



**PERLINDUNGAN TERHADAP PIHAK KETIGA YANG
BERTIKAD BAIK TERHADAP OBYEK YANG DIBEBANI
HAK TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
376K/Pdt/2006)**

TESIS

**MUHAMMAD HILMAN HAKIM
0906 582 753**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

**PERLINDUNGAN TERHADAP PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD
BAIK TERHADAP OBYEK YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 376K/Pdt/2006)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan


**MUHAMMAD HILMAN HAKIM, S.H.
0906 582 753**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Muhammad Hilman Hakim, S.H.
NPM : 0906 582 753
Tanda Tangan : 
Tanggal : 01 Juli 2011

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Muhammad Hilman Hakim, S.H.
NPM : 0906 582 753
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Dibeberani Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 376K/Pdt/2006)

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

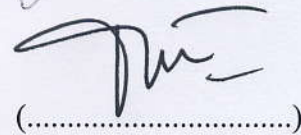
DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.



(.....)

Penguji : Wenny Setiawati, S.H., M.LI.



(.....)

Penguji : Suharnoko, S.H., M.LI.



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 01 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis yang berjudul “Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 376K/Pdt/2006)” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Ibu Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Kedua orangtua tercinta, kakak dan adik, yang selalu memberikan dukungan, doa dan semangat yang begitu besar.

- (6) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (7) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian selama 2 tahun ini;
- (8) Teman-teman Alumni Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bogor angkatan 2001, yang selalu berdoa bagi keberhasilan saya.
- (9) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Saya pun menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan yang terdapat dalam tesis ini, untuk itu saya sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pembaca. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca dari berbagai kalangan.

Depok, Juli 2011

Muhammad Hilman Hakim, S.H.

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

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

Nama : Muhammad Hilman Hakim
NPM : 0906 582 753
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 376K/Pdt/2006

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 : 01 Juli 2011

Yang menyatakan,



Muhammad Hilman Hakim, S.H.

ABSTRAK

Nama :Muhammad Hilman Hakim, S.H.
Program Studi :Magister Kenotariatan
Judul :Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 376K/Pdt/2006)

Asas itikad baik dalam perjanjian jual beli merupakan faktor yang sangat penting, sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, perlindungan disini pun diperlukan ketika obyek jual beli tersebut dijadikan jaminan pelunasan kredit dengan dibebani hak tanggungan oleh pihak penjual kepada kreditor. Berdasarkan atas ciri-ciri hak tanggungan, maka diperlukan perlindungan yang seimbang, karena hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor. Perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi hak tanggungan, bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek hak tanggungan. Penelitian ini dianalisis secara deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Itikad baik dalam perjanjian jual beli merupakan asas yang sangat penting dan pihak-pihak yang beritikad baik harus dilindungi. Dari hasil analisa penelitian ini, ternyata pembeli yang beritikad baik masih kurang mendapat perlindungan hukum.

Kata Kunci :
Perlindungan, Itikad Baik, Obyek Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Name :Muhammad Hilman Hakim, S.H.
Study Program :Master of Notary
Title :Protection Against Third Parties Of Good Faith On Charged
Objects Mortgage (Analysis of Supreme Court Decision
Number 376K/Pdt/2006)

The principle of good faith in the purchase agreement is a very important factor, so the buyer is acting in good faith, will receive equal legal protection in accordance with the legislation in force, the protection is needed here, even when the object is to serve as collateral for the purchase and sale of credit with a mortgage taxed by the seller to the creditors. Based on the characteristics of the mortgage, would require a balanced protection, because the law is not only the interests of creditors. Protection is also given to the debtor and of their mortgages, even to third parties whose interests may be affected by the method of payment of the debts of debtors and creditors. The third was particularly creditors and other interested parties who bought the rights of the dependent objects. This study descriptively analyzed analytically using a normative juridical approach. Good faith in the purchase agreement is a very important principle and parties acting in good faith should be protected. From the analysis of this research, it turns out good faith purchaser still receives less legal protection.

Keywords :
Protections, Good Faith, Mortgage Objects

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Metode Penelitian	8
1.5 Sistematika Penelitian	9
BAB 2 PERLINDUNGAN TERHADAP PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD BAIK TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN	
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	12
2.1.3 Unsur-Unsur Perjanjian	15
2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian	16
2.1.5 Asas-Asas Hukum Perjanjian	19
2.1.6 Prestasi dan Wanprestasi	22
2.2 Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	24
2.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA ..	25
2.2.2 Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya UUPA ...	27
2.3 Tinjauan Umum Mengenai Hukum Jaminan	29
2.3.1 Pengertian dan Sumber Hukum Jaminan	29
2.3.2 Obyek dan Asas-Asas Hukum Jaminan	32
2.4 Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan	33
2.4.1 Landasan Hukum Hak Tanggungan	33
2.4.2 Obyek Hak Tanggungan	34
2.4.3 Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan	38
2.4.4 Asas-Asas Hak Tanggungan	39
2.4.5 Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan	45
2.4.6 Pendaftaran Hak Tanggungan	46
2.4.7 Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah	48
2.5 Tinjauan Umum Mengenai Itikad Baik	49
2.6 Analisis Mengenai Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 376K/Pdt/2006)	52
2.6.1 Kedudukan Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan..	52

2.6.2 Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Diperoleh Sebelum Dibebeani Hak Tanggungan	56
---	----

BAB 3 KESIMPULAN DAN SARAN

3.1 Kesimpulan	66
3.2 Saran	66

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN**



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari dan itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum.

