

**SAHNYA PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN HUTANG TANPA ADANYA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JAMINAN TERTULIS  
(ANALISIS KASUS PUTUSAN PN BOGOR NOMOR  
35/Pdt.G/2006/PN.BGR)**

**TESIS**

**NAMA : Denny Kurniawan  
NPM : 0606007226**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI, 2008**

**PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS INDONESIA**

**SAHNYA PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN HUTANG TANPA ADANYA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JAMINAN TERTULIS  
(ANALISIS KASUS PUTUSAN PN BOGOR NOMOR  
35/Pdt.G/2006/PN.BGR)**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

**NAMA : Denny Kurniawan**

**NPM : 0606007226**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI, 2008**

**VALIDITY OF PROCESS FOR THE TRANSFER OF RIGHT  
OVER LAND AS SECURITY FOR THE FULL REPAYMENT OF  
DEBT WITHOUT THE PRESENCE OF WRITTEN SECURITY  
BINDING AGREEMENT  
(CASE ANALYSIS ON THE DECISION OF BOGOR DISTRICT  
COURT NUMBER 35/PDT.G/2006/PN.BGR)**

**THESIS**

Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining  
Master of Notary

**Denny Kurniawan  
NPM : 0606007226**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULY, 2008**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Denny Kurniawan

NPM : 0606007226

Tanda Tangan : 

Tanggal : 21 Juli 2008

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Denny Kurniawan  
NPM : 0606007226  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : SAHNYA PROSES PENGALIHAN HAK ATAS  
TANAH SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN  
HUTANG TANPA ADANYA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JAMINAN TERTULIS  
(ANALISIS KASUS PUTUSAN PN BOGOR  
NOMOR 35/Pdt.G/2006/PN.BGR)

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 : Prof.Ny.Arie S.Hutagalung, SH.MLI (

Penguji :Farida Prihatini, SH, MH., CN (

Penguji :Enny Koeswarni, SH. M.Kn. (

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

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

Nama : Denny Kurniawan  
NPM : 0606007226  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

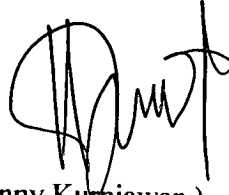
**SAHNYA PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN HUTANG TANPA ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JAMINAN TERTULIS (ANALISIS KASUS PUTUSAN PN BOGOR NOMOR 35/Pdt.G/2006/PN.BGR)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari 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 : 21 Juli 2008

Yang menyatakan,



( Denny Kurniawan )

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Puji syukur kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat, hidayah serta inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya tulis ilmiah berupa tesis dengan judul **“SAHNYA PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN HUTANG TANPA ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JAMINAN TERTULIS (ANALISIS KASUS PUTUSAN PN BOGOR NOMOR 35/Pdt.G/2006/PN.BGR)”** yang maksud dari penulisan tesis ini adalah sebagai syarat dalam menempuh ujian Sarjana Strata 2 (S2) pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Dalam kesempatan ini tak lupa juga penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan serta dorongan yang sangat besar artinya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini, untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof Hikmahanto Juwana, S.H, L.L.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H, M.H, C.N, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia sekaligus ketua tim penguji tesis dan penasehat akademik penulis.

3. Ibu Prof Arie S Hutagalung, S.H, M.LI selaku pembimbing materi dalam penyusunan tesis ini yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penulis dalam penyelesaian tesis ini..
4. Ibu Sri Mamudji, S.H, M.L.L selaku pembimbing teknis dalam penyusunan tesis ini yang juga telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penulis dalam penyelesaian tesis ini.
5. Ibu Enny Koeswarni, S.H, M.Kn, selaku anggota penguji tesis penulis.
6. Bapak Fahrul Siregar, S.H selaku Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Bogor.
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
8. Teristimewa ditujukan untuk Orang Tua serta adik tercinta yang selalu memberikan motivasi, dorongan, baik moril maupun materil serta doa yang tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini.
9. Untuk Citra Dwi Puspitasari, S.H tersayang beserta keluarga besar, terima kasih untuk semua dorongannya kepada penulis.
10. Rekan-rekan kerja di Bank Mandiri, Regional Credit Operations Jakarta Sudirman, Bapak Jhon Andri Asman, Ibu Arsiani, Pak Irwan, Pak Sofyan, Ibu Asih, Bambang, Yudha.
11. Teman-teman ALDRAIND, Lutfi, Ikhsan, Ricky, Blake, Bongor, Jhon, Yedi.
12. Teman-teman seperjuangan, Mbak Agatha, Mbak Yanti, Pak Kamal, Pak Kholik, Mbak Ina, Mas Widi, Andi, Mira, Hanun, Edi.
13. Teman-teman angkatan 2006 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu persatu.



Penulis menyadari bahwa dengan segala kekurangan dan keterbatasan yang terdapat dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi materi maupun teknik penulisan, oleh karena itu penulis menerima dengan terbuka segala kritik dan saran untuk perbaikan atau penyempurnaan. Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pembaca pada umumnya serta bagi civitas akademika pada khususnya.

Depok, Juli 2008

Penulis

## ABSTRACT

Name : Denny Kurniawan  
Study Progame : Master of Notary  
Title : Validity Of Process For The Transfer Of Right Over Land As Security For The Repayment Of Debt Without The Presence Of Written Security Binding Agreement  
(Case Analysis On The Decision Of Bogor District Court Number 35/Pdt.G/2006/PN. Bgr)

Since the effective application of Law Number 4 of the Year 1996, the binding of security in the form of right over land is stipulated by means of Indonesia Mortgage Right institution. The main issue being analyzed is the inclusion of the National Land Agency in the Court Decision Number 35/Pdt.G/2006/PN.BGR as Co-Defendant and the National Land Agency is instructed to conduct the registration of transfer of right as well as Court decision which declares the validity of security for the full repayment of debt with a collateral in the form of certificate of right over land which is conducted in a privately drawn up document and which is not processed in accordance with the provisions of Law No. 4 of the Year 1996 and its implementing regulations. The method of research being used is normative juridical documentary study, by collecting and analyzing secondary data, in the form of literature and statutory regulations related to security institution especially Mortgage Right institution. The result is set out in the conclusion that the inclusion of Land Office as one of the Defendants in the case of default of a loan with the security in the form of right over land which is made by privately drawn up document is not the appropriate legal action because the Land Office absolutely does not have any relation whatsoever with the procedure for the binding of security conducted by the Plaintiff and the Defendant. Asserting claim for right over land based on security binding agreement without legal procedure in accordance with Law No. 4 of the Year 1996 can only be taken by means of ordinary civil claim process. Claim through court does not have any expiry period in accordance with the negative publication principle which is being adhered to in the concept of land law in Indonesia. The Injunction of Decision of Bogor District Court constitutes a contradictive consideration in its relation to the sale of land as security because if the right of the Plaintiff is to carry out a sale, then, it must be by means of public sale (auction) procedure, in accordance with the prevailing provisions.

Key Words :

Indonesia mortgage right institution, binding agreement, court decision

## ABSTRAK

Nama : Denny Kurniawan  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Sahnya Proses Pengalihan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pelunasan Hutang Tanpa Adanya Perjanjian Pengikatan Jaminan Tertulis  
(Analisis Kasus Putusan PN Bogor Nomor 35/Pdt.G2006/PN.Bgr)

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pengikatan jaminan berupa hak atas tanah diatur melalui lembaga Hak Tanggungan. Permasalahan pokok yang dianalisis adalah disertakan Badan Pertanahan Nasional dalam Putusan Pengadilan Nomor 35/Pdt.G/2006/PN.BGR ikut dijadikan sebagai Turut Tergugat dan diperintahkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak serta keputusan Pengadilan yang menyatakan sah jaminan pelunasan hutang dengan jaminan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dan tidak diproses sesuai dengan ketentuan UU No.4 Tahun 1996 dan peraturan pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, dengan menghimpun dan menganalisis data sekunder, berupa literatur dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan lembaga jaminan khususnya lembaga Hak Tanggungan. Hasilnya, dituangkan dalam kesimpulan bahwa menyertakan Kantor Pertanahan sebagai salah satu Tergugat dalam kasus cedera janji hutang piutang dengan jaminan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan bukan merupakan tindakan hukum yang tepat karena Kantor Pertanahan sama sekali tidak ada kaitannya dengan prosedur pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Penggugat dan Penggugat. Melakukan gugatan hak atas tanah dalam pengikatan jaminan tanpa prosedur hukum yang sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 hanya dapat dilakukan melalui proses gugatan perdata biasa. Gugatan melalui pengadilan tidak memiliki batas waktu kadaluwarsa sesuai dengan asas publikasi negatif yang dianut dalam konsep hukum tanah di Indonesia. Amar Putusan Pengadilan Negeri Bogor merupakan pertimbangan yang kontradiktif dalam kaitannya dengan penjualan tanah sebagai jaminan karena jika hak Penggugat untuk melakukan penjualan harus melalui prosedur pelelangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kata kunci:

Perikatan, hak tanggungan, putusan pengadilan

## DAFTAR ISI

*Halaman*

KATA PENGANTAR.....	
ABSTRAK.....	
DAFTAR ISI.....	
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	9
C. Metode Penelitian .....	10
D. Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II PEMBAHASAN .....</b>	<b>13</b>
A. ASPEK HUKUM PERJANJIAN .....	13
1. Hukum Perikatan .....	13
2. Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian .....	22
3. Perjanjian Utang Piutang .....	23
4. Wanprestasi .....	24

<b>B. HAK JAMINAN ATAS TANAH .....</b>	<b>28</b>
1. Aspek Hukum Jaminan .....	28
2. Jaminan yang Bersifat Umum dan Besifat Khusus .....	31
3. Jaminan Perseorangan atau Jaminan Perusahaan .....	35
4. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah .....	38
<b>C. KETENTUAN DAN LANDASAN HUKUM HAK TANGGUNGAN.....</b>	<b>44</b>
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	44
2. Subjek Hak Tanggungan.....	49
3. Objek Hak Tanggungan .....	52
4. Pembebanan Hak Tanggungan .....	54
5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	65
<b>D. ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI</b>	
<b>BOGOR NOMOR 35/Pdt.G/2006/PN.BGR.....</b>	<b>68</b>
1. Putusan Pengadilan Negeri No. 35/Pdt.G/2006/PN.Bgr. ....	68
2. Analisis.....	76
<b>BAB III PENUTUP .....</b>	<b>81</b>
<b>A. KESIMPULAN .....</b>	<b>81</b>
<b>B. SARAN .....</b>	<b>84</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>86</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Pinjam meminjam uang telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat. Bagi pihak yang meminjamkan uang atau kreditor, kepastian akan kembalinya uang yang dipinjamkan itu dalam arti pihak peminjam atau debitor akan mengembalikannya sesuai dengan waktu yang disepakati merupakan pertimbangan utama dalam memutuskan untuk memberikan pinjaman kepada debitor. Dengan tujuan agar pihak kreditor memiliki kepastian hukum dalam hal pengembalian pinjaman itu maka sebagian besar kreditor mensyaratkan adanya pengikatan jaminan. Salah satu benda jaminan atas hutang yang sering dipergunakan adalah tanah.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), pengikatan jaminan berupa hak atas tanah diatur melalui lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur undang-undang tersebut yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak

berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor<sup>1</sup>.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji karena walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara perdata yang berlaku akan tetapi Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan melalui lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (H.I.R) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.<sup>2</sup>

Dalam praktiknya, lembaga Hak Tanggungan yang memiliki kepastian hukum itu pada umumnya digunakan oleh lembaga-lembaga keuangan khususnya bank pemberi kredit dan masih sangat jarang dipergunakan oleh perorangan dalam transaksi pinjam meminjam di masyarakat pada umumnya. Padahal, lembaga Hak Tanggungan tidak hanya dapat dipergunakan oleh badan usaha yang berbentuk badan hukum seperti bank tetapi juga dapat dipergunakan oleh kreditor perorangan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, L.N. Tahun 1996 No. 42, T.L.N. No. 3632. Psl. 1 Angka 1.

<sup>2</sup> *Ibid.*, Penjelasan Umum, Angka 8 Alinea Pertama.

- (2) 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.

dan Pasal 9 yang menyatakan bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”<sup>3</sup>

Berdasarkan penelaahan pendahuluan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 35/Pdt.G/ 2006/PN.Bogor yang akan dianalisis dapat disimpulkan bahwa para pihak adalah perseorangan yang telah melakukan pinjam meminjam uang dengan jaminan hak atas tanah (Sertipikat) tanpa melaksanakan ketentuan dan prosedur pembebanan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya. Walaupun sesungguhnya pihak-pihak perseorangan termasuk yang dinyatakan sebagai pemberi atau pemegang hak tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan seperti diatur dalam Pasal 8 dan 9 tersebut di atas.

Dalam kasus itu pada intinya dapat dikemukakan bahwa Kreditor yang kemudian menjadi Penggugat telah meminjamkan uang kepada Debitor yang kemudian menjadi Tergugat dan akan dikembalikan dalam waktu 2 (dua) tahun. Dalam proses pinjam meminjam tersebut tidak melalui prosedur hukum yang berlaku, jangankan melakukan pengikatan jaminan dengan mempergunakan lembaga hak tanggungan, prosedur hukum yang paling sederhana sekalipun seperti perjanjian

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, Psl. 8 dan 9.



utang piutang di bawah tangan tidak dibuat oleh kedua belah pihak. Baru kemudian setelah debitor wanprestasi membuat pengakuan hutang secara di bawah tangan.

Karena debitor dinilai tidak beritikad baik dalam menyelesaikan utangnya yang telah berlangsung sekitar 8 (delapan) tahun sejak batas waktu yang diperjanjikan maka kreditor menganggap bahwa penyelesaian hutang itu hanya bisa dilakukan dengan mengalihkan hak atas tanah milik debitor kepada kreditor. Untuk tujuan itu, maka kreditor tidak hanya melakukan gugatan kepada debitor tetapi juga menyertakan Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor sebagai Turut Tergugat dengan memohon Pengadilan agar memerintahkannya untuk mengalihkan hak atas tanah yang dimaksud di atas dengan alasan bahwa Kantor Pertanahan Kodya Bogor telah melakukan pemindahan hak atas tanah kepada pihak yang membelinya dari debitor yang dilakukannya dengan meminjam sementara sertipikat asli yang dipegang oleh Debitor sebagai jaminan.

Dapat dipahami apabila kemudian Kantor Pertanahan Kodya Bogor sebagai Turut Tergugat menilai bahwa gugatan yang disampaikan oleh kreditor sebagai penggugat adalah tidak logis dan tidak memiliki landasan hukum dan menyatakan tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan penggugat.

Diantara bantahan yang disampaikan kantor pertanahan tersebut antara lain menyatakan proses pemindahan hak atas tanah itu telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku berdasarkan akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) yang berbunyi sebagai berikut:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup>

Sementara itu, menurut hukum pertanahan perjanjian pinjam meminjam yang dibuat antara penggugat dan tergugat dinilai tidak mengakibatkan pembebanan hak tanggungan karena tidak dibuat sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu antara lain:<sup>5</sup>

1. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT,
2. Pasal 44 ayat (1) PP No. 24/1997 yang mengatur bahwa pembebanan hak tanggungan hanya dapat didaftarkan di kantor pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah* PP No. 24 Tahun 1997 L.N. Tahun 1997 No. 50, TLN. No. 3696.. Psl. 37 ayat (1)

<sup>5</sup> Pengadilan Negeri Bogor. *Salinan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2006/P/N.Bogor*. Tanggal 14 Desember 2006. hal. 15.

4. Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya hak tanggungan.

Selain itu, kantor pertanahan mengemukakan bahwa pemberi dan pemegang hak tanggungan adalah perorangan atau badan hukum seperti diatur dalam Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Hak Tanggungan yang seharusnya dapat dilakukan juga oleh para pihak dalam kasus ini.

Menelaah bantahan Kantor Pertanahan Kodya Bogor dengan argumen hukumnya seperti terurai di atas menunjukkan betapa lemahnya kepastian hukum bagi kreditor yang memegang sertipikat tanah sebagai jaminan atas piutangnya tanpa melakukan pembebanan hak tanggungan seperti diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya. Di sisi lain, walaupun telah dilakukan pembebanan hak tanggungan yang sesuai hukum tidak berarti kreditor akan terlepas sepenuhnya dari kemungkinan timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari karena kompleksnya permasalahan hukum yang mungkin timbul dalam kaitannya dengan hak atas tanah.

Untuk meminimalkan resiko dari pengikatan jaminan hak atas tanah, Arie Hutagalung mengingatkan bahwa terdapat hal-hal yang harus diperhatikan sebelum ditandatanganinya akad kredit antara lain:

#### 1. Sistem publikasi negatif

Seseorang yang namanya tercantum di dalam suatu sertipikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan Pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.

## 2. Asas pemisahan horizontal

Dalam asas ini seorang pemilik tanah dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas suatu bidang tanah belum tentu sama dengan pemilik tanah itu.

## 3. Title Search

- a. Pengecekan mengenai legalitas sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang, apakah asli, palsu atau aspal.
- b. Apakah di atas tanah tersebut terdapat beban-beban lain seperti adanya Hak Tanggungan lain, blokir atau sedang dalam sengketa.

## 4. Persetujuan istri atau suami untuk Indonesia

Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya, karena adanya ketentuan pasal 35 dan 36 (2) dalam UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, dan perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak.

## 5. Persetujuan Komisaris/pemegang saham bila diperlukan

Apabila debitor adalah Perseroan Terbatas (PT) harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan asset PT tersebut harus mendapatkan persetujuan Komisaris atau pemegang sahamnya, karena biasanya dalam Anggaran Dasar suatu PT dinyatakan bahwa perbuatan hukum untuk meminjam dan menjaminkan asset PT harus ada persetujuan Komisaris/pemegang saham.

## 6. Status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan

Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminakan mempunyai isteri atau suami berkewarganegaraan asing, maka menurut pasal 35 UU No.1/1974 jo. pasal 21 (3) UUPA, statusnya akan menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tidak dialihkan atau dilepaskan.<sup>6</sup>

Apabila kreditor dapat memperhatikan dan menelitinya secara cermat terhadap hal-hal yang diuraikan di atas diharapkan kreditor tidak akan menemui resiko kerugian di kemudian hari terutama apabila debitor wanprestasi.

