keadaan sempurna kalau perlu dengan bantuan keamanan Negara ;

" 10. Menghukum Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini ;

" 11. Gugatan Penggugat selebihnya ditolak ;

" IV. **DALAM REKONPENSI :**

" - Menyatakan menolak gugatan rekompensi dari

Tergugat .....



Tergugat I dan Tergugat IV ;

" V. DALAM KONPENSI/REKONPENSI :

" - Menghukum kepada para Tergugat termasuk Tergugat I dan Tergugat IV sebagai Penggugat rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam acara ini yang hingga kini dianggar sebesar Rp. 205.500,- (dua ratus lima ribu lima ratus rupiah) ;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat I, II dan III telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan di Ujung Pandang dengan putusannya tanggal 23 Mei 1998 No. 481/Pdt/1997/PT.Uj.Pdg. ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat V/Pembanding III pada tanggal 3 Agustus 1998 kemudian terhadapnya oleh Tergugat V/Pembanding III dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 1996 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Agustus 1998 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 118/Srt.Pdt.G/1996/PN.UP. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ujung Pandang, namun terhadap permohonan mana hingga saat ini Tergugat V/Pembanding III tidak mengajukan memori kasasinya sesuai dengan keterangan tidak mengajukan memori kasasi No. 118/Pdt.G/1996/PN.Uj.Pdg. tanggal 14 April 1999 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ujung Pandang ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan pula kepada Tergugat IV/Pembanding II pada tang-

gal 14 .....

gal 14 Agustus 1998 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 1998 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Agustus 1998 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 118/Srt.Pdt.G/1996/PN.UP. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ujung Pandang permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 September 1998 ;

bahwa setelah itu kepada Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 14 September 1998 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat IV/Pembanding



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pemohon Kasasi I/Tergugat III/Pembanding V tidak mengajukan memori/risalah kasasi dimana dimuat alasan-alasan dari permohonannya sebagaimana yang diharuskan oleh pasal 47 ayat 1 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah VIII cq. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Ujung Pandang dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya : Saartje Engko, SH. dan kawan-kawan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat V/Pembanding II beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan

dengan .....

dengan sesama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan di Ujung Pandang telah memberikan pertimbangan yang tidak cukup dalam memeriksa perkara ini, karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan di Ujung Pandang hanya memberikan pertimbangan dengan mengambil-alih begitu saja pertimbangan yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Ujung Pandang ;



Bahwa Judex Facti telah tidak memberikan pertimbangan yang cukup, karena Judex Facti telah tidak menerapkan perlindungan hukum bagi pihak kreditur (Pemohon Kasasi II/Tergugat asal IV) yang beritikad baik yang mengucurkan pinjaman kepada pihak debitur (Turut Termohon Kasasi/Tergugat asal II), dimana pengajuan kreditnya tersebut didukung oleh bukti otentik yang sangat memenuhi syarat teknis perbankan guna pemberian pinjaman, utamanya incasu pemberian jaminan dengan kuasa untuk memasang hipotik No. 39 bertanggal 30 Maret 1993 beserta akta kuasa untuk menjual No. 40 bertanggal 30 Maret 1993 ;

3. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum karena Judex Facti tidak mewajibkan pihak kreditur meneliti dan memeriksa langsung minuit akta-akta otentik di Kantor Notaris, kecuali harus memper-

cayai .....

daya Notaris. Dengan demikian maka pihak kreditur dalam hal ini pihak Pemohon Kasasi II/Tergugat asal IV tidak bersalah dengan telah mempercayai akta-akta yang dibuat oleh pihak Turut Termohon Kasasi/Tergugat asal III ;

4. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa tanda tangan Termohon Kasasi/Penggugat asal tidak benar tanpa disertai akurasi pemeriksaan Labkrim Kepolisian ;

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 s/d ad. 4 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan di Ujung Pandang tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat diperbandingkan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 tahun 1985) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini berten-

tangan .....

tangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II : PT. Bank Expor Impor Indonesia Pusat Jakarta cq. PT. Bank Expor Impor Cabang Ujung Pandang dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya : DR. H. M. Laica Marzuki, SH. dan kawan-kawan tersebut harus ditolak ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

#### M E N G A D I L I

Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : KETUA PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA WILAYAH VIII cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA UJUNG PANDANG, dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya : SAARTJE ENGKO, SH. dan kawan-kawan tersebut tidak dapat diterima ; ✓

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : PT. BANK EXPOR IMPOR INDONESIA PUSAT JAKARTA cq. PT. BANK EXPOR IMPOR CABANG UJUNG PANDANG, dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya : DR. H.M. LAICA MARZUKI, SH dan kawan-kawan tersebut ; ✓

Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Selasa tanggal 27 November 2001 dengan H. Suwardi Martowirono, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Margana, SH dan H.P. Panggabean, SH.M.S. sebagai Hakim - Hakim Anggota dan

diucapkan .....



diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari :  
KAMIS TANGGAL 29 NOVEMBER 2001 oleh Ketua Sidang  
tersebut dengan dihadiri oleh Margana, SH dan H.P.  
Panggabean, SH.M.S. Hakim-Hakim Anggota dan Binsar P.  
Pakpahan, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri  
oleh kedua belah pihak.-

Hakim - Hakim Anggota :

ttd.

Margana, SH.

ttd.

H.P.Panggabean, SH.MS.

K e t u a :

ttd.

H. Suwardi Martowiriono, SH.

Biaya - Biaya :

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-
  2. R e d a k s i ..... Rp. 1.000,-
  3. Administrasi kasasi ..Rp. 93.000,-
- jumlah = Rp.100.000,-

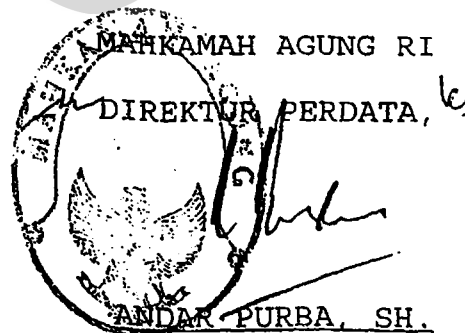
Panitera Pengganti :..

ttd.

Binsar P. Pakpahan, SH.

=====

UNTUK SALINAN



NIP. 040015551