Dalam jual beli khususnya jual beli atas tanah tentu saja ada hal-hal yang harus diperhatikan, seperti status hukum tanah tersebut apakah sedang dalam sengketa atau tidak dan sedang dijaminakan atau tidak, hal tersebut biasanya tercantum dalam surat pernyataan tidak sengketa yang ditandatangani oleh pihak penjual dan diketahui oleh pejabat daerah setempat dimana objek jual beli itu berada.

Itikad baik yang ditunjukkan oleh pihak pembeli yaitu dengan membayar harga yang telah disepakati, dan pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar kepada pihak pembeli dalam keadaan tidak sedang dijaminakan ke instansi manapun.

Kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum itu.¹

Tidak dapat dipungkiri bahwa perbuatan hukum seperti jual beli sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Pada hakikatnya perjanjian jual beli bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang itu kepada pihak penjual.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ketentuan mengenai itikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian terdapat dalam

¹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1983), hal.56.

Pasal 1338 ayat 3 yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti, bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual-beli.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi dapat disimpulkan perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak. Dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²

Beberapa ajaran saat terjadinya perjanjian antara pihak adalah :

1. Teori kehendak (*willstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat;
2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima;
4. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Hasanuddin Rahman mengatakan dari pengertian Pasal 1457 KUH Perdata

² R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bandar Maju, 2000), hal. 9.

di atas dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa :³

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut;
2. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran;
3. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lain;
4. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata membahas mengenai pelaksanaan suatu perjanjian dan berbunyi :” Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu, tetapi juga oleh itikad baik.

Martijn Hasselin menyebutkan semua itikad baik yang bersifat objektif mengacu kepada konsep normatif. Sesungguhnya itikad baik seringkali dilihat sebagai suatu norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan, bahkan hukum perdata. Itikad baik seringpula dikatakan sebagai berhubungan dengan standar moral. Di satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip legal ethical, sehingga itikad baik bermakna *honesty*. Dengan demikian, pada dasarnya itikad baik bermakna bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain, itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral (*moral values*). Dengan keadaan yang demikian itu menjadikan itikad baik sebagai norma terbuka (*open norm*), yakni suatu norma yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan

³ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 24.

memperhatikan kondisi yang ada.⁴

Dalam *common law* Inggris dikenal dua makna itikad baik yang berbeda, yakni *good faith performance* dan *good faith purchase*. *Good faith performance* berkaitan dengan kepatutan (yang objektif), atau *reasonableness* pelaksanaan kontrak. Di dalam makna yang demikian itu, itikad baik digunakan sebagai *implied term*, yang digunakan dalam hukum Romawi, mensyaratkan adanya kerjasama diantara para pihak untuk tidak menimbulkan kerugian dari *reasonableness expectation*. *Good faith purchase*, di lain pihak, berkaitan dengan *a contracting party's subjective state of mind*; apakah seseorang membeli dengan itikad baik sepenuhnya digantungkan pada ketidaktahuannya, kecurigaan, dan pemberitahuan yang berkaitan dengan kontrak.⁵

Itikad baik dari pembeli sebidang tanah kavling yang bukti pemilikannya masih berupa sertifikat induk akan mengalami kesulitan ketika pembeli tanah tersebut sudah melunasi kewajibannya untuk membayar harga atas tanah tersebut dan ketika akan mengajukan permohonan pemecahan sertifikat ternyata sertifikat tersebut sedang dijaminkan ke bank oleh pihak penjual dengan dibebani hak tanggungan. Kondisi seperti ini akan sangat mempersulit pihak pembeli karena pihak pembeli sudah beritikad baik dengan melunasi harga atas tanah tersebut sebagai tanda pelaksanaan kewajibannya, sementara itu di sisi lain pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah tersebut juga mempunyai hak yang diutamakan (hak preferen) atas jaminan pelunasan kredit yang diajukan oleh pihak penjual tanah kavling tersebut.

Berbicara mengenai Hak Tanggungan adalah berbicara mengenai kegiatan perkreditan modern yang memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditor tertentu sebagaimana yang telah disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Ada beberapa cirri-ciri mengenai hak tanggungan diantaranya adalah:⁶

a. Droit De Preference

⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta : Pascasarjana UI, 2004), hal. 34-35.

⁵ Ibid, hal. 161.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999, hal. 402.

Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitor cidera janji. Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului (*droit de preference*).