Walaupun demikian, terhadap resiko kerugian karena tidak dipenuhinya prosedur hukum pembebanan hak tanggungan masih terbuka peluang bagi kreditor untuk melakukan upaya hukum melalui pengadilan. Peluang itu ada karena Badan

---

<sup>6</sup> Arie.S. Hutagalung. "Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dan Kaitannya Terhadap Eksekusi" dalam *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia (LPHI), 2005. hal.332 dan 333

Pertanahan Nasional dalam jenjang yang sesuai dengan kewenangannya wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Menurut Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-591 Tanggal 19 Februari 1999 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang terkait dengan pembatalan hak atas tanah itu dijelaskan bahwa keputusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, harus dilaksanakan. Dalam hubungan dengan keputusan pengadilan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan tersebut haruslah tegas-tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan,
2. Apabila terdapat keragu-raguan atau diperlukan penafsiran mengenai maksud putusan pengadilan tersebut hendaknya hal tersebut dikonsultasikan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.<sup>7</sup>

Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 35/Pdt.G/ 2006/PN.Bogor yang akan dianalisis terkait dengan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan diatur dalam Pasal 55 PP No. 24/1997 yang pada intinya adalah sebagai berikut:

---

<sup>7</sup> Badan Pertanahan Nasional, Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-591 Tanggal 19 Februari 1999 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*. Diktum 5 angka 2)

1. Untuk keperluan pendataan, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
2. Pencatatan karena adanya putusan pengadilan dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.<sup>8</sup>

Dalam kasus yang dianalisis telah terjadi pembebanan hak yang dilakukan dengan tidak mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi kemudian memperoleh haknya berdasar keputusan pengadilan

## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan.

Adapun pokok permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Indonesia, PP 24 Tahun 1997 *Op.Cit.*, Pasal 55.

1. Mengapa Badan Pertanahan Nasional dalam putusan pengadilan Nomor 35/Pdt.G/2006/PN.BGR ikut dijadikan sebagai turut tergugat dan diperintahkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak?
2. Mengapa Hakim dalam putusan pengadilan nomor 35/Pdt.G/2006/PN.BGR menyatakan sah proses pengalihan hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan hutang atas perjanjian pengikatan jaminan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan?

### **C. METODE PENELITIAN**

Penelitian mempergunakan metode penelitian kepustakaan dengan maksud untuk melakukan penelitian terhadap data sekunder.

Alat pengumpulan data yang dipakai adalah studi dokumen untuk menghimpun data dari sumber-sumber sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer yang terdiri Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya serta Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 35/Pdt.G/2006/PN.BGR. Bahan-bahan ini dipergunakan untuk mencari landasan hukum dari permasalahan yang diteliti.

2. Bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku, jurnal ilmiah dan artikel ilmiah yang berkaitan dengan hukum perjanjian pinjam-meminjam dengan jaminan tanah dan pemindahan hak atas tanah. Bahan hukum sekunder ini dipergunakan untuk memperoleh landasan teori dari permasalahan yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum. Bahan hukum tersier ini dipergunakan untuk mencari arti dari istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini.

Data dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang disajikan secara deskriptif sehingga hasil penelitian bersifat deskriptif analitis.

#### **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari tiga bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi uraian tentang latar belakang permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, metode penelitian dan sistematika penulisan.



## **BAB II PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan tinjauan pustaka mengenai perjanjian pengikatan jaminan, peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang meliputi pengertian, persyaratan serta mekanisme perjanjian pengikatan jaminan, peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang diatur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menguraikan pula kewenangan dari PPAT selaku pejabat yang berwenang di dalam proses perjanjian pengikatan jaminan, peralihan dan pembebanan hak atas tanah disertai dengan pembahasan atas Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 35/Pdt.G/2006/PN.BGR

## **BAB III PENUTUP**

Dalam bab ini akan disajikan kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan atas materi tesis sesuai dengan permasalahan yang telah dituangkan dalam Pendahuluan beserta saran-saran.

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. ASPEK HUKUM PERJANJIAN**

##### **1. Hukum Perikatan**

###### **a. Lahirnya perikatan**

Perikatan melahirkan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan. Rumusan tersebut membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan orang perorangan dan atau badan hukum tersebut. Demikianlah rumusan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang secara lengkapnya menyatakan bahwa segala kebendaan, yang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.

Sumber Hukum pertama atas hukum perikatan adalah bersumber pada Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang merupakan pasal pertama dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, yang menyatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, selain perjanjian, Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa perikatan dapat lahir dari undang-undang. Dengan pernyataan ini, pembuat undang-undang hendak menyatakan bahwa hubungan hukum dalam lapangan harta

kekayaan dapat terjadi setiap saat, baik terjadi karena dikehendaki oleh pihak yang terikat dalam perikatan tersebut, maupun secara yang tidak dikehendaki oleh orang perorangan yang terikat (yang wajib berprestasi) tersebut. Untuk itu maka selayaknyalah setiap orang harus berhati-hati dalam kehidupan bermasyarakat. Setiap tindakan yang dilakukan, peristiwa yang terjadi, atau keadaan tertentu dapat berubah menjadi hubungan hukum, dikehendaki atau tidak oleh pihak lain, yang karena dan oleh undang-undang diberikan kewajiban atau prestasi untuk dipenuhi.

Perikatan yang lahir bukan dari perjanjian ini secara prinsipil agak berbeda dari perikatan yang lahir dari perjanjian, yang selama memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang pelaksanaannya dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hingga Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta berbagai macam peraturan perundang-undangan lainnya yang bersifat memaksa berlaku sah bagi mereka yang membuatnya (Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa sebagian besar ketentuan yang terdapat dalam Bab IV Buku Kitab Undang-undang Hukum Perdata, termasuk Pasal 1320 hingga Pasal 1327 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bersifat memaksa dan ketentuan-ketentuan yang merupakan unsure-unsur esensialia dari setiap bentuk perjanjian yang diatur dalam Bab V hingga Bab XVII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga bersifat memaksa). Dan karena sifatnya yang berbeda itulah maka dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perikatan yang lahir secara khusus tanpa diperjanjikan ini, juga diatur secara khusus pula, yaitu dalam Bab III Buku Kitab Undang-undang Hukum Perdata i bawah judul besar “Tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Demi Undang-Undang”.

Dalam dua ketentuan awal dibawah ketentuan Bab III Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut dapat dijumpai dua rumusan pasal yang menyatakan bahwa Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang sebagaimana diatur dalam Pasal 1352 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1353 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum.

Dalam konteks Pasal 1352 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut dapat kita lihat bahwa undang-undang membagi perikatan yang lahir dari undang-undang ke dalam:<sup>9</sup>

- 1) perikatan yang lahir dari undang-undang semata-mata;
- 2) perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan atau tindakan manusia.

Dalam golongan yang pertama, termasuk didalamnya peristiwa hukum, seperti misalnya kematian seseorang yang melahirkan kewajiban kepada ahli warisnya untuk memenuhi kewajiban pihak yang meninggal (pewaris) kepada para kreditornya, atau keadaan hukum, seperti yang terjadi dalam hal diputuskannya pernyataan pailit, yang melahirkan suatu keadaan dimana pihak yang dinyatakan pailit kehilangan hak untuk mengurus harta kekayaannya yang disita (untuk kepentingan umum) akan dipergunakan untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada

---

<sup>9</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cet. Kedua Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004. Hal 4

para kreditor secara *pari passu* dan *pro rata* sesuai dengan ketentuan Pasal 1132 tersebut di atas.

Jadi dalam hal tersebut di atas, dikehendaki atau tidak dilakukan atau tidaknya suatu tindakan atau perbuatan hukum, karena terjadinya peristiwa hukum atau keadaan hukum tersebut, maka undang-undang demi hukum melahirkan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan bagi pihak-pihak yang terkait. Seperti telah diberikan contohnya diatas, perikatan yang lahir hanya dari undang-undang saja, sangat banyak kita temukan dalam lapangan hukum kekeluargaan dan hukum kebendaan.

Terhadap golongan yang kedua tersebut, Pasal 1353 Kitab Undang-undang Hukum Perdata membaginya lagi ke dalam:<sup>10</sup>

- 1) perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia atau orang perorangan yang diperkenankan oleh undang-undang, yang halal, yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia atau orang perorangan yang melanggar undang-undang, yang tidak diperkenankan oleh hukum, yang melawan hukum.

Kedua penggolongan terakhir inilah yang kita temukan pengaturannya secara lebih terperinci dalam ketentuan Bab III Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mulai dari Pasal 1354 hingga Pasal 1358 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang pengurusan kepentingan orang lain tanpa perintah dari orang yang bersangkutan (*zaakwaarneming*), Pasal 1359 hingga Pasal 1364

---

<sup>10</sup> *Ibid.* Hal. 5

Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai pembayaran yang tidak terutang (*overschuldigde betaling, conductio indebiti*), yang mengakibatkan terjadinya penambahan kekayaan secara tidak sah pada pihak lainnya (*unjust enrichment*), dan mengenai tindakan atau perbuatan melawan hukum yang menerbitkan kerugian sebagai akibat kesalahan atau kelalaian orang perorangan tertentu atas tanggungjawabnya sendiri, maupun yang dilakukan oleh orang perorangan yang berada dalam pengawasan atau perwalian, ataupun karena kebendaan yang berada dalam penguasaan atau pemilikan dari seseorang, yang menerbitkan kerugian pada pihak lain (*tort, onrechmatige daad*).

## **2. Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian**

Berbeda dengan ketentuan-ketentuan dalam Buku Kedua tentang Benda pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menganut sistem tertutup, terbatas dan mutlak, ketentuan-ketentuan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan dan khususnya Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian suatu sistem terbuka dan bebas. Seperti telah oleh banyak kalangan pemerhati hukum perjanjian bahwa adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian bersumber kepada Pasal 1338 alinea pertama Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Subekti menafsirkan bunyi pasal tersebut sebagai berikut:

Dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain: Dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari Hukum Perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.<sup>11</sup>

Mariam Darus Badruzaman, memahami kata “semua” dalam Pasal 1338

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut dengan ungkapan sebagai berikut:

“Semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini mempunyai kekuatan yang mengikat.<sup>12</sup>

Asas kebebasan berkontrak yang melekat dengan Hukum Perjanjian dan lebih dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak ini memberi kebebasan sedemikian rupa sehingga setiap orang berhak dan bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai dengan kehendak para pihak yang berjanji. Asas terbuka kebebasan yang seluas-luasnya (*beginsel der contractsvrijheid*) untuk mengatur dan menentukan isi suatu perjanjian, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Bahkan dimungkinkan untuk mengatur sesuatu hal dengan cara yang berbeda atau menyimpang dari ketentuan yang telah diatur yang terdapat di

---

<sup>11</sup> Subekti. Hukum Perjanjian. Cet. 20., Jakarta : Inter Masa, 2004 . h. 14.

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan* . Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001. h. 84.

dalam pasal-pasal hukum perjanjian.<sup>13</sup> Karena itu, hukum perjanjian dapat disebut juga sebagai hukum pelengkap (*aanvulend recht/optional law*) dengan maksud bahwa pasal-pasal dalam hukum perjanjian akan berperan untuk dipergunakan apabila para pihak tidak mengatur sendiri dalam perjanjian yang dibuatnya. Lebih dari itu, para pihak pembuat perjanjian diperbolehkan untuk mengesampingkan pasal-pasal yang ada dalam hukum perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan atau undang-undang. Selaras dengan itu, Munir Fuady menyatakan sebagai berikut:

Hukum kontrak pada prinsipnya tergolong kedalam hukum mengatur. Artinya bahwa hukum tersebut baru berlaku sepanjang para pihak tidak mengaturnya lain. Jika para pihak dalam kontrak mengaturnya secara lain dari yang diatur dalam hukum kontrak, maka yang berlaku adalah apa yang diatur sendiri oleh para pihak tersebut. Kecuali undang-undang menentukan lain.<sup>14</sup>

Disisi lain, pasal-pasal dalam hukum perjanjian akan melengkapi “dengan sendirinya” terhadap hal-hal yang tidak atau lupa diatur dalam perjanjian yang dibuatnya. Untuk maksud itulah, adanya Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan pedoman bagi para pembuat perjanjian dengan bunyi sebagai berikut:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Rai Wijaya. *Merancang Suatu Kontrak: Contrac Drafting; Teori dan Praktek*. Edisi Revisi. Bekasi: Megapoin, 2004. h. 33.

<sup>14</sup> Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001. h. 30

<sup>15</sup> Indoensia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Terjemahan Soebekti dan Tjitrosudibio*, edisi revisi, Cet. 27 Jakarta: Pradnya Paramita, 1995. Ps. 1339



Dalam prakteknya, masyarakat awam yang bertindak sebagai para pihak dalam membuat suatu perjanjian tidak mampu dan atau tidak mau memikirkan secara terperinci mengenai berbagai ketentuan dan persyaratan yang harus dipatuhi oleh para pihak dalam perjanjian serta berbagai kemungkinan terjadinya peristiwa yang dapat menimbulkan akibat hukum tersendiri bagi masing-masing pihak. Mereka hanya menetapkan hal-hal pokok yang dianggap penting saja.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Munir Fuady<sup>16</sup> mengemukakan bahwa para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, dan
- 2) tidak dilarang oleh undang-undang, dan
- 3) sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan
- 4) sepanjang tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan refleksi dari sistem terbuka (open sistem) dari hukum kontrak tersebut.

Munir Fuady menunjuk Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai landasan adanya sistem terbuka atau kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menunjuk Pasal 1320 angka 4 yaitu “suatu sebab yang tidak terlarang” sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian dalam hubungannya dengan bunyi Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila

---

<sup>16</sup> Munir Fuady. *Loc.cit.*

dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum”.<sup>17</sup> Tampaknya, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja memakai aksioma bahwa segala sesuatu yang tidak dilarang itu boleh, sedangkan Subekti dan Munir Fuady memakai aksioma bahwa segala sesuatu itu boleh kecuali yang dilarang. Bunyi pasal-pasal tersebut memberikan gambaran umum bahwa pada dasarnya semua perjanjian itu dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, causa yang halal tersebut bukanlah pengertian sebab atau causa yang dipergunakan dalam kehidupan kita sehari-hari, yang menunjuk pada sesuatu yang melatarbelakangi terjadinya suatu peristiwa hukum, berubahnya keadaan hukum, atau dilaksanakannya (atau tidak dilaksanakannya) suatu perbuatan tertentu. Hukum tidak pernah berhubungan dengan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatarbelakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>18</sup>

Berlakunya sistem terbuka atau kebebasan berkontrak dalam perjanjian telah menimbulkan bertambahnya jenis-jenis perjanjian yang semakin beragam dan terus berkembang seiring dengan perkembangan budaya dan kebutuhan masyarakat dalam hubungannya antara satu sama lainnya sehingga jenis-jenis

---

<sup>17</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.cit.* h. 48.

<sup>18</sup> *Ibid.* h. 47

perjanjian yang secara khusus diatur dalam masing-masing bagian pada bab kedua buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dapat lagi meliputi seluruh jenis perjanjian yang berkembang di masyarakat yang kemudian para ahli melahirkan istilah perjanjian bernama untuk jenis-jenis perjanjian yang diatur khusus dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan perjanjian tidak bernama untuk perjanjian yang tidak diatur khusus. Untuk hal ini Mariam Darus Badruzaman menjelaskan sebagai berikut:

Di luar perjanjian bernama, tumbuh pula perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau partij otonomi.<sup>19</sup>

Hukum Perdata sebagai induk Hukum Perjanjian, adalah hukum yang mengatur kepentingan perorangan. Di dalam suasana setelah tahun 1945, rumus ini mendapat identitas “hukum yang mengatur kepentingan perseorangan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945”. Rumus ini telah mendorong dilakukannya pembahasan yang lebih mendalam mengenai hubungan individu dan masyarakat dalam Hukum Perdata Nasional. Di dalam Hukum Perjanjian Nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggungjawab, yang mampu memelihara keseimbangan ini tetap perlu dipertahankan yaitu “pengembangan kepribadian” untuk mencapai kesejahteraan hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Di

---

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Op.cit.* h. 67.

dalam perkembangannya, asas kebebasan berkontrak ini semakin sempit jika dilihat dari segi kepentingan umum, segi perjanjian baku (standar) dan segi perjanjian dengan pemerintah.<sup>20</sup>

### 3. Perjanjian Utang Piutang

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pinjam meminjam uang termasuk sebagai salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam pada umumnya. Menurut Yahya Harahap, segala ketentuan yang mengatur “segala barang pada umumnya” sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun hal itu diakui bahwa membahas pinjam meminjam uang dengan mempergunakan pasal tersebut sebagai landasan hukum akan agak membingungkan.<sup>21</sup>

Oleh karena itu, hukum kredit lebih populer dipergunakan untuk melakukan tinjauan terhadap aspek hukum perjanjian utang piutang. Mengutip Simorangkir, Daeng Naja memberikan rumusan bahwa “kredit adalah pemberian prestasi (misalnya, uang dan barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang”<sup>22</sup> Kredit merupakan hasil kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit atau antara kreditor dengan debitor. Mereka saling menarik keuntungan dan saling menanggung resiko.

Terdapat unsur-unsur yang dapat dikatakan sebagai hal-hal yang prinsip dalam transaksi kredit, yaitu:<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> *Ibid.* h. 85, 86 dan 87.

<sup>21</sup> Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung, Alumni, 1996) hal. 299.

<sup>22</sup> H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005) hal. 124.

<sup>23</sup> *Ibid.* hal. 125.

- 1) Kepercayaan, berarti bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan dari kreditor bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debitornya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.
- 2) Waktu, berarti bahwa antara pelepasan kredit dan pembayaran kembali oleh debitor tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan tetapi dipisahkan oleh tenggang waktu.
- 3) Resiko, yang berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung resiko di dalamnya, yaitu resiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang waktu kredit semakin tinggi resiko kredit tersebut.
- 4) Prestasi, berarti bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara kreditor dengan debitor mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Atas dasar unsur-unsur kredit tersebut di atas maka benda jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor pada dasarnya bertujuan untuk Memberikan keyakinan kepada kreditor bahwa debitor akan dapat mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan sehingga terhindar dari resiko kerugian karena tidak kembalinya piutang dengan kemungkinan paling jelek kreditor hanya memerlukan waktu tertentu sampai kemudian kontra prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor dapat terpenuhi melalui jaminan yang diberikannya.

#### **4. Wanprestasi**

Wanprestasi (*default atau non fulfillment*), atau disebut juga dengan istilah *breach of contract* adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban-kewajiban

sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>24</sup>

Tindakan wanprestasi mengandung konsekuensi terhadap timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan sehingga menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan dan kelalaian).

Berbeda tentang hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum perjanjian tidak begitu membedakan apakah suatu perjanjian tidak dilaksanakan karena adanya unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan perjanjian tersebut karena alasan-alasan memaksa, yang umumnya memang membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi untuk sementara atau selama-lamanya.<sup>25</sup>

Di samping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam perjanjian, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian atau dalam Undang-undang maka wanprestasinya debitor resmi terjadi setelah Debitor dinyatakan lalai oleh kreditor (ingebrekestelling) yakni dengan dikeluarkannya akta lalai oleh pihak Kreditor (Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

---

<sup>24</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.* hal 87.

<sup>25</sup> *Ibid.* hal. 88

Ada berbagai bentuk terjadinya keadaan dimana ada pihak tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Mengenai bentuk-bentuk atau model-model wanprestasi tersebut, Munir Fuady<sup>26</sup> menjelaskan bahwa ada 3 (tiga) model wanprestasi yaitu; wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi dan wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Dalam hal wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial (Substansial Performance). Yang dimaksud dengan Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka disebut telah tidak melaksanakan perjanjian secara material (material breach).

Apabila substansial performance telah dilaksanakan terhadap perjanjian yang bersangkutan maka tidak berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya. Misalnya, jika seorang pemborong mengikat perjanjian dengan pihak *bouwheer* untuk mendirikan sebuah bangunan, misalnya dia hanya tinggal memasang kunci bagi

---

<sup>26</sup> *Ibid.* hal 89 s/d 91.

bangunan tersebut sementara pekerjaan-pekerjaan lainnya telah selesai dilakukannya, maka dapat dikatakan dia telah melaksanakan perjanjian secara substansial. Sementara kunci yang tidak dipasang pada bangunan tersebut bukan berarti dia telah tidak melaksanakan perjanjian secara material (material breach). Hal yang sama dapat diterapkan dalam perjanjian jual beli bangunan yang akan dibangun ketika tiba waktunya yang diperjanjikan untuk menyerahkan bangunan.

Akan tetapi tidak semua perjanjian dapat diterapkan doktrin pelaksanaan perjanjian secara substansial. Untuk perjanjian jual beli atau perjanjian yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan perjanjian secara substansial tidak dapat diberlakukan.

Untuk perjanjian-perjanjian yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh, atau sering disebut dengan istilah-istilah strict performance, full performance, dan perfect tender rule. Jadi, berdasarkan doktrin pelaksanaan perjanjian secara penuh ini, misalnya seorang penjual menyerahkan barang dengan tidak sesuai (dari segala aspek) dengan perjanjian, maka pihak pembeli dapat menolak barang tersebut. Melalui pemberlakuan doktrin pelaksanaan perjanjian secara substansial dapat mengetahui apakah tidak terlaksananya perjanjian merupakan material atau tidak, masalahnya sangat relatif dan dalam praktek sangat ditentukan oleh kebijaksanaan hakim yang mengadili perkara yang bersangkutan.



## **B. HAK JAMINAN ATAS TANAH**

### **1. Aspek Hukum Jaminan**

Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam (debitor) kepada pihak pemberi pinjaman (kreditor). Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang yang disebut sebagai jaminan perorangan.

Pemahaman tentang hukum jaminan terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang dikodifikasikan maupun dalam Peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan hukum jaminan. Hukum yang dikodifikasikan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang), sedangkan dalam bentuk undang-undang, antara lain UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan), dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia).

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta debitor atas perikatan utangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pihak kreditor akan semua harta yang bersangkutan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya di kemudian hari. Pihak pemberi pinjaman mempunyai hak untuk menuntut pelunasan utang dari harta yang akan diperoleh oleh pihak peminjam di kemudian hari.

Jika ternyata, seseorang atau suatu badan hukum memiliki kewajiban kepada lebih dari satu pihak maka Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

mengaturnya sebagai berikut:

Kebendaan tersebut (seperti diatur dalam Pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besarnya kecilnya piutang, masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Ketentuan tersebut di atas, bermaksud mengatur bahwa setiap pihak yang memiliki piutang yang pelunasannya bergantung kepada jaminan yang sama, harus mendapatkan hak pembayaran dengan pengaturan sebagai berikut:<sup>27</sup>

- 1) pari passu yaitu secara bersama-sama memperoleh pelunasan tanpa ada yang didahulukan;
- 2) prorata atau proposional, yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan terhadap seluruh harta kekayaan debitor tersebut.

Para kreditor dengan hak pari passu dan prorata tersebut di atas dinamakan kreditor konkuren. Kemudian yang dimaksud dengan kreditor yang didahulukan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dijelaskan dalam Pasal 1133 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa "Hak untuk didahulukan di antara para kreditor terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik".

Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang kreditor sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada kreditor lainnya yang semata-mata berdasarkan kepada sifat piutangnya.<sup>28</sup> Kreditor yang diistimewakan disebut sebagai kreditor preferens.

---

<sup>27</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya. *Op. Cit.* Hal. 2

<sup>28</sup> Indonesia, KUH Perdata, *Op.Cit.* Psl. 1134.

Hak istimewa dapat dimiliki oleh kreditor karena memiliki piutang yang diistimewakan baik piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu sebagaimana diatur secara terperinci dalam Pasal 1139 Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun piutang yang diistimewakan terhadap seluruh kebendaan sebagaimana diperinci dalam Pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebut gadai dan hipotik yang kemudian jaminan yang terkait dengan tanah diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan benda bergerak dalam UU Fidusia.

Selain Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta Undang-undang Hak Tanggungan UU Fidusia beserta peraturan pelaksanaannya, terdapat beberapa ketentuan penjaminan utang yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan antara lain sebagai berikut:<sup>29</sup>

- 1) Pasal 51 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menetapkan tentang lembaga jaminan yang dapat dibebankan atas tanah dan disebut Hak Tanggungan.
- 2) Pasal 12A Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998, yang mengatur mengenai pembelian objek jaminan kredit oleh bank pemberi kredit dalam rangka penyelesaian kredit macet debitur.
- 3) Pasal 12 Undang-undang No. 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan, yang menetapkan mengenai pembebanan hipotik atas pesawat udara dan helikopter.

---

<sup>29</sup> M. Bahsan. *Hukum Jaminan: Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo, 2007. hal. 69.

- 4) Pasal 49 Undang-undang No. 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran, yang menetapkan mengenai pembebanan hipotik atas kapal.
- 5) Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2004, yang menetapkan tentang agunan untuk pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah oleh Bank Indonesia kepada Bank yang mengalami kesulitan pendanaan jangka pendek.

Sesuai dengan topik bahasan yang terkait erat dengan masalah jaminan tanah maka hukum jaminan hak atas tanah akan menjadi perhatian dalam pembahasan berikutnya.

## **2. Jaminan Yang Bersifat Umum Dan Bersifat Khusus**

### **1) Jaminan yang bersifat umum**

Landasan hukum dari jaminan yang bersifat umum adalah Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata seperti yang telah dikemukakan terdahulu bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Dalam pasal selanjutnya dinyatakan bahwa kebendaan milik debitor tersebut menjadi jaminan secara bersama-sama bagi para kreditor. Hasil penjualan dari benda-benda milik debitor dibagi berdasarkan besar kecilnya piutang para kreditor terkecuali apabila jika diantara para kreditor tersebut ada yang memiliki hak-

hak istimewa untuk didahulukan.<sup>30</sup>

Jaminan yang bersifat umum ini timbul dari suatu perjanjian kredit yang tidak disertai dengan pengikatan jaminan terhadap kebendaan tertentu atau dengan kata lain sebagai kredit tanpa jaminan. Perlindungan hukum terhadap kreditor yang memberikan kredit tanpa jaminan antara lain sebagaimana ketentuan pada Pasal 1131 di atas.

## 2) Jaminan yang bersifat Khusus

Jaminan khusus adalah setiap jaminan hutang yang bersifat kontraktual yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu sebagaimana dimaksud oleh para pihak yang membuat perjanjian dan bukan perjanjian yang lahir karena undang-undang.

Dalam garis besarnya jaminan khusus ini dapat dibedakan antara jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pengikatan jaminan kebendaan melahirkan lembaga jaminan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu antara lain:

### a) Hipotek

Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Pada hakikatnya, hak tersebut tidak dapat dibagi-bagi dan mengikat seluruh benda tak bergerak yang dijamin.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Indonesia, KUH Perdata *Op.Cit* Ps. 1132 dan 1133

<sup>31</sup> Siswanto Sutojo. *Menangai Kredit Bermasalah; Konsep, Teknik dan Kasus*. Jakarta: Pustaka Binaman, 1997. Pressindo, Hal 245

## b) Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian hutang tersebut.”<sup>32</sup>

Tahapan pengikatan jaminan melalui pemberian hak tanggungan secara garis besar adalah:

- Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, selanjutnya
- Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan.

## c) Gadai

Pengertian dalam pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditor atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitor atau oleh orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada kreditor untuk mengambil pelunasan dari benda tersebut secara didahulukan daripada kreditor lainnya, dengan kekecualian untuk mendahulukan biaya lelang, biaya penyelamatan benda setelah digadaikan.<sup>33</sup>

## d) Fidusia

Undang Undang No. 42 Tahun 1999 memberikan rumusan sekaligus menjelaskan perbedaan antara pengertian fidusia dengan Jaminan Fidusia, pada Pasal 1 undang-undang tersebut yang menyatakan bahwa Fidusia adalah pengalihan

---

<sup>32</sup> Indonesia, *Undang-undang Hak Tanggungan*, UU No.4 Tahun 1996 LN No. 42. tahun 1996, Pasal 10 ayat 1

<sup>33</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op.cit.*Ps. 1150

hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagaimana agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya<sup>34</sup>.

Dari definisi yang diberikan dapat disimpulkan bahwa Fidusia dibedakan dari Jaminan Fidusia, di mana Fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan sedangkan Jaminan Fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.

e) Cassie

“Cassie” adalah penyerahan suatu piutang atau tagihan yang dijadikan jaminan suatu kredit. Secara yuridis formal “cassie” baru berlaku jika adanya persyaratan minimal sebagai berikut:

- Atas pengalihan tagihan, harus dilakukan suatu perjanjian “cassie”, baik dengan akta otentik maupun dengan akta dibawa tangan.
- Adanya pemberitahuan, persetujuan dan pengakuan dari tertagih bahwa hak atas tagihan tersebut telah dialihkan kepada pihak lain.
- Adanya penyerahan nyata dan bukti kepemilikan atas piutang tagihan dari yang berhak sebelumnya kepada yang menerima hak tagihan tersebut.

---

<sup>34</sup> Indonesia. Undang Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang *Jaminan Fidusia* . L.N Tahun 1999. No.168 Ps. 1 angka 1 dan 2

### 3. Jaminan Perseorangan atau Jaminan Perusahaan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa kesanggupan dari seseorang pihak ketiga untuk ikut menjamin dalam memenuhi kewajiban-kewajiban debitor termasuk pelunasan utangnya jika debitor yang bersangkutan wanprestasi. Jaminan perorangan ini diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1820 sampai dengan pasal 1850. Pasal 1820 memberikan pengertian penanggung hutang sebagai suatu persetujuan dengan mana seseorang pihak ketiga, guna kepentingan kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya pada saat orang itu sendiri tidak dapat memenuhinya.

Jaminan perorangan dapat berupa jaminan oleh seseorang sebagai pribadi yang disebut Jaminan Perseorangan (*Personal Guarantee*) atau jaminan dari badan usaha yang disebut Jaminan Perusahaan (*Corporate Guarantee*). Perbedaan yang paling mendasar di antara keduanya adalah dalam hal akibat hukum dari kesediaan seseorang sebagai pribadi untuk memberikan jaminan (*Personal Guarantee*) dan kesediaan seseorang yang bertindak untuk dan atas nama perusahaannya (*Corporate Guarantee*).

Baik jaminan perseorangan maupun jaminan perusahaan sama-sama berlandaskan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hak dan kewajiban penanggung utang. Salah satu ketentuan itu adalah Pasal 1831 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini lebih dahulu disita untuk melunasi utangnya.

Dari bunyi pasal tersebut di atas dapat diartikan bahwa baik penanggung



perseorangan maupun penanggung perusahaan wajib membayar sisa hutang yang tidak terlunasi oleh debitor yang ditanggungnya dengan jumlah tanpa batas terkecuali jika diperjanjikan adanya batasan jumlah. Permasalahan muncul apabila penanggung tidak mampu melunasi sisa hutang debitor. Dalam hal jaminan perseorangan sudah barang tentu penanggung akan terikat dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Segala harta benda baik yang ada maupun yang akan ada dapat dituntut oleh kreditor agar dipergunakan untuk membayar sisa hutang debitor yang ditanggungnya. Berbeda dengan jaminan perusahaan yang terikat dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Bagi perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas misalnya diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 dan peraturan pelaksanaannya. Salah satu pertanyaan yang patut dikaji apakah Direksi memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas nama perseroan untuk menjadi *company guarantor* bagi utang debitor yang berjumlah besar mengingat ketentuan Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang No.1 Tahun 1995 yang menyatakan; "Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perusahaan". Melakukan penanggungan hutang memang bukan tindakan menjaminkan kekayaan perseroan akan tetapi mempertaruhkan kekayaan perusahaan untuk kepentingan debitor yang ditanggungnya. Bagi perseroan terbuka selain dibatasi oleh ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 mendapat pengaturan khusus dari keputusan-keputusan Bapepam sebagai implementasi Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Walaupun secara hukum dapat dibedakan di antara keduanya tetapi dalam

praktek seringkali memiliki korelasi yang erat antara satu dengan yang lainnya. Dari pengamatan penulis selama bertugas di bagian Dokumentasi dan Administrasi Kredit PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., pengikatan secara personal guarantee yang dilakukan terhadap key person dan pemegang saham perusahaan dapat berjalan dengan baik karena mereka itu memang yang sangat bertanggung jawab terhadap kemajuan/mundurinya perusahaan. Adapun pengikatan secara company guarantee terhadap pemegang saham dan/atau grup usahanya.

Dalam perkembangannya, ada beberapa perusahaan tertentu yang akan diikat dengan company guarantee tersebut meminta agar jumlah penanggungan dibatasi hanya sebesar jumlah saham yang dimilikinya pada perusahaan tersebut. Bahkan untuk perusahaan yang sudah masuk bursa (*go public*) biasanya menolak jika dipersyaratkan menjadi *corporate guarantor*.

Sebagaimana telah dimaklumi bersama, sekalipun bank telah memegang surat-surat agunan, apabila kredit itu bermasalah dan macet, bank tidak serta merta dapat mengeksekusi agunan tersebut, jalan yang ditempuh cukup panjang. Terlebih-lebih apabila nasabah yang bersangkutan berkilah dan/atau ingkar untuk tidak bersedia melepas agunannya, melalui jalan pengadilan juga tidak gampang.

Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Mengenai pentingnya suatu jaminan bagi kreditor (bank) atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam

tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut.

Keberadaan jaminan kredit (colateral) merupakan persyaratan guna memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Pada prinsipnya, tidak selalu suatu penyaluran kredit harus disertai dengan penyerahan jaminan kredit, sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitor pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Hanya saja suatu kredit yang dilepas tanpa agunan akan memiliki resiko yang sangat besar jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal itu terjadi, pihak bank akan dirugikan karena dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah. Berarti kredit tersebut macet tanpa ada asset dari nasabah yang dapat menutup kerugian yang tidak terbayar. Sementara itu, jika ada agunan, pihak bank dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut. Masalah colleteral dapat menjadi pelik jika tidak disikapi dengan seksama.

#### **4. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah**

##### **a. Hipotik sebelum terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan**

Menurut ketentuan Pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pengertian hipotik adalah "Suatu kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari untuk pelunasan suatu perikatan<sup>35</sup>". Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hipotik merupakan hak kebendaan yaitu dapat dipertahankan

---

<sup>35</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Psl. 1162

terhadap siapapun juga, dapat diperalihkan dan lain-lain.<sup>36</sup>

Lembaga jaminan hipotik mengandung ciri-ciri sebagai berikut:<sup>37</sup>

- 1) Merupakan perjanjian yang *accessoir* terhadap adanya perjanjian pokok sehingga adanya tergantung pada perjanjian pokok dan demikian juga dengan hapusnya perjanjian pokok.
- 2) Mempunyai sifat *zaak gevolg* yaitu hak hipotik itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapa benda itu berada atau *droit de suite*. (Pasal 1163 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
- 3) Lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang lain atau *droit de preference* (Pasal 1133 dan 1134 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
- 4) Obyeknya adalah benda-benda tetap yaitu yang dapat dipakai sebagai jaminan adalah benda-benda tetap, baik yang berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah.
- 5) Hak hipotik hanya berisi hak untuk pelunasan utang atau *verhaalsrecht* Hak Tanggungan dan tidak mengandung hak menguasai atau memiliki bendanya, namun diberi hak untuk memperjanjikan menjual atas kekuasaannya sendiri bendanya manakala debitur wanprestasi (Pasal 1178 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Selama UU yang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik

---

<sup>36</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta:Liberty, 1981. hal.6

<sup>37</sup> *Ibid.* Hal.27

sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam Stb.1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Stb. 1937 No. 190.<sup>38</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa selama periode waktu terbitnya UUPA sampai dengan terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Jaminan atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Stb. 1908 No. 542 jo Stb. 1937 No. 190. Yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu, mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik, janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*.

Sedangkan mengenai segi formilnya dari Hipotik dan *Credietverband* yaitu mengenai cara pendaftaran dan pembukuan tanahnya, cara pembebanannya/pemberian Hipotik dan *Credietverband*, cara pendaftaran Hipotik dan *Credietverband* dan cara peralihan Hipotik dan *Credietverband* harus menurut ketentuan UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Sistem hukum tanah yang diatur dalam UUPA mempunyai pengaruh terhadap obyek, subyek dan kapan mulai berlakunya hak-hak Hipotik dan *Credietverband*. Di mana persyaratan formil tadi adalah berlainan dengan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Menurut Soedargo Gautama, sistem UUPA juga merupakan pengaturan bagi hak-hak kebendaan atas tanah. Karena menurut UUPA hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha itu mempunyai sifat dapat diperalihkan dan dapat

---

<sup>38</sup> *Ibid* hal. 57.

dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana tersimpul dalam Pasal-pasal 20, 28, 35 UUPA dan juga dari Pasal-pasal 25, 33, 39 UUPA. Maka Soedargo Gautama menyimpulkan bahwa “Dalam UUPA secara jelas terdapat pengertian-pengertian tentang sifat kebendaan dan bahwa hak-hak atas tanah mempunyai zakelijk karakter”.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 1163 ayat 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan dengan tegas sifat *droit de suite* dari Hipotik yaitu bahwa hak Hipotik itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapapun benda itu berada. Sifat *droit de suite* itu tidak hanya mengenai hak Hipotiknya melainkan juga mengenai hak kewenangan untuk menjual benda jaminan dan hak eksekusi, manakala debitor tidak memenuhi kewajibannya.

Melalui Pasal 51 UUPA, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband*. Akan tetapi selama 36 tahun sejak mulai berlakunya dan sebelum terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA. Karena masih diberlakukan ketentuan Hipotik sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblaad* 1908–542

---

<sup>39</sup> Soedargo, Gautama. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung: 1973, No. 47

sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UU Pokok Agraria.<sup>40</sup>

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UU Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 diatas.<sup>41</sup>

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.<sup>42</sup>

Dengan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan UU Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai

---

<sup>40</sup> Indonesia. UU No. 4 Tahun 1996., *Op.Cit*, Penjelasan Umum No. 2 Alinea kesatu

<sup>41</sup> *Ibid.* No. 2 Alinea kedua

<sup>42</sup> *Ibid.* No. 2 Alinea ketiga

hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

#### **b. Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>43</sup>

Dalam Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kredit tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku<sup>44</sup>.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*. Ps. 1 ayat (1)

<sup>44</sup> *Ibid.* Penjelasan Umum No. 4, Alinea kedua.



## C. KETENTUAN DAN LANDASAN HUKUM HAK TANGGUNGAN

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang kuat karena diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal berkenaan dengan lembaga hak tanggungan yang cakupannya meliputi objek Hak Tanggungan, pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, dan sanksi administratif.

Sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan mengandung asas-asas, antara lain seperti berikut ini.

#### a. Kedudukan yang diistimewakan bagi Pemegangnya (Droit de preference)

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kredit tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

b. Mengikuti Objek yang Dijamin<sup>45</sup> (Droit de Suite).

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada satu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku-buku Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut *pencoretan* atau lebih dikenal sebagai "*roya*", dilakukan juga pada buku-buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

---

<sup>45</sup> *Ibid.* Angka 8

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, undang-undang ini menganut tata cara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

Berdasarkan Hak Tanggungan, Kreditor Pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain<sup>46</sup> (Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan).

#### c. Asas Spesialitas

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan selain nama, identitas dan domisili kreditor dan pemberi Hak Tanggungan wajib juga disebut secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya. Juga, uraian yang pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek Hak Tanggungan sebagaimana di atur dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1: Hukum Tanah Nasional Jakarta: Jambatan, 2003. Hal.419.

<sup>47</sup> *Ibid*. hal. 422.

#### d. Asas Publisitas

Agar adanya Hak Tanggungan, siapa kreditor pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan maka Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan dicatat dalam Buku Tanah.

Adanya Hak Tanggungan ini dicatat pada buku tanah hak yang ditetapkan secara pasti yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap dengan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Sebagaimana diketahui, data pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut.<sup>48</sup>

#### e. Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan salah satu sifat Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku akan tetapi di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dipandang perlu untuk memasukkan

---

<sup>48</sup> *Ibid.* hal. 423.

secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan.<sup>49</sup>

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse akte Hipotik, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua Reglemen diatas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam kedua Regleemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan undang-undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: Penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.

---

<sup>49</sup> Indonesia. UU No. 4 Tahun 1996, *Op.Cit.* Angka 9 dan 10.

## 2. Subjek Hak Tanggungan

Apabila dilihat dari sudut pandang hukum perikatan maka pemberi dan pemegang Hak Tanggungan merupakan subjek atau para pembuat perjanjian.

### a. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”<sup>50</sup>

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan tersebut dipertegas oleh Undang-Undang Hak Tanggungan karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkan Hak Tanggungan sehingga kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>51</sup>

Dalam prakteknya, pembuktian adanya kewenangan pada pihak pemberi Hak Tanggungan itu harus dilaksanakan pada saat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT karena pembebanan hak atas tanah hanya dapat di daftarkan pada Kantor Pertanahan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah

---

<sup>50</sup> *Ibid.* Psl. 8 ayat (1)

<sup>51</sup> *Ibid.* Psl. 9 dan penjelasannya.

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa, untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>52</sup>

Bunyi-bunyi pasal-pasal yang dimaksud dengan ketentuan di atas pada intinya mengatur hal-hal sebagai berikut:<sup>53</sup>

- 1) Pembuatan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- 2) PPAT menolak untuk membuat akta mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik apabila kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Ketentuan selanjutnya menjelaskan bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta apabila tanah yang belum terdaftar itu tidak disertai bukti hak yang menunjukkan bahwa pemberi Hak Tanggungan yang akan membuat akta tersebut benar-benar sebagai pemilik hak atas tanah.<sup>54</sup> Pada saat pembuatan SKM Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus ada keyakinan pada

---

<sup>52</sup> Indonesia. PP No. 24 Tahun 1997, *Op. Cit.* Psl. 41 ayat (1).

<sup>53</sup> Indonesia. UU No. 4 tahun 1996, *Op. Cit.* Psl. 38.

<sup>54</sup> *Ibid.* Psl. 39.

Notaris/PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melaksanakan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.<sup>55</sup>

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>56</sup>

#### b. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan kata lain, Pemegang Hak Tanggungan adalah kreditor yang menerima Hak Tanggungan dari Pemberi Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan adalah pemegang hak yang diistimewakan (*Droit de preference*) atau diutamakan atas pelunasan kredit tertentu daripada kreditor-kreditor lain. Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului untuk memperoleh pengembalian kredit yang diberikannya daripada kreditor-kreditor yang lain yang memiliki piutang kepada Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) Kedudukan

---

<sup>55</sup> *Ibid.* Penjelasan Umum Angka 7 alinea ke-5.

<sup>56</sup> *Ibid.* Penjelasan Psl. 8 ayat (2).



diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Pemegang Hak Tanggungan dapat mengalihkan piutangnya kepada pihak lain tanpa melepaskan Hak Tanggungan yang dimilikinya karena Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminnya (*droit de suite*). Untuk melakukan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak harus dibuat kembali Akta Pemberian Hak Tanggungan akan tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin dan kemudian dicatatkan peralihannya pada buku-buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

### **3. Objek Hak Tanggungan**

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

#### **a. Hak Milik**

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain,<sup>57</sup>

#### **b. Hak Guna Usaha**

Yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 Ha dengan ketentuan bila luasnya 25 Ha atau lebih,

---

<sup>57</sup> Indonesia. UU No. 5 Tahun 1960, *Op. Cit.*..Pasal 4

harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>58</sup>

c. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>59</sup>

d. Hak Pakai atas tanah Negara

Hak pakai yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah Hak Tanggungan akan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya selain perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah dan perjanjian lainnya yang tidak bertentangan dan ketentuan UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 41 sampai dengan 45 UUPA.

---

<sup>58</sup> *Ibid.* Psl.28 dan Psl.33

<sup>59</sup> *Ibid.* Psl.35 dan Psl.39

- e. Hak atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ketentuan yang tidak boleh diabaikan untuk hal ini adalah bahwa apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan Akta otentik.<sup>60</sup>

#### **4. Pembebanan Hak Tanggungan**

Pada intinya pembebanan hak tanggungan terdiri dari pemberian hak tanggungan yang dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan.

##### **a. Pemberian Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemberian Hak Tanggungan itu harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang

---

<sup>60</sup> *Ibid.* Psl. 4 ayat (5).

bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang dapat menimbulkan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun diluar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.<sup>61</sup>

Dalam hal 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.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan, sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut.<sup>62</sup>

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak dan Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemiliki benda tersebut.

---

<sup>61</sup> *Ibid.* Psl. 10 ayat (1) dan (2) serta penjelasannya.

<sup>62</sup> *Ibid.* Psl. 11 ayat (1)

- 2) Domisili masing-masing pihak apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin serta meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- 4) Nilai tanggungan, dan
- 5) uraian yang jelas mengenai Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanah.

Pelaksanaan ketentuan tersebut di atas merupakan hal yang sifatnya wajib untuk syahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin.

Selain mencantumkan hal-hal tersebut di atas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji. Janji yang diperkenankan sekaligus dicontohkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> *Ibid.* Psl. 11 ayat (2) jo. Psl. 14 ayat (4).

- 1) janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) 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;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak

Tanggungan;

- 8) Janji bahwa Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau bagian 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;
- 9) 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;
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan (sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan).

Dari janji-janji yang diuraikan di atas, sangat penting mendapat perhatian dari pemegang hak tanggungan mengenai janji tentang hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana yang diatur oleh Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, dan janji tentang penyerahan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak tanggungan yang terkait dengan ketentuan Pasal 14 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996. Kelalaian mencantumkan kedua janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan akan dapat merugikan pemegang hak tanggungan.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> M. Bahsan, *Op.Cit* , hal. 35.

Janji-janji yang dicantumkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan seperti terurai di atas sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>65</sup>

Oleh karena itu, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian, pemberi dan pemegang hak tanggungan pada prinsipnya bebas memperjanjikan apa saja dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sepanjang tidak melanggar kepatutan, kebiasaan dan peraturan perundang-undangan serta terutama yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”. Dalam hubungannya dengan kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit Sutan Remi Sjahdeini menyatakan bahwa tidak ada kebebasan berkontrak yang mutlak. Negara dapat saja mengatur dengan melarang klausul-klausul dalam suatu kontrak yang dapat berakibat buruk atau merugikan kepentingan masyarakat karena asas kebebasan berkontrak diakui oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka seyogyanya penentuan mengenai klausul-klausul yang dilarang atau yang

---

<sup>65</sup> *Ibid.* Penjelasan Psl. 11 ayat (2)



diwajibkan dituangkan dalam bentuk undang-undang.<sup>66</sup>

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dapat terjadi suatu obyek dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan pada tanggal yang sama. Hal itu hanya mungkin terjadi kalau pemberiannya dilakukan di hadapan PPAT yang sama. Peringkat tiap-tiap Hak Tanggungan ditentukan menurut urutan nomor Akta Pemberiannya masing-masing. Peringkat Hak Tanggungan menentukan urutan untuk pengambilan pelunasan piutang kreditor masing-masing dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Urutan peringkat tersebut juga penting dalam hubungannya dengan kemungkinan dilakukannya pembersihan Hak Tanggungan, sebagai yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f, Pasal 18 ayat (1) huruf c dan ayat (3) serta Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebaliknya satu Hak Tanggungan dapat dibebankan atas lebih dari satu obyek. Obyek yang dibebani bisa terdiri atas lebih dari satu bagian. Misalnya, bangunan Rumah susun yang terdiri atas beberapa Satuan Rumah Susun, atau suatu proyek perumahan real estate. Kalau pembangunan Rumah Susun dan proyek real estate tersebut

---

<sup>66</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993. hal. 4.

menggunakan dana pinjaman yang dijamin dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan yang bersangkutan membebani secara utuh seluruh proyek dan bagian-bagiannya. Jika kredit tersebut dilunasi secara angsuran. Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh proyek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Itulah makna sifat Hak Tanggungan yang dalam Pasal 2 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan tidak dapat dibagi-bagi.<sup>67</sup>

Ketentuan tersebut menyulitkan penjualan Satuan-satuan Rumah Susun dan rumah-rumah perusahaan real estate, yang pembayarannya diperoleh melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Bank Pemberi KPR akan merasa khawatir apabila memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang bukan peringkat pertama mungkin terjadi salah satu dari Rumah Susun dan rumah-rumah yang bersangkutan masih dibebani Hak Tanggungan atas nama Bank Pemberi kredit pembangunannya. Demikian juga kalau Hak Tanggungan dibebankan atas lebih dari satu bidang tanah. Pelunasan sebagian utang debitor sebesar nilai salah satu bidang, tidak membebaskan bidang tanah yang bersangkutan dari Hak Tanggungan yang membebaninya. Untuk mengatasi kesulitan tersebut dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dibuka kesempatan untuk menyimpangi berlakunya sifat Hak Tanggungan tersebut.

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa

---

<sup>67</sup> Arie S, Hutagalung. *Kumpulan Makalah Prof. Boedi Harsono Mengenai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah beserta Peraturan Pelaksanaannya* sebagai Bahan Kuliah Kursus Kuasa Hukum Badan Pertanahan Nasional Angkatan IV Tahun 1996, dalam "Reading Materials" mata kuliah Tanah sebagai Jaminan Utang, Jakarta: FHUI, 2003. No. 19 dan 20.

pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dan objek Hak Tanggungan. Dengan dilakukannya pembayaran angsuran itu bidang tanah yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi (Causula “roya partial”).<sup>68</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan pembuatan (pengisian) Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKM Hak Tanggungan) dari Pemberi Hak Tanggungan kepada Kreditor yang akan menjadi Pemegang Hak Tanggungan. SKM Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Batas waktu itu menjadi 3 bulan jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat. Batas waktunya ditetapkan lebih lama karena pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum didaftar harus dilakukan, yang lebih dulu perlu dilengkapi persyaratan dengan berbagai dokumen.<sup>69</sup>

Bagi objek Hak Tanggungan yang sudah didaftar cukup diserahkan sertifikatnya. Batas waktu 3 bulan tersebut berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru. Yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya,

---

<sup>68</sup> *Ibid.* No. 21 dan 22

<sup>69</sup> *Indonesia.* UU No. 4 Tahun 1996, *Op.cit.* Psl. 15 ayat (2) dan (3).

pemecahannya atau penggabungannya sebagaimana bunyi Penjelasan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pembatasan waktu penggunaan SKM Hak Tanggungan tersebut tidak berlaku untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah, seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit-kredit lainnya yang sejenis sebagaimana ditentukan oleh Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjelasannya.

#### b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Adapun tanggal buku tanah Hak adalah tanggal hari ketujuh setelah menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya dan pada tanggal itu pula Hak Tanggungan dinyatakan berlaku.<sup>70</sup>

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran pembebanan hak tanggungan sebagaimana kewenangannya untuk menolak pendaftara tanah, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

- 1) Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;

---

<sup>70</sup> *Ibid.* Psl. 13.

- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 PP 24/1997, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP 24/1997;
- 3) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- 4) Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- 5) Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- 6) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- 7) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian, Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama

dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Setelah itu, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan kemudian Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>71</sup>

## 5. Eksekusi Hak Tanggungan

Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. Penjelasan yang lebih lengkap mengenai eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 20 tersebut diatas seperti berikut ini.

a. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor

---

<sup>71</sup> *Ibid.* Psl. 14

lainnya.

Ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan.

Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

b. Penjualan Objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip dan diberi kemungkinan melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

c. Prosedur Penjualan Hak Tanggungan.

Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 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.

Persyaratan yang ditetapkan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang di pergunakan harus meliputi tempat letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan

Adapun yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan tersebut batal demi hukum.

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Untuk menghindari pelelangan objek Hak Tanggungan, pelunasan hutang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.



**D. ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BOGOR  
NOMOR 35/Pdt.G/2006/PN.BGR**

**1. Putusan Pengadilan Negeri No. 35/Pdt.G/2006/PN.Bgr.**

Kronologis perkara ini secara ringkas dapat diuraikan berikut ini.

**a. Para Pihak yang Berperkara**

Para pihak yang berperkara dalam kasus ini adalah:

- 1) Pihak Pengugat adalah "JS", "Ir.THSS", "Dra.HS", Ir. HSWS" dan Dra. HM" sebagai ahli waris Alm. "Ny. JHS" yang diwakili oleh kuasa hukumnya "RSM,SH" dan "ES,SH" yang beralamat di Jalan H. Kosasih, Cikaret, Bogor.
- 2) Pihak Tergugat terdiri dari:
  - a) "Ny. TS" alias "Ny.HS" di Jalan Ampasit II, Cideng, Gambir Jakarta Pusat sebagai Tergugat
  - b) "HD" alias "SHak Tanggungan" dan "HSTo" di Jakarta Timur, sebagai ahli waris dari "HS" Turut Tergugat I
  - c) Kantor Pertanahan Kodya Bogor di Jalan Ahmad Yani No. 35 Bogor, sebagai Turut Tergugat II.

**b. Duduk Perkara**

Penggugat adalah suami dan anak-anak dari Alm."Ny. JES" yang telah meninggal dunia tanggal 2 Juni 2003 dan berkawan baik serta melakukan hubungan hukum yang dapat dijelaskan secara ringkas sebagai berikut:

- 1) Tergugat meminjam uang kepada Alm. "Ny. JES" sejumlah Rp. 24.500.000 dan US\$ 5.000 yang diberikan secara bertahap dan dimulai pada tanggal 26 Oktober sampai dengan tanggal 18 Juli 1986. Tergugat berjanji akan memberikan keuntungan sebesar 10% (sepuluh persen) per bulan serta akan mengembalikan seluruh pinjaman tersebut paling lambat tanggal tanggal 18 Oktober 1988. Sebelum memberikan pinjaman, Alm. "Ny. JES" telah meminta persetujuan terlebih dahulu kepada suami Tergugat.
- 2) Ternyata kemudian, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya baik pembayaran keuntungan yang dijanjikan maupun pengembalian pokok pinjamannya sampai dengan tanggal jatuh tempo.
- 3) Pada bulan Desember 1988 Tergugat menyatakan ketidakmampuannya untuk memenuhi kewajibannya kepada Alm. "Ny. JES" dan menyerahkan Sertipikat asli Hak Milik No. 183/Bantarjati atas nama Hary Soewarno (suami Tergugat) atas tanah seluas 730 m<sup>2</sup> sebagai pelunasan pinjaman. Peralihan hak atas tanah tersebut belum sempat dilakukan sampai dengan meninggalnya Alm. "Ny. JES".
- 4) Bulan Januari 2003 Turut Tergugat I meminta sertipikat tersebut dan berjanji akan membayar seluruh pinjaman Tergugat berikut pembagian keuntungannya yang pernah dijanjikannya tetapi kemudian tidak ada realisasinya meskipun telah ditunggu berbulan-bulan.
- 5) Melalui pertemuan antar kuasa hukum kedua belah pihak diperoleh kesimpulan bahwa Turut Tergugat I mengakui utang Tergugat dan adanya janji untuk memberikan keuntungan tetapi untuk itu meminta keringanan. bulan. Atas pengakuan itu, Kuasa Hukum Penggugat meminta untuk disampaikan secara

tertulis. Selain itu, dipersoalkan juga berdirinya bangunan rumah permanen di atas tanah tersebut tanpa seijin dari Penggugat.

- 6) Melalui Surat tertanggal 30 Januari 2006 Tergugat I mengirimkan surat yang isinya menyatakan bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat I setuju dan sepakat atas butir-butir yang dibicarakan dalam pertemuan kecuali untuk jumlah keuntungan yang dijanjikan minta diturunkan dari 10% menjadi 6% per bulannya.
- 7) Sampai dengan diajukannya gugatan pada tanggal 30 Mei 2006 baik Tergugat maupun Tergugat II tidak melaksanakan kesanggupan-kesanggupannya itu dan untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar maka diajukan permohonan sita jaminan oleh Penggugat atas tanah tersebut.

#### c. Gugatan

Atas dasar kronologis perkara tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk dapat memutuskan hal-hal yang merupakan gugatannya, antara lain sebagai berikut:

- 1) Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. "Ny. JES"
- 2) Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi/wanprestasi.
- 3) Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas tanah tersebut sah dan berharga.
- 4) Menyatakan penyerahan tanah dengan tanda bukti haknya adalah sah menurut hukum.
- 5) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seperti yang tertera

pada sertipikat yang dijaminkan tersebut.

- 6) Memerintah Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Bogor) untuk memproses Balik Nama Sertipikat atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.
- 7) Menyatakan putusan (PN Kodya Bogor) dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorrad).
- 8) Menghukum Tergugat dan Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- per hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan tersebut.

#### d. Jawaban Kantor Pertanahan Kota Bogor (Tergugat II)

Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil berturut-turut secara dan patut menurut hukum dan Juru Sita yang ditunjuk Pengadilan Negeri Bogor melalui delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dengan demikian, maka yang mengajukan jawaban dalam persidangan hanya Tergugat II yang pada pokok nya sebagai berikut:

##### 1) Dalam Eksepsi

##### a) Gugatan Kabur

Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum yang mana dan apa yang telah dilanggar.

##### b) Gugatan Prematur

Kantor Pertanahan Kota Bogor tidak dan belum pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat karena Sertipikat Tanah yang dijadikan objek gugatan belum dilakukan pencatatan peralihan hak.

c) Gugatan Salah Pihak (Error in Persona)

Akar permasalahan perkara adalah perjanjian utang piutang yang belum terselesaikan antara Penggugat dan Tergugat I. Tidak logis jika perjanjian tersebut membawa akibat hukum kepada Tergugat I sebagai pihak lain dan tidak ikut terlibat di dalamnya.

d) Gugatan Kadaluwarsa

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 37/2004 yang menyebutkan bahwa "..... pihak lain yang merasa punya hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun, tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut"

Sertipikat yang menjadi objek perkara diterbitkan tanggal 28 Februari 1974 (sekitar 32 tahun yang lalu) dan karenanya, gugatan terhadap hak atas tanah tersebut telah kadaluwarsa.

2) Dalam Pokok Perkara

Pada intinya, memasukan jawaban dalam eksepsi ditambah dengan uraian sebagai berikut:

- a) perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat I dengan jaminan Sertipikat Hak Milik atas tanah secara hukum pertanahan tidaklah mengakibatkan pembebanan hak yaitu pembebanan hak tanggungan

terhadap Sertipikat aquo karena berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dengan penjelasan pasal per pasal:

- Pasal 8 ayat (10) menyatakan pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum
- Pasal 9 menyatakan Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum sebagai pihak yang berpiutang
- Pasal 10 ayat (2) menyatakan pemberian hak tanggungan wajib dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT
- Pasal 13 ayat (1) menyatakan pada Kantor Pertanahan, kemudian ayat (2) menyatakan pendaftaran tersebut selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan
- Pasal 14 ayat (1) menyatakan sebagai bukti adanya hak tanggungan maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan

b) Perjanjian tersebut Perjanjian tersebut lebih bersifat keperdataan belaka yang hanya mengikat pihak-pihak yang melakukannya apabila telah terjadi wanprestasi maka pihak yang melakukan wanprestasi lah yang menanggung resikonya secara pribadi saja.

c) Balik nama sertipikat obyek sengketa keatas nama Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena tidak ada alas hak (recHak Tanggungantitle) otentik seperti yang diamanatkan oleh Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwasannya setiap peralihan hak baik

jual beli, hibah maupun pembebanan hak harus dibuatkan aktanya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak menyinggung mengenai bukti-bukti tertulis yang dapat menjadi dasar peralihan hak atas sertipikat tersebut sehingga dapat dibalik namakan keatas nama Penggugat.

e. Keterangan para saksi

Penggugat menghadirkan tiga orang para saksi yang pada umumnya memberikan kesaksian bahwa mereka mengetahui terjadinya penyerahan sertipikat dari Tergugat I kepada Alm. "Ny. JES" sebagai pelunasan utang dan mengetahui bahwa semasa hidupnya Alm. "Ny. JES" telah berusaha untuk menemui Tergugat untuk minta penyelesaian piutangnya yang kemudian dilanjutkan oleh anak-anaknya tetapi tidak ada realisasinya.

f. Pertimbangan Hakim

Hakim Pengadilan Negeri Bogor memberikan pertimbangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam kenyataannya Penggugat telah menerima dan menguasai Sertipikat atas nama Tergugat I.
- 2) Adanya bukti surat dari Tergugat perihal tindak lanjut penyelesaian penyelesaian utang piutang kepada Penggugat.
- 3) Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Penggugat dapat melakukan upaya terakhir untuk memperoleh kepastian hak atas tanah tersebut melalui Perubahan Data Pendaftaran Tanah

berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan.

- 4) Sesuai dengan data dalam Sertipikat, tanah yang menjadi objek perkara adalah tanah kosong, maka sudah sepatutnya yang akan menjadi objek pada berikutnya adalah sama dengan objek semula.
- 5) Atas dasar ketentuan Pasal 180 HIR/191 RBG dan SEMA No. 03 Tahun 1978 yang menentukan secara ketat syarat-syarat agar tidak begitu saja dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, petitum tentang permohonan putusan pengadilan dilaksanakan terlebih dahulu harus ditolak.
- 6) Petitum penggugat yang menunjuk Pasal 225 HIR yang mengatur bahwa apabila tidak dipenuhinya kewajiban untuk melakukan perbuatan yang diwajibkan dilaksanakan, dapat diganti dengan pembayaran sejumlah uang tidak perlu dilaksanakan karena awal sengketa dalam gugatan ini adalah pinjam meminjam uang.

g. Putusan Pengadilan

Atas dasar pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan Negeri Bogor menjatuhkan Putusan dalam perkara ini. Hal-hal pokok dalam putusan adalah sebagai berikut:

- 1) Menyatakan sah utang piutang antara Penggugat dan Tergugat.
- 2) Menyatakan Tergugat dan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi/wanprestasi.
- 3) Menyatakan sah penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 183/Bantar Jati oleh Tergugat kepada Alm. "Ny. JES" sebagai jaminan pelunasan utang tergugat.



- 4) Menyatakan Penggugat berhak menuntut pemenuhan utang tersebut melalui penjualan tanah yang dijaminan tersebut.
- 5) Memerintahkan Tergugat II untuk memproses Balik Nama Sertipikat tersebut ke atas nama Penggugat.
- 6) Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan tanah dalam keadaan kosong/semula.

## 2. Analisis

- a. Mengenai dilibatkannya Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai Turut Tergugat  
Sebagaimana telah diuraikan di atas Kantor pertanahan Kota Bogor dalam eksepsinya sebagai tergugat II dalam perkara yang dianalisis menyatakan bahwa Penggugat (Kreditor) telah salah pihak (*eror in persona*) karena akar permasalahan dalam perkara tersebut adalah hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat sehingga akibat hukumnya merupakan tanggungjawab masing-masing pihak dan tidak melibatkan pihak ketiga termasuk Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai Turut Tergugat karena sebelumnya tidak terlibat dan tahu menahu dalam permasalahan itu.

Melibatkan Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai Turut Tergugat bukan merupakan hal yang tepat. Sebagai perkara gugatan terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas perjanjian hutang piutang yang dibuat secara di bawah tangan bahkan sebelumnya dilakukan secara lisan, tidak ada hubungannya sama sekali dengan tugas fungsi dari Kantor Pertanahan Kota Bogor. Perjanjian tersebut hanya merupakan konsensus antara Penggugat dengan Tergugat yang dalam hukum

perjanjian dapat menjadi undang-undang bagi para pembuatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Walaupun Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai lembaga pemerintah dan Kepala Kantor Pertanahan beserta jajarannya merupakan bagian dari institusi Pemerintah yang bertindak untuk dan atas nama Negara dalam lingkup kewenangan dan tanggungjawabnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf c tugas Negara (yang dilaksanakan oleh Pemerintah) dalam masalah pertanahan adalah “menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”, akan tetapi perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tidak berada pada wilayah hukum public yang memiliki kekuatan memaksa akan tetapi berada pada wilayah hukum privat yang lahir dari consensus para pembua perjanjian.

Alasan penggugat yang menyatakan bahwa gugatan yang melibatkan Kantor Pertanahan Kota Bogor adalah karena tugas dan fungsi badan pemerintah tersebut untuk melaksanakan putusan pengadilan bukan merupakan alasan yang tepat karena kewajiban BPN untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap tidak berkaitan dengan dilibatkan atau tidak dilibatkannya BPN dalam peradilan sengketa tanah melainkan telah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya.

Kantor Pertanahan Kota Bogor hanya dapat dilibatkan dalam perkara ini apabila Hakim berpendapat atau penggugat menghendaki adanya keterangan dari pihak misalnya mengenai status tanah yang disengketakan dengan status sebagai

pihak ketiga yang ditarik dalam berberkara (virjwaring) sebagaimana diatur dalam Pasal 70 sampai dengan 76 R.V.<sup>72</sup>

Apabila pengikatan jaminan atas tanah bagi utang piutang tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan beserta peraturan pelaksanaannya maka Penggugat dapat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dilakukan sita jaminan. Tidak demikian halnya yang terjadi dalam kasus ini yang melakukan pengikatan jaminan hak atas tanah secara di bawah tangan maka upaya hukum yang bisa dilakukan hanyalah melalui gugatan perdata biasa seperti yang dilakukan oleh Penggugat dalam kasus ini.

Gugatan mengenai hak atas tanah oleh pihak yang merasa berhak melalui gugatan perdata di Pengadilan. Hal ini sesuai dengan konsepsi hukum tanah di Indonesia yang antara lain dapat disimpulkan bahwa di satu sisi Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subyeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan di dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) huruf c, pasal 23 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Akan tetapi di sisi lain, Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (PP 10/1961 dan PP 27/1997). Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh

---

<sup>72</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. (Bandung: Mandarmaju, 2005). Hal. 51.

Hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.<sup>73</sup>

b. Amar putusan Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang keliru.

Salah Putusan Pengadilan Nomor 35/Pdt.G/2006/PN.BGR adalah “Menyatakan sah penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 183/Bantar Jati oleh Tergugat kepada Alm. “JES” sebagai peluanasan hutang Tergugat pada tahun 1986 sebesar Rp. 24.500.000 dan US\$ 5.000.”, padahal, proses pengikatan jaminan maupun pembebanan hak yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Psal 10 ayat (2) dan Pasal 114 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Para pihak tidak melakukan pemberian Hak Tanggungan di depan PPAT dan tidak meminta untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga tidak ada dasar bagi Kantor Pertanahan Kota Bogor untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Dalam Amar putusan pengadilan dalam kasus yang dianalisis, Hakim Pengadilan Negeri Bogor telah membuat suatu kekeliruan yang menyalahi prinsip-prinsip hukum Hak Tanggungan. Kekeliruan itu terjadi pada dua diktum Amar Putusannya yang selengkapny berbunyi sebagai berikut:

b. Menyatakan Penggugat berhak menuntut pemenuhan hutang tersebut melalui penjualan tanah yang terletak di Jalan Selang No. 10 Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Kota Kaler (Bogor Utara) Kodya Bogor, tercatat Sertipikat No. 183/Bantarjati.

c. Memerintahkan Tutut Tergugat II untuk memproses Balik nama Sertipikat No. 183/Bantarjati keatas nama Penggugat.

---

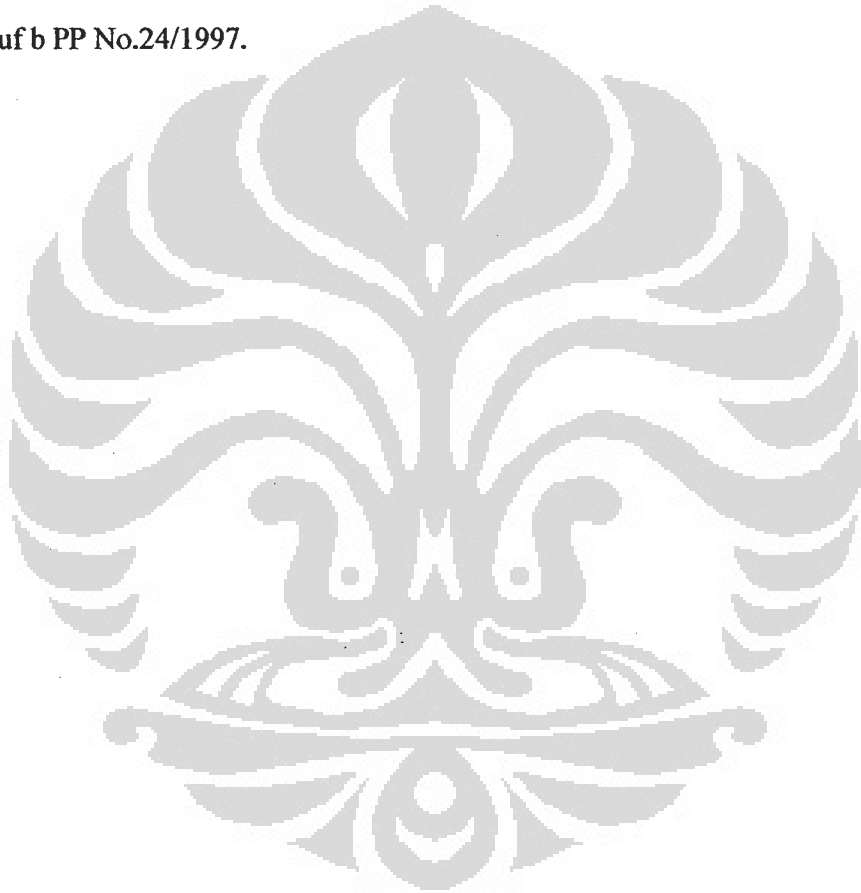
<sup>73</sup> Arie S. Hutagalung *Penerapan Lembaga “RecHak Tanggungansverwerking” untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosioyuridis) Op. Cit.* hal. 81.

Dalam pandangan penulis, hakim telah membuat amar putusan yang kontradiktif satu sama lain. Apabila diktum b. merupakan amar putusan yang benar menurut Hakim maka seharusnya Hakim memerintahkan untuk melakukan penjualan tanah yang dijaminkannya itu sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu melakukan penjualan melalui lelang atau jika terjadi kesepakatan antara Kreditor dan Debitor untuk memperoleh harga yang lebih baik dapat dijual di bawah tangan dan hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi piutang Kreditor dan jika kemudian ada sisanya dikembalikan kepada Debitor.

Lain halnya apabila hakim berpendapat bahwa perintah terhadap Kantor Pertanahan Bogor untuk memproses balik nama hak atas tersebut dari Tergugat kepada Tergugat maka Hakim seharusnya menetapkan bahwa tanah tersebut secara hukum tidak terkait dengan hutang piutang tetapi merupakan proses jual beli yang dibayar dengan uang yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat.

Lebih dari itu, perintah hakim kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan balik nama sertifikat kepada kreditor dapat diartikan sebagai pengambilalihan Hak Milik oleh kreditor atas tanah yang dijaminan oleh Debitor dan hal ini bertentangan dengan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji adalah batal demi hukum. Dengan disyahkannya pengikatan jaminan tersebut seharusnya tanah jaminan dijual misalnya melalui penjualan di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 dan kemudian kreditor mengambil hasil penjualan sejumlah pelunasan hutang

Debitor. Terlepas dari permasalahan tersebut di atas putusan pengadilan yang memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Bogor untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang ketika itu atas nama Tergugat kepada Penggugat tetap harus dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaannya pemindahan dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 55 huruf b PP No.24/1997.



### **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Melibatkan Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai Turut Tergugat bukan merupakan hal yang tepat. Sebagai perkara gugatan terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas perjanjian hutang piutang yang dibuat secara di bawah tangan bahkan sebelumnya dilakukan secara lisan, tidak ada hubungannya sama sekali dengan tugas fungsi dari Kantor Pertanahan Kota Bogor. Gugatan mengenai hak atas tanah oleh pihak yang merasa berhak melalui gugatan perdata di Pengadilan. Sesuai dengan konsepsi hukum tanah di Indonesia, di satu sisi Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subyeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan di dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) huruf c, pasal 23 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Akan tetapi di sisi lain, Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (PP 10/1961 dan PP 27/1997).

2. Salah satu Putusan Pengadilan Nomor 35/Pdt.G/2006/PN.BGR adalah “Menyatakan sah penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 183/Bantar Jati oleh Tergugat kepada Alm. “JES” sebagai pelunasan utang Tergugat pada tahun 1986 walaupun proses pengikatan jaminan maupun pembebanan hak yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Para pihak tidak melakukan pemberian Hak Tanggungan di depan PPAT dan tidak meminta untuk dibuatkan APHT sehingga tidak ada dasar bagi Kantor Pertanahan Kota Bogor untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Amar putusan pengadilan dalam kasus yang dianalisis, Hakim Pengadilan Negeri Bogor telah membuat suatu kekeliruan yang menyalahi prinsip-prinsip hukum Hak Tanggungan. Dua diktum Amar Putusannya yang menyatakan bahwa Penggugat berhak menuntut pemenuhan hutang melalui penjualan tanah yang dijamin dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses Balik nama pada Penggugat. Hakim telah membuat amar putusan yang kontradiktif satu sama lain. Apabila diktum b. merupakan amar putusan yang benar menurut Hakim maka seharusnya Hakim memerintahkan untuk melakukan penjualan tanah. Lain halnya apabila hakim berpendapat bahwa perintah terhadap Kantor Pertanahan Bogor untuk memproses balik nama hak atas tersebut dari Tergugat kepada Tergugat maka Hakim seharusnya menetapkan bahwa tanah tersebut secara hukum tidak terkait dengan hutang piutang tetapi



merupakan proses jual beli yang dibayar dengan uang yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat. Di sisi lain, Kantor Pertanahan Kota Bogor tetap harus melakukan pemindahan hak atas tanah yang ketika itu atas nama Tergugat kepada Penggugat tetap harus dilaksanakan berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 55 huruf b PP No.24/1997.

## **B. SARAN**

1. Mengingat pentingnya persyaratan dan pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan tidak hanya bagi Bank atau Badan Usaha lainnya akan tetapi juga bagi perseorangan maka sebaiknya masyarakat yang melakukan penjaminan hak atas tanah dan atau pembebanan hak atas tanah sebaiknya selalu mengikuti prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Hak Tanggungan beserta peraturan pelaksanaannya sehingga akan memperoleh kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum sebagaimana dimaksudkan oleh undang-undang tersebut. Selain itu, Kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 35/Pdt.G/2006/PN.BGR dan masih banyak kasus yang identik dengan itu, sebaiknya menjadi bahan pelajaran bagi anggota masyarakat pada umumnya yang melakukan pengikatan jaminan tanah tanpa melalui tata cara dan pemenuhan persyaratan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996. Ketentuan-ketentuan dalam undang-undang tersebut tidak hanya dapat memberikan kepastian

hukum bagi pihak Kreditor tetapi juga sekaligus memberikan perlindungan kepada debitor.

2. Hakim Peradilan Umum dan Tata Usaha Negara sebaiknya diberikan pelatihan reguler mengenai hokum pertanahan baik yang sudah baku maupun perkembangannya sehingga para Hakim dapat memberikan pertimbangan-pertimbangan dan amar putusan yang sesuai dengan konsep hokum tanah Nasional. Diskusi-diskusi secara berkesinambungan sebaiknya dilakukan para hakim bersama-sama dengan para pakar hokum pertanahan nasional.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Bahsan, M, *Hukum Jaminan: Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo, 2007.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid dua, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Buku Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Gautama, Soedargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung: 1973, No. 47
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid satu, Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djembatan, 2002.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cet. 17, Jakarta: Teruna Grafica, 2006
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju, 2004
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI, 2005
- Kie, Than Thong, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000
- Mamudji, Sri, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004
- \_\_\_\_\_. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* Cet. Kedua, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, 2004
- Parlindungan, A., P., *Pendaftaran Tanah Di Indoensia Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Bandung: Mandar Maju, 1999
- \_\_\_\_\_. *Tanya Jawab Hukum Agraria Dan Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 2003
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi Penanggungan Dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003
- \_\_\_\_\_. *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007
- Sinaga, Sahat, H., M., T., *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung:

Pustaka Sutra, 2007

Soejono, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah, Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1985

Sofyan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan Di Indoensia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cet 3, Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2003.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.12., Jakarta: Intermedia, 1987.

\_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 26., Jakarta: Intermedia, 1994

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

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Bisnis, memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2005.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960 LN. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, L.N. Tahun 1996 No. 42, T.L.N. No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*. UU No.8 Tahun 1999. LN No. 42 Tahun 1999 TLN No. 3821

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1999 L.N. Tahun 1998 No. 52, T.L.N. No. 3746.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Permen agraria No. 1 Tahun 2006.



# PENGADILAN NEGERI BOGOR

Jalan Pengadilan No.10 Bogor

Telp & Fax.323190

## SURAT KETERANGAN No.30/Ket/Hk.PR/2008/PN.Bgr.

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : FAHRUL SIREGAR, S.H.  
NIP. : 040034484  
Jabatan : Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Bogor.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : DENNY KURNIAWAN, S.H.  
Pekerjaan : Mahasiswa Paska Sarjana Program Magister Kenotariatan  
Universitas Indonesia  
N.P.M : 0606007226

Mahasiswa tersebut diatas telah melakukan penelitian dan memperoleh data-data serta mengadakan wawancara dengan pejabat yang berwenang di Pengadilan Negeri Bogor, guna melengkapi data-data penyusunan tesis dengan judul "Sahnya Proses Pengalihan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pelunasan Hutang Tanpa Adanya Perjanjian Pengikatan Jaminan Tertulis (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 35/Pdt/G/2006/PN.Bgr)

Demikian surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bogor 8 Juli 2008

PENGADILAN NEGERI BOGOR  
PANITERA / SEKRETARIS



FAHRUL SIREGAR, S.H.  
NIP.040034484



JADWAL BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : DENNY KURNIAWAN  
 N.P.M. : 0606007226  
 Judul Tesis : SAHNYA PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TAPAN SEBAGAI JAMINAN PELUMASAN HUTANG TANPA ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JAMINAN TERTULIS  
 Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung

No.	Tanggal	Tugas	Paraf	
			Pemb.	Mhs.
1	24/3	Revisi judul & pengantar	[Signature]	[Signature]
2	6/6	monev awal KIR - -	[Signature]	[Signature]
3	16/6	revisi Mincer Komnet dan MUI → buku Cocok	[Signature]	[Signature]
4	23/6	Revisi metode penelitian	[Signature]	[Signature]
5	21/6	Metode penelitian dan	[Signature]	[Signature]
6	24/6	mencarima pertaikaaan jun 1 Ace Proposal s&g Bab I Buat alayansi	[Signature]	[Signature]
7	26/6	mengerjakan Bab II	[Signature]	[Signature]
8	4/7	Pakp mula haticula Bab II	[Signature]	[Signature]
9	8/7	Revisi d&h&w lagi Bab II & III h&h sulih	[Signature]	[Signature]

Tesis sudah memenuhi syarat untuk diuji.

..... 200...  
 Pembimbing,



FORM : C

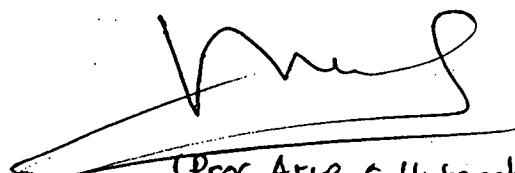
JADWAL BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : DENNY KURNIAWAN  
N.P.M : 0606007226  
Judul Tesis : SAHNYA PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN HUTANG TANPA  
ADANYA PENGIKATAN JAMINAN TERTULIS (ANALISIS  
KASUS PUTUSAN PN. BOGOR NO. 35/Pdt.G/2006/PN.BGR)  
Pembimbing : Prof ARIE S HUTAGALUNG

No	Tanggal	Tugas	Paraf	
			Pemb.	Mhs
10	14/7	diskusi Bab II Denny Bab II - III	AS H H	d d at
11	16/7	Ace Bab II - III	H	

Tesis sudah memenuhi syarat untuk diuji

Jakarta, 16/7 2008  
Pembimbing,

  
(Prof Arie S Hutagalung)

P U T U S A N

Nomor : 35/Pdt.G/2006/PN.BGR.

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

----- Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan ----  
mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama-  
telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut dibawah-  
ini, dalam perkara antara : -----

1. JOHANES SOENARDI , -----
2. Ir. TOTO H.S. SOENARDI , -----
3. Dra. HELDEGARDIS SOENARDI , -----
4. Ir. H.S. WAHYOE SOENARDI , -----
5. Dra. HYASINTHA MARISCOTTI , dalam hal ini --  
memilih domisili hukum dan diwakili oleh Kuasa-  
Hukumnya RINALDINA S MAHDI SH dan ELSYE SUZANA SH  
Advokat dan Pengacara Rinaldina S Mahdi Sh & --  
Rekan , beralamat di Jl. R Kosasih No. 2 Cikaret  
Bogor 16610 berdasarkan Surat Kuasa Khusus ----  
tertanggal Mei 2006 , selanjutnya disebut ----  
sebagai PENGGUGAT ; -----

L a w a n :

1. NY. T SOESILOWATI alias NY. HARI SOEWARNO  
beralamat di Jalan Ampasit II No. 8 -----  
Kelurahan Cideng , Kecamatan Gambir, Jakarta -  
Pusat , selanjutnya disebut sebagai -----  
TERGUGAT ; -----
2. HARI DIDI, beralamat di Jalan Ampasit II ---  
No.8 Kelurahan Cidebg , Kecamatan Gambir --  
Jakarta Pusat , -----  
HARI SULISTIO , beralamat Jalan Daksinapati -  
Timur ...|...



Timur II No.16 Rawamangun Jakarta Timur ,-----  
Para Ahli Waris dan /atau anak-anak dari -----  
Almarhum HARI SOEWARNNO , SELANJUTNYA disebut --  
sebagai TURUT TERGUGAT I ; -----

3. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA BOGOR , --  
Beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 35--  
Bogor , selanjutnya disebut sebagai TURUT -----  
TERGUGAT II ; -----

----- Pengadilan Negeri tersebut ; -----

----- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri  
Bogor tanggal 31 Mei 2006 Nomor : 35/Pdt.G/2006/PN.BGR.--  
tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan --  
mengadili perkara ini ; -----

----- Telah membaca surat-surat yang berhubungan ----  
dengan perkara ini ; -----

----- Telah memeriksa , mempelajari surat-surat bukti-  
yang diajukan di persidangan ; -----

----- Telah mendengar pihak dan saksi-saksi yang ---  
hadir di persidangan ; -----

----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat -----  
Gugatannya bertanggal 30 Mei 2006 yang didaftarkan di -  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal -----  
31 Mei 2006 dengan register No. 35/Pdt.G/2006/PN.BGR.--

telah ...

telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- bahwa Penggugat adalah suami dan anak-anak dari Alm. Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI, yang telah meninggal dunia pada tanggal 2 Juni 2003, sesuai Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 16 Juni 2003 ; -----
  - bahwa semasa hidupnya Alm. Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI berkawan baik dengan Tergugat, dan awal mula terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yakni Tergugat meminjam uang untuk keperluan modal usaha Tergugat, dengan janji Tergugat akan memberikan keuntungan kepada Alm. Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI sebesar 10 % (sepuluh prosen) per bulannya ; -----
  - bahwa atas maksud dari Tergugat meminjam uang tersebut, Alm. Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI memberitahu kan dan meminta ijin kepada Penggugat ( JOHANES SOENARDI ) selaku suaminya ; -----
  - bahwa peminjaman uang adalah bertahap yakni dimulai tanggal 26 Oktober 1985 sampai dengan tanggal 18 Juli 1986 ; -----
- Atas permintaan Tergugat maka Alm. Ny. YOHANA ENDANG-SOEWARSI telah memberikan uang kepada Tergugat sebagai pinjaman, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp.24.500.000,- ( dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) ditambah pinjaman dalam bentuk uang dolar sebesar US \$ 5.000,- ( lima ribu dolar Amerika) dengan perincian sebagai berikut : -----
- Tanggal 26 Oktober 1985 sebesar Rp.2.500.000,- ---
  - Tanggal 14 MEI 1986 sebesar Rp. 500.000,- ---
  - Tanggal 30 MEI 1986 sebesar Rp.8.000.000,- ---
  - Tanggal 5 JUNI 1986 sebesar Rp.5.000.000,- ---

Tanggal . . .

- Tanggal 21 JUNI 1986 sebesar Rp.2.500.000,- ---
- Tanggal 2 JULI 1986 sebesar Rp.5.000.000,- ---
- Tanggal 2 JULI 1986 sebesar US \$ 5.000. -----
- tanggal 18 Juli 1986 sebesar Rp.1.000.000,- ---
- bahwa atas pinjaman tersebut diatas , Tergugat -----  
berjanji kepada Alm. Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI akan  
melunasinya dalam waktu kurang lebih 2 (dua) tahun --  
atau selambat-lambatnya pada 18 Oktober 1988 ; -----
- bahwa ternyata Tergugat telah tidak memenuhi janjinya  
baik mengenai pembagian keuntungan yang telah di ----  
janjikan sebesar 10 % (sepuluh prosen) maupun -----  
pengembalian hutang pokok sebesar Rp.24.500.000,- ---  
( dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) -----  
ditambah dalam bentuk dolar Amerika sebesar -----  
US \$ 5.000 (lima ribu dolar Amerika )yang telah jatuh  
tempo pada tanggal 18 Oktober 1988 ; -----
- bahwa pada sekitar akhir bulan Desember 1988, Tergugat  
datang menemui Alm.Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI ( -----  
Ny. JOHANES SOENARDI ) di rumah kediaman Penggugat untuk  
membicarakan masalah pinjaman Tergugat tersebut ; ---  
bahwa pada saat itu Tergugat mengakui kepada Alm. ---  
Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI dihadapan Penggugat -----  
( JOHANES SOENARDI ) sudah tidak mampu untuk membayar-  
seluruh hutang pokok maupun memberikan keuntungan ---  
sesuai yang dijanjikan kepada Alm. Ny. YOHANA ENDANG-  
SOEWARSI, maka sebagai penyelesaian pembayaran hutang  
dari Tergugat kepada Alm. Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI-  
Tergugat menyerahkan Sertifikat asli Hak Milik No.183  
/Bantarjati, atas sebidang tanah yang terletak di ---  
Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bogor, Kecamatan Kota -  
Kaler ( Kota Bogor Utara ), Desa Bantarjati setempat -  
dikenal . . .

dikenal sebagai Jalan Selang No.10, seluas 730 M2 atas nama HARY SOEWARNO ( suami Tergugat ) sebagai ----- pelunasan pinjaman ; -----

- bahwa dengan demikian pinjaman Tergugat kepada Alm. - Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI dilunasi dengan penyerahan Sertifikat No. 183/Bantarjati oleh Tergugat, yang pada waktu itu nilai/harga tanah yang diserahkan oleh ---- Tergugat kepada Alm. Ny. YOHANA ENDANG SOEWARSI adalah sebanding dengan jumlah/nilai total pinjaman Tergugat

- bahwa atas dasar saling percaya dan karena kesibukan- masing-masing pihak pada saat itu, atas peralihan hak milik atas tanah dengan Sertifikat No.183/Bantarjati- tersebut dari Tergugat kepada Alm.Yohana Endang ----- Soewarsi belum terlaksana secara administratif ic ---- membuat Akta Jual Beli, hingga meninggalnya Yohana -- Endang Soewarsi, pada 2 Juni 2003 ; -----

- bahwa tiba-tiba sekitar bulan Januari 2005, salah --- satu Turut Tergugat I ( HARI SULISTIO) menemui ----- Penggugat ( JOHANES SOENARDI ) dengan maksud meminta - kembali Sertifikat No. 183/Bantarjati dan berjanji -- akan membayar pinjaman Tergugat berikut perhitungan - pembagian keuntungan yang pernah dijanjikan oleh ---- Tergugat kepada Alm. Yohana Endang Soewarsi ; -----

Bahwa ternyata setelah berbulan-bulan ditunggu kabar- beritanya, Tergugat maupun Turut Tergugat tidak pernah merealisasikan janjinya, hingga akhirnya ,Penggugat - menunjuk kuasa hukum untuk menyelesaikan masalah ---- tersebut, melalui Somasi tertanggal 13 Oktober 2005; Atas Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat dan - Turut Tergugat I , menanggapi dengan melaporkan ----- persoalan ini ke POM TNI AD .Dan atas laporan tersebut

tidak . . .

- tidak berlanjut karena persoalannya adalah persoalan sipil bukan militer ; -----
- Bahwa atas adanya laporan ini dapat disimpulkan bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat I tidak beritikad baik dalam menyelesaikan permasalahan ; -----
- bahwa tanggal 15 Januari 2006, Turut Tergugat I (HARI SULISTIO ) datang menemui Penggugat ( JOHANES SOENARDI) yang ditanggapi adalah Turut Tergugat I diminta ----- membicarakannya dengan kuasa hukum Penggugat ; -----
  - Selanjutnya atas undangan Kuasa Hukum Penggugat ----- tanggal 18 Januari 2006, terjadilah pertemuan pada -- tanggal 23 Januari 2006, antara Kuasa Hukum Penggugat dengan Turut Tergugat I (Hari Didi dan Hari Sulistio) Hasil pertemuan tersebut adalah : -----
  - Turut Tergugat I mengakui adanya Hutang Tergugat -- kepada Alm. Yohana Endang Soewarsi, sebesar Rp. --- Rp. 24.500.000,- dan US \$ 5.000. yang terjadi pada- tanggal 26 Oktober 1985 sampai dengan 18 Juli 1986;
  - Mengakui adanya janji adanya Pemberian Keuntungan - 10 % per bulan atas pinjaman tersebut, akan tetapi Turut Tergugat I meminta keringanan ; -----
  - Atas permohonan tersebut, Kuasa Hukum Penggugat ----- meminta agar dibuat secara tertulis ; -----
  - Dipersoalkan adanya bangunan rumah permanent diatas tanah tanpa seijin Penggugat, yang didalilkan oleh Turut Tergugat I , bahwa bangunan sudah ada sejak - tahun 1973 ; -----
  - ( sedangkan sepengetahuan Penggugat, bahwa pada saat Sertifikat diserahkan, hanya berupa tanah kosong, - tidak ada bangunan ) ;-----

Selanjutnya .c.

- selanjutnya Turut Tergugat I melalui kuasanya, -----  
mengirim Surat tertanggal 30 Januari 2006 yang isinya
- Tergugat maupun Turut Tergugat I setuju dan sepakat  
atas butir-butir yang telah dibicarakan dalam -----  
pertemuan ; -----
- Dan atas keuntungan yang dijanjikan , Tergugat --  
dan Turut Tergugat I minta diturunkan dari 10 % ---  
menjadi 6 % per bulannya ; -----
- bahwa oleh karena atas suratnya tersebut, tidak -----  
pernah ada realisasinya, menunjukkan Tergugat dan ---  
Turut Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk --  
menyelesaikan masalah ; -----  
bahwa dengan demikian sejak Januari 2006 hingga saat-  
gugatan ini diajukan tidak pernah ada realisasi... --  
untuk pemenuhan atas janji-janji Tergugat dan Turut -  
Tergugat I , maka nyata dan jelas bahwa baik Tergugat  
maupun Turut Tergugat I telah melakukan wanprestasi -  
yang berarti juga telah tidak beritikad baik dalam --  
menyelesaikan masalah ini ; -----  
Bahwa berdasarkan hal tersebut , Penggugat mengajukan  
gugatan ini ; -----
- bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas , nyata-nyata  
Tergugat maupun Turut Tergugat I telah tidak -----  
menunjukkan itikad baik bahkan terkesan hanya -----  
mempermainkan Penggugat, maka Penggugat tetap pada --  
pendirian semula untuk penyelesaian masalah ini ada -  
lah kembali kepada kesepakatan awal , yakni pelunasan  
hutang Tergugat kepada Alm. Yohana Endang Soewarsi --  
adalah dengan penyerahan kepemilikan tanah yang -----  
tercatat Sertifikat Hak Milik No.183/Bantarjati ;-----

bahwa ...

- Bahwa berdasarkan uraian point 14 diatas , maka untuk mendapat kepastian hukum bagi Penggugat atas ----- selesainya masalah ini , terhadap Sertifikat hak Milik No. 183/Bantarjati yang ada pada Penggugat di-BALIK - NAMA keatas nama Penggugat oleh kantor Pertanahan --- Kotamadya Bogor ( Turut Tergugat II } berdasarkan --- putusan atas perkara ini } -----
- Dan kepada Turut Tergugat II, dihukum untuk tunduk -- dan patuh terhadap bunyi putusan ini ; -----
- Bahwa atas tanah tercatat Sertifikat No. 183/ ----- Bantarjati yang diserahkan kepada Penggugat tersebut- mulanya tidak ada bangunan, akan tetapi tanpa setahu- Penggugat diatas tanah tersebut saat ini telah berdiri bangunan rumah tinggal permanen, bahkan dikontrakkan kepada pihak ketiga ; -----
- Bahwa dengan demikian, semakin nyata bahwa Tergugat - maupun Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan --- tanpa hak, yang merugikan Penggugat, yakni membangun- diatas tanah yang sudah bukan miliknya lagi sejak --- diserahkannya kepemilikan atas tanah oleh Tergugat -- kepada Alm. Yohana Endang Soewarsi, terlebih lagi --- dengan dikontrakkan kepada pihak ketiga yang uang --- hasil kontrakan tersebut dimanfaatkan oleh Tergugat - dan Turut Tergugat I ; -----
- Bahwa berdasarkan hal tersebut ,maka sudah seharusnya Tergugat maupun Turut Tergugat I dan siapapun yang -- mendapat hak dari padanya, dihukum untuk menyerahkan- tanah tersebut dalam keadaan seperti semula ic Tanah- kosong tanpa ada bangunan ; -----
- Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar lagi, maka mohon atas tanah yang terletak di--- Jl. Selang No.10,Kelurahan Bantarjati Kecamatan Kota-

Kaler ..

Kaler ( Bogor Utara ), Kotamadya Bogor , diletakkan -  
Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) ; -----

- Bahwa gugatan ini diajukan dengan dasar bukti-bukti --  
yang otentik, maka mohon agar putusan atas perkara --  
ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada ---  
upaya banding , verzet maupun kasasi ( Uitvoerbaar --  
bij Voorraad ) ; -----

- Bahwa apabila Tergugat dan Turut Tergugat I tidak ---  
memenuhi isi putusan ini ( ic Pengosongan ), maka ---  
dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,  
( satu juta rupiah ) per hari keterlambatannya -----  
melaksanakan isi putusan ; -----

- bahwa oleh karena perkara ini timbul atas perbuatan -  
Tergugat dan Turut Tergugat I, maka sudah seharusnya-  
biaya biaya yang timbul atas perkara ini menjadi ---  
beban Tergugat dan Turut Tergugat I ; -----

Maka berdasarkan seluruh uraian diatas , Penggugat mohon  
kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bogor , yang memeriksa  
dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; ---
2. Menyatakan Penggugat adalah ahliwaris yang sah dari-  
Alm. Yohana Endang Soewarsi ; -----
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah -----  
melakukan perbuatan ingkar janji/Wanprestasi ; -----
4. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas tanah -  
yang terletak di Jl. Selang No.10, Kelurahan -----  
Bantarjati, Kecamatan Kota Kaler (Bogor Utara ) -----  
Kotamadya Bogor , sah dan berharga ; -----
5. Menyatakan penyerahan tanah tercatat Sertifikat Hak-  
Milik No. 183/Bantarjati oleh Tergugat kepada -----  
Alm. Yohana Endang Soewarsi sebagai pelunasan atas -

hutang ..



hutang Tergugat pada tahun 1986 sebesar -----  
Rp. 24.500.000,- dan US \$ 5.000. adalah sah menurut  
hukum ; -----

6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas -  
tanah yang terletak di Jl. Selang No.10 Kelurahan -  
Bantarjati, Kecamatan Kota Kaler ( Bogor Utara ), --  
Kotamadya Bogor, tercatat Sertifikat No.183/ -----  
Bantarjati ; -----
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses ---  
Balik Nama Sertifikat No.183/Bantarjati ke atas ---  
nama Penggugat, segera setelah putusan atas perkara  
ini ; -----
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I atau siapa-  
pun yang mendapat hak daripadanya untuk mengembali-  
kan tanah dalam keadaan kosong/semula ; -----
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II --  
atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk -  
tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini ; ---
- 10, Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu  
meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi --  
( Uitvoerbaar bij Voorraad ) ; -----
11. Menghukum Tergugat maupun Turut Tergugat I untuk --  
membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- ( satu -  
juta rupiah ) per hari keterlambatannya melaksanakan  
isi putusan ini ; -----
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang-  
timbul atas perkara ini ; -----

Atau : -----  
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor -----  
berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya  
( ex aequo et bono ) ; -----

Menimbang . . .

----- Menimbang , bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap di wakili oleh - Kuasanya, Rinaldina S Mahdi SH dan ELSye Susana SH - Advokad dan Pengacara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus - tertanggal 18 Mei 2006, dan Pihak Turut Tergugat II --- hadir dipersidangan yaitu Ate Sarah SH dengan Surat - Kuasa Khusus tertanggal 08 Agustus 2006, sedangkan ---- pihak Tergugat dan Pihak Turut Tergugat II tidak hadir- meskipun telah dipanggil berturut-turut secara sah dan- patut menurut hukum dengan Surat Panggilan Sidang oleh- Juru Sita yang ditunjuk Pengadilan Negeri Bogor melalui delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, masing- masing : -----

Tergugat tanggal 12 JULI 2006 , 26 JULI 2006 , -----  
07 AGUSTUS 2006 , 23 Agustus 2006 , -----  
Turut Tergugat I : tanggal 12 JULI 2006 , 26 JULI 2006 ,  
07 AGUSTUS 2006 , 23 Agustus 2006 ; -----  
Turut Tergugat I : Pengadilan Negeri Jakarta Timur : -  
Pada tanggal 18 JUNI 2006 , 28 JUNI 2006 , 5 JULI 2006  
24 JULI 2006 , 3 AGUSTUS 2006 dan 24 AGUSTUS 2006 ; --

----- Menimbang, bahwa oleh karena pada hari persidang- an pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat I , tidak --- pernah hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk ----- mewakilinya di persidangan maka upaya perdamaian dengan cara Mediasi tidak dapat dilaksanakan tanpa hadirnya -- pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat I , dengan ---- membacakan Surat Gugatan Penggugat sebagaimana telah -- diuraikan diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut  
pihak . . .

pihak Turut Tergugat II telah mengajukan surat jawaban-pada tanggal 14 Agustus 2006 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

I . DALAM EKSEPSI : -----

1. GUGATAN OBSCUR/LIBEL ( Bantahan kabur ) ; -----

- Bahwa gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah gugatan kabur atau tidak jelas dikarenakan Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum yang mana dan apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II sesuai dengan yang di syaratkan oleh Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, maka sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

2. GUGATAN PREMATUR ( belum waktunya diajukan ) ; ----

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah gugatan Prematur ( belum waktunya) oleh karena Turut Tergugat II tidak dan belum pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat sebab salah satu obyek gugatan yaitu Sertipikat M 183/Bantarjati belumlah dilakukan pencatatan peralihan hak oleh Turut Tergugat II, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat ditolsk atau setidaknya tidak dapat di terima ; -----

3. GUGATAN EROR in PERSONA ( salah pihak ) ; -----

Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut-Tergugat II adalah salah pihak/alamat dan tidak beralasan hukum sama sekali oleh sebab akar permasalahan dalam perkara aquo adalah perjanjian utang piutang yang belum terselesaikan antara

Penggugat . . .

Penggugat ( kreditor ) dengan Tergugat( sebagai debitor ) dan Turut Tergugat I .Dalam perjanjian aquo Turut Tergugat II tidak pernah ikut serta dan adalah tidak logis apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak yang terikat perjanjian membawa akibat hukum terhadap pihak lain yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian aquo, sehingga secara yuridis Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Peggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat I , oleh karena itu Turut Tergugat II mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara ini

4. GUGATAN PENGGUGAT TELAH KEDALUARSAA :

Bahwa gugatan yang disampaikan Peggugat telah kedaluarsa atau lewat waktu. Hal tersebut dapat Turut Tergugat II buktikan sebagai berikut :

- a. Sesuai Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan : " Dalam hal atas bidang suatu sudah diterbitkan Sertipikat secara syah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 ( lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan , atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut " ;

b .

b. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 183/Bantarjati, Surat Ukur tanggal 28 Pebuari 1974 Nomor 46/1974, seluas 730 m2 ---- ( tujuh ratus tiga puluh meter persegi) dan ---- tercatat pemilik akhir yaitu HARY SOEWARNO, ---- terletakdi Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Kota -- Bogor Utara , dengan demikian proses penerbitan - Sertipikat Hak Milik Nomor 183/Bantarjati dalam - perkara aquo telah kedaluarsa, oleh karena itu mohon agar gugatan ditolak atau setidaknya -- menyatakan gugatan tidak diterima ; -----

II DALAM POKOK PERKARA : -----

- Bahwa semua yang diuraikan dalam eksepsi diatas - mohon dimuat dalam pokok perkara yang merupakan - satu kesatuan yang tak terpisahkan ( mutatis ---- mutadis ) ; -----
- Bahwa Turut Tergugat II menolak tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara ---- tegas kebenarannya ; -----
  - Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 183/Bantarjati, -- Surat Ukur tgl. 28-2-1874 No.46/1974 seluas ---- 730 m2 dan tercatat pemilik akhir yaitu Hary ---- Soewarno , telah diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----
  - Bahwa Perjanjian pinjam meminjam atau utang ---- piutang yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat I dengan jaminannya - yaitu Sertipikat HM No.183/Bamtarjati secara ---- Hukum pertanahan tidaklah mengakibatkan ----- pembebanan hak yaitu pembebanan hak tanggungan -- terhadap Sertipikat aquo karena berdasarkan -----

UU ...

UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas --  
Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan --  
Tanah dengan penjelasan pasal per pasal : -----

- a. Pasal 8 ayat (10) menyatakan pemberi hak -----  
tanggungannya adalah orang perorangan atau badan-  
hukum ; -----
- b. Pasal 9 menyatakan Pemegang hak tanggungan --  
adalah orang perseorangan atau badan hukum ---  
sebagai pihak yang berpiutang ; -----
- c. Pasal 10 ayat (2) menyatakan pemberian hak ---  
tanggungannya wajib dibuatkan Akta Pemberian Hak-  
Tanggungan oleh PPAT ; -----
- d. Pasal 13 ayat (1) menyatakan pemberian hak ---  
tanggungannya wajib didaftarkan pada Kantor -----  
Pertanahan , kemudian ayat (2) menyatakan -----  
pendaftaran tersebut selambat-lambatnya 7 hari  
kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak  
Tanggungan ; -----
- e. Pasal 14 ayat (1) menyatakan sebagai bukti ---  
adanya hak tanggungan maka Kantor Pertanahan -  
menerbitkan Sertipikah Hak Tanggungan ; -----

- Bahwa dengan penjelasan point 4 diatas , perjanjian -  
hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat serta --  
Turut Tergugat I tidak berkonsekuensi hukum terhadap-  
seripikat yang menjadi jaminannya karena Yuridis ----  
formal prosedural yang telah diamanatkan oleh -----  
peraturan Per undang-Undangan yaitu UU No. 4 tahun --  
1996 belum dipenuhi oleh para pihak yang telah -----  
mengadakan perjanjian aquo . Perjanjian tersebut ----  
lebih bersifat keperdataan belaka yang hanya mengikat  
pihak pihak yang melakukannya dan apabila telah -----  
terjadi wanprestasi maka pihak yang melakukan -----  
wanprestasilah ..

wanprestasilah yang menanggung resikonya secara -----  
pribadi saja ; -----  
- bahwa dalil Penggugat baik dalam posita maupun petita  
dengan menyatakan pembaliknamaan sertipikat obyek -----  
sengketa keatas nama Penggugat adalah tidak berdasar-  
kan hukum sama sekali , karena tidak ada alas hak/ --  
rechtttitle otentik yang menyatakan demikian seperti -  
yang diamanatkan oleh Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 -  
tentang pendaftaran Tanah bahwasanya setiap peralihan  
hak baik jual beli, hibah maupun pembebanan hak -----  
haruslah dibuatkan aktanya di hadapan Pejabat Pembuat  
Akta Tanah ( PPAT ). Penggugat dalam gugatannya sama-  
sekali tidak menyinggung mengenai bukti-bukti tertulis  
hitam diatas putih yang dapat menjadi dasar peralihan  
hak atas sertipikat aquo sehingga dapat dibalik -----  
namakan keatas nama Penggugat ; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka TurutTergugat II  
mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk memutus  
perkara ini dengan menyatakan : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-  
tidaknya tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ---  
atau -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan --  
yang seadil-adilnya ( ex aquo et bono ) ; -----

Menimbang ..

----- Menimbang , bahwa terhadap surat Jawaban tersebut diatas Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal - 28 Agustus 2006 dan atas Replik tersebut pihak Turut -- Tergugat II telah menanggapi dengan Duplik pada tanggal 04 September 2006 yang selengkapnya terlampir dalam --- berkas perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatan nya , Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti --- tulisan, yaitu berupa P.1 s/d P.18 , bukti-bukti mana - berupa foto copy surat-surat, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup ya&th : -----

1. Foto Copy kuitansi tanggal 26 Oktober 1985 sebesar - Rp. 2.500.000,- dari Ibu Soenardi ,diberi tanda P.1;
2. Foto Copy Kuitansi tanggal 14 Mei 1985 sebesar ---- Rp. 500.000,- dari Ibu Soenardi Jakarta , diberi --- tanda P.2 ; -----
3. Foto Copy kuitansi tanggal 30 Mei 1986 sebesar ---- Rp. 8.000.000,- dari Ibu Soenardi Cipinang Cempedak- Jakarta , diberi tanda P.3 ; -----
4. Foto Copy kuitansi tanggal 5 Juni 1986 sebesar ---- Rp.5.000.000,- dari Ibu Soenardi Cipinang Cempedak - Jakarta , diberi tanda P.4 ; -----
5. Foto Copy kuitansi tanggal 21 Juni 1985 sebesar ---- Rp.2.500.000,- dari Ny. Soenardi Jakarta diberi ---- tanda P.5 ; -----
6. Foto Copy kuitansi tanggal 2-7-1986 sebesar ----- Rp.5.000.000,- dari Ibu Nardi , diberi tanda P.6 ;--
7. Foto Copy Kuitansi tanggal 2-7-1986 sebesar US \$ --- 5000 , diberi tanda P.7 ; -----
8. Foto Copy kuitansi tanggal 18 Juli 1986 sebesar ---- Rp.1.000.000,- dari Ibu Soenardi Cipinang Cempedak - Jakarta , diberi tanda P.8 ; -----

Foto ... o



9. Foto Copy Sertifikat HAK MILIK No. 183 Desa -----  
Bantarjati Kec. Kota Kaler ( Kota Bogor Utara ) -  
tanggal 28 Febuari 1974 atas nama HARY Suwarno ----  
diberi tanda P, 9 ; -----
10. Foto Copy Akte Perkawinan No. 45/1956 tanggal -----  
1 Agustus 1956 atas nama Johanes Sunardi dengan --  
Johanna Endang Suwarsi , diberi tanda P.10 ; -----
11. Foto Copy Akta Kematian No. 89/U/JT/2003 tanggal --  
2 Juli 2003 atas nama Johanna Endang Suwarsi , ----  
diberi tanda P.11 ; -----
12. Foto Copy SURAT KETERANGAN AHLI WARIS tanggal ---  
16 JUNI 2003 atas nama Ir. Totoo HS Sunardi dkk --  
diberi tanda P.12 ; -----
13. Foto Copy Akte Kelahiran No. 1167/1957 tanggal ----  
14 Oktober 1957 atas nama Heribertus Setijonoeegroho  
diberi tanda P.13 ; -----
14. Foto Copy Akte Kelahiran No. 674/1960 tanggal -----  
23 Mei 1960 atas nama Hilde Gardis Setiowahjoeniati  
diberi tanda P.14 ; -----
15. Foto Copy Akte Kelahiran No.602/1962 tanggal -----  
11 Mei 1962 atas nama Hermanus Setyotriwahyoe ----  
Getomo , diberi tanda P.15 ; -----
16. Foto Copy Akte Kelahiran No. 1674/1963 tanggal ----  
21 November 1963 atas nama Joejoen Hyacintha -----  
Septopadina Dajafi, diberi tanda P.16 ; -----
17. Foto Copy Surat tertanggal Jakarta 30 Januari 2006-  
Perihal Tindak lanjut Penyelesaian Masalah Utang --  
Piutang Antara Ny. Hari Soewarno dan Ny. Soenardi -  
diberi tanda P.17 ; -----
18. Foto Copy Surat Pernyataan tanggal 07 Oktober 2006  
atas nama YUSRI HALIK , diberi tanda P.18 ; -----  
Bahwa surat bukti berupa foto copy diberi tanda P.1 ---  
sampai Rengan P.18 telah disesuaikan dengan aselinya di  
muka ...

muka persidangan dan telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan surat bukti yang syah ; -----

----- Menimbang, bahwa selain bukti tertulis , -----  
Penggugat telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar -  
keterangannya di persidangan yaitu : -----

1. Saksi SURATMO , -----
2. Saksi SITI NURAINI , -----
3. Saksi TRI SULARSIH , -----

Di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai -----  
berikut : -----

1. saksi SURATMO menerangkan : -----
  - bahwa saksi kenal dengan Ibu Johana Endang Suwarsi isteri dari Bapak Johannes Soenardi ; -----
  - bahwa Ibu Johana Endang Suwarsi telah meninggal dunia pada 4 tahun yang lalu ; -----
  - bahwa saksi mengetahui kalau almarhum Ibu Johana-Endang Suwarsi ada hubungan bisnis dengan Ibu Soesilowati atau Ibu Hari Soewarno ; -----
  - bahwa rumah saksi dekat dengan rumah almarhum Ibu Johana Endang Suwarsi , dan saksi suka main kerumahannya ; -----
  - bahwa saksi sering melihat Ibu Soesilowati atau Ibu Hari Soewarno ada dirumah Ibu Johana Eneang-Suwarsi ; -----
2. Saksi SITI MURWARNI , menerangkan -----
  - bahwa saksi kenal dengan almarhum Ibu Johana Endang Suwarsi dan Bapak Johannes Soenardi ; -----
  - bahwa saksi selain pernah menjadi pegawai Yayasan Ibu Johana Endang Suwarsi juga ada hubungan dagang  
bahwa ...

- bahwa ibu Johana Endang Suwarsi sudah meninggal -  
# 3 tahun yang lalu ; -----
  - bahwa almarhum Ibu Johana Endang Suwarsi mempunyai  
4 orang anak ; -----
  - bahwa almarhum Ibu Johana Endang Suwarsi pernah -  
mengatakan kalau mempunyai tanah di Bogor dan ---  
pada tahun 1980 saksi pernah diajak melihat ----  
tanahnya ; -----
  - bahwa pada waktu saksi melihat tanahnya belum ada  
bangunan di atasnya ; -----
  - bahwa semasa hidupnya almarhum ibu Johana Endang-  
Suwarsi dengan saksi ada hubungan dagang batik -  
dan perhiasan ; -----
3. Saksi TRI SULARSIH menerangkan : -----
- bahwa saksi kenal dengan ibu Johana Endang ----  
Suwarsi , ia teman dari kecil ; -----
  - bahwa ibu Johana Endang Suwarsi isteri dari Bapak  
Johanes Soenardi ; -----
  - bahwa ibu Johana Endang Suwarsi sudah meninggal-  
dunia ; -----
  - bahwa ibu Johana Endang Suwarsi dan Bapak -----  
Johanes Soenardi mempunyai 4 orang anak; -----
  - bahwa pada waktu saksi ada di rumah ibu Johana --  
Endang Suwarsi , datang seorangbtam laki-laki-  
menyerahkan sebuah Sertifikat atas nama Hari ---  
Soewarno ; -----
  - bahwa saksi pernah diminta tolong mendata aset -  
milik keluarga Ibu Johana Endang Suwarsi dan ---  
Bapak Johanes Soenardi diantaranya berupa tanah  
dan rumah ; -----

Menimbang :..

----- Menimbang, bahwa telah didengar pula keterangan Penggugat prinsipal / aseli dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- bahwa Johannes Soenardi adalah isteri dari Johana Endang Suwarsi ; -----
- bahwa isteri penggugat ( Johana Endang Suwarsi ) telah meninggal dunia pada tanggal 2 Juni 2003 ; -----
- bahwa dari perkawinannya telah dikaruniai 4 orang anak
- bahwa Penggugat kenal dengan Ny. Soesilowati , suaminya adalah teman di Angkatan Darat ; -----
- bahwa Penggugat mengetahui ada masalah antara isterinya ( alm. Johana Endang Suwarsi ) dengan ibu Soesilowati mengenai pinjaman uang dari tahun 1965 sampai tahun 1988 dan akan memberikan keuntungan sebesar 10 % ; -----
- bahwa ternyata perjanjian tersebut tidak ditepati oleh ibu Soesilowati ; -----
- bahwa setelah tidak bisa mengembalikan pinjamannya ibu Soesilowati meyerahkan sertifikat tanah yang lokasinya di Jl. Selang Bogor ; -----
- bahwa kami sudah berusaha bertemu dengan pihak ibu Soesilowati dan anak-anaknya , terakhir tahun 2004 tetapi tidak ada realisasinya ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya , Turut Tergugat II mengajukan bukti tulisan , T.T.II-1 dan T.T.II-2 , yang telah dicocokkan sesuai dengan aselinya dan bermaterai cukup yaitu : ---

1. Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No.183/Kel.Bantarjati Kec. Kota Kaler ( Kota Bogor Utara ) atas nama HARY SOEWARNO , diberi tanda T.T.1 ; -----

Foto ...

2. Foto Copy Surat Ukur tanggal 28-2-1974 No.46/1974 --  
luas 730 m2 , diberi tanda F.T.II-2 ; -----

----- Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Turut -  
Tergugat II mengajukan Kesimpulannya , masing-masing --  
pada tanggal 17-10-2006 ; -----

----- Menimbang, baka untuk menyingkat uraian putusan  
ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita ----  
Acara persidangan yang isinya dianggap merupakan bagian  
dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak-  
yang hadir memohon putusan ; -----

----- TENTANG HUKUMNYA -----

DALAM EKSEPSI : -----

----- Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam -----  
Eksepsinya pada poin 1 menyatakan Gugatan Penggugat ---  
kepada Turut Tergugat II kabur atau tidak jelas di ----  
karenakan Gugatan Penggugat tidak menjelaskan perbuatan  
hukum mana dan apa yang telah dilanggar oleh Turut ----  
Tergugat II sesuai dengan yang disyaratkan oleh Hukum -  
Perdata dan Hukum Acara Perdata ; -----

----- Menimbang, bahwa Turut Tergugat II pada poin 2-  
menyatakan Gugatan Penggugat Prematur ( belum waktunya-  
di ajukan ) oleh karena Turut Tergugat II tidak dan --  
belum pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang --  
menyebabkan ... |

menyebabkan kerugian terhadap Penggugat ; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat menanggapi eksepsi --  
pihak Turut Tergugat II pada point 1.2 pada pokoknya --  
sebagai berikut : -----

Bahwa Penggugat menolak Eksepsi Turut Tergugat II pada-  
poin 1.2 dan menyatakan Gugatan Penggugat butanlah ----  
semata-mata didasarkan kepada tindakan Turut Tergugat II  
karena dalam posita maupun Petitum Gugatan Penggugat --  
sama sekali tidak menyebutkan adanya perbuatan hukum at  
ataupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ---  
Turut Tergugat II ; -----

----- Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam -----  
Eksepsinya pada poin 3 mengatakam Gugatan Penggugat Error  
in persona , salah pihak /alamat dan tidak beralasan --  
hukum, sebab akar permasalahan dalam perkara ini adalah  
perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan -----  
Tergugat dan Turut Tergugat I ; -----

----- Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam -----  
Eksepsinya pada point 4 menyatakan Gugatan Penggugat --  
telah kedaluarsa atau lewat waktu ; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat menanggapi Eksepsi--  
pihak Turut Tergugat II pada point 3.4 sebagai berikut--  
Bahwa Turut Tergugat II dimlibatkan dalam perkara ini -  
adalah sebagai konskewensi hukum yang dimohonkan untuk-  
tunduk dan patuh atas putusan perkara ini , sebagai pihak  
yang berwenang untuk memproses balik nama Sertifikat dan  
untuk pelaksanaannya adalah berdasarkan putusan perkara  
ini yang telah mempunyai kekuatan hukum ; -----

Menimbang ... |

----- Menimbang, bahwa berdasarkan kenyataan tersebut diatas, Majelis berpendapat terhadap surat Gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur, oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat II tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ; -----

----- Menimbang, bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II pada pokoknya berdasar atas : -----

Penggugat mendalilkan : -----

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Yohana Endang Soewarsi ; -----

- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi ; -----

- bahwa antara isteri Penggugat ( dalam hal ini Johannes Soenardi ) sekitar tanggal 26 Oktober 1985 s/d tanggal 18 JULI 1986 telah meminjamkan secara bertahap kepada Tergugat, Ny. T Soesilowati alias Ny. Hari Soewarnoung sebanyak Rp. 24.500.000,- ( dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) ditambah dalam bentuk dollar sebesar US \$ 5.000 ; -----

- Bahwa Tergugat berjanji kepada Almarhum Ny. Yohana Endang Soewarsi akan melunasinya dalam waktu kurang lebih 2 (dua) tahun atau selambat-lambatnya pada tanggal 18 Oktober 1988 ; -----

- Bahwa pada waktunya Tergugat tidak memenuhi janji kewajibannya ...

- kewajibannya kepada Almarhum Ny. Yohana Endang -----  
Soewarsi untuk mengembalikan hutang pokok sebesar --  
Rp. 24.500.000,- ( dua puluh empat juta lima ratus --  
ribu rupiah ) dan ditambah mata uang Dollar Amerika --  
sebesar US \$ 5.000. ( lima ribu dollar Amerika ) ; --
- Bahwa Tergugat telah menyerahkan Sertifikat asli Hak  
Milik No. 183/ Bantar Jati atas nama Hari Soewarno --  
( Suami Tergugat ) atas sebidang tanah yang terletak--  
di Propinsi Jabar, Kodya Bogor, Kec. Kaler ( Kota ---  
Bogor Utara )Desa Bantar Jati yang dikenal sebagai --  
Jalan Selang No.10 seluas 730 m<sup>2</sup>, sebagai pelunasan --  
pinjaman, penyelesaian pembayaran hutang Tergugat ---  
kepada Almarhum Yohana Endang Soewarsi ( isteri -----  
Penggugat Johannes Soenardi ) ; -----
- Bahwa pada tanggal 02 JUNI 2003 , Ny. Yohana Endang --  
Soewarsi . telah meninggal dunia, sehingga perihal --  
penyelesaian peralihan hak milik atas tanah SHM No.--  
183/Bantarjati secara Administrasi membuat akta jual-  
beli belum terlaksana ; -----
- Bahwa pada tanggal 15 Januari 2006 , Turut Tergugat I--  
( Hari Sulistio) datang menemui Penggugat ( Johannes --  
Soenardi )kemudian di lanjutkan dengan pertemuan pada  
tanggal 23 Januari 2006, antara Kuasa Hukum Penggugat  
dan Turut Tergugat I , dimana pada pokoknya hasil --  
pertemuan tersebut adalah : -----
- Turut Tergugat I mengakui adanya hutang Tergugat--  
kepada Almarhum Yohana Endang Soewarsi sebesar --  
Rp. 24.500.000,- dan US \$ 5.000. yang terjadi pada  
tanggal 26-10-1985 s/d tanggal 18-07-1986 ; -----
- Turut Tergugat I mengakui ada pemberian -----  
keuntungan 10 % / bulan atas pinjaman tersebut ,--  
akan tetapi Turut Tergugat I meminta keringanan ;

Atas ...



- Atas permasalahan tersebut , Kuasa Hukum Penggugat meminta dibuat secara tertulis ; -----
- Di persoalkan adanya bangunan rumah tanpa seijin Penggugat , yang didalilkan oleh Turut Tergugat I- bangunan sudah ada sejak tahun 1973 , sedangkan -- pada SHM 183/Bantarjati tersebut adalah tanah ---- kosong ; -----
- Bahwa Turut Tergugat I melalui kuasanya pada ----- tanggal 30-01-2006, mengirim surat yang isinya --- pada pokoknya : -----
- Tergugat dan Turut Tergugat I setuju dan sepakat dengan butir-butir yang telah dibicarakan dalam- pertemuan ; -----
  - Atas keuntungan yang di janjikan , Tergugat dan-- Turut Tergugat I minta diturunkan dari 10 % --- menjadi 6 % perbulannya ; -----
  - Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I tidak pernah ----- merealisasikan hasil pertemuan dan surat yang telah - dikirimkan kepada pihak Penggugat sebagai pemenuhan - janji-janjinya untuk menyelesaikan kewajibannya ----- kepada Penggugat ; -----
  - Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, maka ----- Penggugat berkeinginan mendapatkan kepastian hukum -- atas SHM No. 183/Bantarjati yang ada pada Penggugat - untuk dapat dibalik nama ke atas nama Penggugat ----- sebagai pelunasan pinjaman hutang Tergugat kepada -- Penggugat ; -----
- Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I- tidak pernah hadir dipersidangan hingga terhadap dalil- dalil ... |

dalil Penggugat diatas Tergugat dan TurutTergugat I ----  
tidak disangkal maka perihal di atas sudah dapat menjadi  
fakta tetap ; -----p-----

----- Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat II adalah  
merupakan pihak yang <sup>ter</sup>kait oleh karena adanya -----  
konsekuensi hukum yang terjadi antara Pihak Tergugat --  
dan Tergugat dan Turut Tergugat I ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun Tergugat  
dan Turut Tergugat I tidak menyangkal dalil Penggugat-  
namun Pengadilan akan mempertimbangkan apakah dalil- -  
dalil Penggugat telah dapat dibuktikan berdasarkan ----  
bukti-bukti yang telah diajukan di Pengadilan ; -----

----- Menimbang, bahwa dari surat bukti P.10, P.11, --  
P.12, P.13, P.14 , P.15 , P.16 dan dari keterangan ----  
saksi ibu Siti Murwarni dan ibu Tri Sularsih dan dari -  
keterangan Bapak Johannes Soenardi di persidangan maka -  
dalil Penggugat adalah ahli waris dari Ny. Yohana -----  
Endang Soewarsi telah terbukti maka dalil Penggugat ---  
pada butir 1 dapat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa dari surat bukti P.1 ,P.2 ,---  
P.3 , P.4 , P.5, P.6 , P.7 , P.8 , P.9 maka dalil ----  
Penggugat bahwa telah pernah terjadi Tergugat -----  
meminjam uang dari Almarhum Ny. Yohana Endang Soewarsi  
sesuai dengan butir 4 surat Gugatan Penggugat dan telah  
didukung dengan keterangan saksi ibu Siti Murwarni dan-  
ibu Tri Sularsih maka dalil Penggugat pada Petikum 4 --  
dapat dikabulkan ; -----

Menimbang ...

----- Menimbang, bahwa menurut Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan wanprestasi tingkat janji tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Ny. Yohana Endang Soewarsi maupun kepada ahli warisnya.

----- Menimbang, bahwa dari surat bukti P.17 yaitu surat yang dikirimkan oleh Kuasa/Salisitar dari Tergugat Ny. Hari Soewarno, tanggal 30 Januari 2006 perihal tindak lanjut penyelesaian Hutang Piutang antara Ny. Hari Soewarno dan Ny. Soenardi (almarhum) isteri Johannes Soenardi kepada Kantor Hukum Herry A Tarigan SH, sebagai / selaku Kuasa Johannes Soenardi pada pertemuan tersebut ;

----- Menimbang, bahwa dari surat bukti P.17 dihubungkan dengan petitum Penggugat pada butir 3 pada surat gugatan, maka petitum Penggugat pada butir 3 telah terbukti dan dapat dikabulkan ;

----- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat mengakui kepada Almarhum Yohana Endang Soewarsi dihadapan Penggugat ( Johannes Soenardi ) sudah tidak mampu lagi untuk membayar hutang sesuai dengan yang dijanjikan dan telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 183/Bantarjati atas sebidang tanah yang terletak di Propinsa Jawa Barat, Kodya Bogor, Kecamatan Kota Kaler (Kota Bogor Utara) Desa Bantarjati dikenal dengan Jalan Selang No.10 seluas 730 m2 atas nama Hari Soewarno ( suami Tergugat ) sebagai pelunasan pinjaman;

Menimbang ...

----- Menimbang, bahwa petitum 5 tersebut di dukung -  
dengan keterangan saksi-saksi yaitu Bapak Suratmo , saksi  
ibu Siti Mu rwarni , saksi ibu Tri Sularsih dan surat --  
pernyataan Bapak Yusir Halik sesuai surat bukti P.18--  
maka Petitum Penggugat pada butir 5 telah terbukti dan  
dapat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa <sup>&</sup> karena petitum ke-5 dapat-  
dikabulkan , selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan  
petitum ke 7 sebagai berikut di bawah ini ; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat pada kenyataannya --  
telah menerima dan menguasai Serifikat Hak Milik No. 183  
/Bantarjati atas nama Hari Soewarno yang terletak di Jl.  
Selang no.10, Kel. Bantarjati, Kec.Kota Kaler (Bogor ----  
utara ) Kodya Bogor namun Penggugat belum mendapatkan -  
kepastian hukum atas kepemilikan hak dari Sertifikat -  
Hak Milik No. 183/Bantarjati tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kepastian -  
kepemilikan hak tersebut, maka sebagai upaya terakhir -  
( Ultimum Remidium ) Penggugat dapat memohonkan kepada -  
Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II ) untuk --  
memproses balik nama Sertifikat No.183/Bantarjati atas-  
nama Hari Soewarno keatas nama Penggugat , sebagaimana-  
yang diatur Bab VII pasal 125 ayat 1 dan 2 a Permenagr-  
No.3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24  
/ tahun 1997 tentang/ perihal Perubahan Data Pendaftaran  
Tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan ; -

----- Menimbang, bahwa pertimbangan yang baru -----  
disebutkan ... 4

disebutkan di atas , Majelis Hakim berpendapat maka ---  
petitum ke- 7 ,beralasan menurut hukum oleh karena itu-  
dapat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa perihal petitum ke 8, Majelis-  
mempertimbangkan, bahwa sesuai dengan Sertifikat Hak --  
Milik No. 183/Bantarjati yang menjadi obyek adalah ----  
berupa Tanah kosong , maka sudah sepatutnya pula yang -  
akan menjadi obyek pada berikutnya adalah sama dengan -  
obyek semula ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap obyek  
Sertifikat Hak Milik No 183/Bantarjati tersebut -----  
diatas adalah beralasan untuk mengembalikan keadaan ---  
tanah dalam keadaan kosong/semula ; -----

----- Menimbang, bahwa maka dari pertimbangan diatas-  
petitum ke 8 dan ke 9,beralsan dan dapat dikabulkan ; -

----- Menimbang, bahwa petitum Penggugat ke -10,-----  
Majelis mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini :

----- Menimbang, bahwa petitum Penggugat ke 10,-----  
memohon agar Putusan dapat di laksanakan terlebih dahulu  
meskipun ada upaya Verzet,banding maupun kasasi ( -----  
uitvoerbaar bij voorraad ), menurut pendapat Majelis --  
Hakim, tidak cukup beralasan untuk dikabulkan dan dalam  
hubungan ini harus diperhatikan pasal 180 HIR/191 RBG -  
dan SEMA No. 03/1978 yang menentukan secara ketat -----  
syarat-syaratnya agar tidak begitu saja dapat -----  
menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih --  
dahulu oleh karena itu pet itum tersebut harus ditolak;

Menimbang ... ✓

----- Menimbang, bahwa petitum Penggugat ke-11 tentang apabila tidak di penuhiya kewajiban untuk melakukan -- perbuatan yang telah diwajibkan di laksanakan, maka dapat diganti dengan pembayaran sejumlah uang seperti yang -- diatur pada pasal 225 HIR/pasal 259 RBG ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi awal - sengketa pada gugatan ini adalah pinjam meminjam uang - maka majelis tidak memandang perlu untuk menerapkan --- pasal 225 HIR tersebut, maka petitum Penggugat ke-11 -- tidak beralasan dan harus ditolak ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum - pada butir ke-12 menurut pendapat Majelis beralasan --- untuk dikabulkan ,oleh karena itu dari uraian uraian -- yang dikemukakan di atas ,ternyata para Tergugat telah berada dipihak yang kalah, dengan demikian adalah patut apabila mengenai biaya-biaya yang timbul dalam perkara h ini dibebankan ke para tergugat tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut -- Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini yang ----- berkaitan pula dengan realisasi dari putusan ini maka - beralasan hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II- harus dinyatakan tunduk dan agar padanya mematuhi ----- putusan ini ; -----

----- Menimbang, bahwa karena Penggugat hanya berhasil membuktikan sebagian dari dalil gugatannya, maka ----- pengadilan harus menyatakan mengabulkan gugatan ----- Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

Menimbang ..

----- Menimbang , bahwa bukti-bukti lainnya yang ---  
tidak dipertimbangkan karena dianggap tidak relevan --  
dan di kesampingkan ; -----

----- Mengingat, Undang-Undang dan Ketentuan serta -  
peraturan-peraturan, lain yang bersangkutan : -----

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

DALAM EKSEPSI : -----

----- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
- 2. Menyatakan Penggugat adalah ahliwaris yang-  
sah dari Almarhum Yohana Endang Soewarsi ; -
- 3. Menyatakan sah Hutang Piutang antara -----  
Penggugat dan Tergugat tahun 1986 sejumlah-  
Rp.24.500.000,- dan US \$ 5000 ; -----
- 4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I --  
telah melakukan perbuatan ingkar janji / --  
Wanprestasi ; -----
- 5. Menyatakan sah penyerahan Sertifikat Hak --  
Milik No.183/Bantar Jati oleh Tergugat ----  
kepada Almarhum Yohana Endang Soewarsi ----  
sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat -  
pada tahun 1986 sebesar Rp.24.500.000,- dan  
US \$ 5000,- ; -----
6. Menyatakan . . .

----- 6. Menyatakan Penggugat berhak menuntut -----  
pemenuhan hutang tersebut melalui -----  
penjualan tanah yang terletak di Jalan ---  
Selang No.10 Kelurahan Bantarjati , -----  
Kecamatan Kota Kaler (Bogor Utara ) Kodya-  
Bogor , tercatat Sertifikat No. 183/ -----  
Bantarjati ; -----

----- 7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk -----  
memproses Balik nama Sertifikat No. 183 /-  
Bantarjati keatas nama Penggugat ; -----

----- 8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I --  
atau siapapun yang mendapatkan hak dari --  
padanya untuk mengembalikan tanah dalam --  
keadaan kosong / semula ; -----

----- 9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut-----  
Tergugat II atau siapapun yang mendapat --  
hak dari padanya untuk tunduk dan patuh --  
melaksanakan isi putusan ini ; -----

----- 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya- --  
biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar  
Rp.519.000,- ( lima ratus sembilan belas -  
ribu rupiah ) ; -----

----- 11. Menolak gugatan Penggugat selain selebihnya

----- Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis -  
Hakim Pengadilan Negeri Bogor pada hari : K A M I S --  
tanggal T U J U H bulan DESEMBER tahun DUA RIBU ENAM-  
oleh kami ENDAH DETTY PERTIWI S.H. SEBAGAI hakim L---  
Ketua , ANDI RISA JAYA SH.M.Hum. dan SRI ASMARANI SH  
masing-masing sebagai Hakim Anggota , Putusan mana ---  
pada hari : K A M I S tanggal EMPAT BELAS bulan -----

DESEMBER ..|



DESEMBER tahun DUA RIBU ENAM telah diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri ANDI RISA JAYA SH.M.hum dan SRI ASMARANI S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dihadiri oleh ANI RISTOWANTI, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ANDI RISA JAYA SH.M.Hum.



ENDAH DETTY PERTIWI SH

SRI ASMARANI S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ANI RISTOWANTI

Perincian biaya :

- Materai ..... Rp. 6.000,-
- Redaksi ..... Rp. 3.000,-
- Panggilan ..... Rp. 460.000,-
- Administrasi .. Rp. 50.000,-

Jumlah Rp. 510.000,-