Kedudukan diutamakan dengan pemberian hak mendahului tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, seperti yang antara lain diatur dalam title XIX Buku II KUHPerdara. (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Harta kekayaan yang ditunjuk khusus sebagai jaminan itu disebut “Obyek HakTanggungan”.

b. *Droit De Suite*

Hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (“*Droit de suite*”) (Pasal 7).

c. Jaminan Umum Pasal 1131 KUHPerdara

Dua kedudukan istimewa yang ada pada pemegang hak tanggungan tersebut mengatasi dua kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh Pasal 1131 KUHPerdara. Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua kreditornya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing. Apabila seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditornya.

d. Kepailitan Pemberi Hak Tanggungan

Selain kedudukan istimewa yang disebut diatas menurut Pasal 21, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, kreditor pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut Undang-Undang Hak Tanggungan. Ini berarti bahwa obyek hak tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditor mengambil mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan. Yang dinyatakan pailit adalah pemberi hak tanggungan yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan. Pemberi hak tanggungan tidak selalu debitor sebagai pihak yang berutang tetapi bisa juga pihak lain.

e. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa bagi kreditor pemegang hak tanggungan adalah sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, hak tanggungan yang bersangkutan membebani obyek-obyek tersebut masing-masing secara utuh. Jika kreditnya dilunasi secara angsuran, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani setiap obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi.

f. Kemudahan dan Kepastian dalam Eksekusi

Keistimewaan lain adalah bahwa hak tanggungan itu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitor cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang hak tanggungan disediakan acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT yaitu menggunakan haknya menjual obyek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 UUHT atau ditempuh apa yang dikenal sebagai "Parate Executie".

g. Kepastian Tanggal Kelahiran Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai kepastian tanggal lahirnya hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 13 UUHT dan penentuan batas waktunya dilakukannya berbagai perbuatan hukum dalam rangka pembebanan hak tanggungan.

Berdasarkan atas ciri-ciri hak tanggungan tersebut di atas maka diperlukan perlindungan yang seimbang, karena hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor. Perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi hak tanggungan, bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek hak tanggungan.

Perlindungan ini diperlukan ketika pihak pembeli telah melunasi pembayaran atas tanah kavling yang mereka beli, dan berdasarkan perjanjian dengan pihak penjual bahwa setelah lunas maka akan dilakukan pemecahan sertipikat atas sertipikat induk yang dijadikan jaminan atas pelunasan hutang pihak penjual yang dibebani dengan hak tanggungan. Permasalahan seperti tersebut di atas terjadi pada contoh kasus yang akan penulis analisis yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 376K/Pdt./2006 mengenai gugatan para penggugat yang telah membeli dan membayar lunas sebuah tanah kavling yang akan melakukan pemecahan sertipikat sedangkan sertipikat induknya dijadikan jaminan atas pelunasan hutang pihak penjual yaitu PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai tergugat kepada Bank Bumi Daya Cabang Bogor sekarang Bank Mandiri Cabang Bogor yang dibebani dengan hak tanggungan.

Berdasarkan uraian di atas, maka untuk mengetahui perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik terhadap obyek yang dibebani hak tanggungan, penulis mengambil judul : “Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 376K/Pdt/2006)”.

1.2 Pokok Permasalahan

Dengan berdasar pada latar belakang yang penulis uraikan di atas, penulis mencoba mengidentifikasi pokok permasalahan yang berkaitan dengan hal tersebut, sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik terhadap obyek yang diperoleh sebelum dibebani hak tanggungan?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik terhadap obyek yang diperoleh sebelum dibebani hak tanggungan.

1.4 Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan penulis adalah yuridis normatif, yaitu penelitian dengan menerangkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan, kemudian di analisis membandingkan antara tuntutan nilai-nilai ideal yang ada dalam peraturan perundangan undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

Dalam penelitian ini akan digunakan tipe penelitian deskriptif analitis. Maksud dari penelitian ini adalah cara pemecahan masalah dengan memaparkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.⁷

Dikarenakan penelitian ini adalah penelitian normatif, maka pengumpulan data terutama akan menggunakan sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara penelitian kepustakaan dalam hubungannya dengan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik terhadap obyek yang dibebani hak tanggungan.

Data yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan data sekunder. Data sekunder mencakup antara lain dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.⁸ Data yang terdapat dalam data sekunder adalah :

⁷ Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal 4.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 2008), hal 12.

- a. Bahan hukum primer, yaitu pengkajian yang dilakukan terhadap peraturan-peraturan yang terkait, antara lain : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu pengkajian terhadap buku-buku atau tulisan-tulisan hasil karya orang lain, artikel, berita dari internet dan sebagainya.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu:
 - a. Buku tentang metode penulisan hukum;
 - b. Kamus hukum;
 - c. Kamus bahasa Indonesia.

Metode analisa data yang digunakan adalah normatif kualitatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan hukum yang ada, dan penemuan informasi yang mendukung.

1.5 Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari tiga bab, yang secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I mengenai Pendahuluan, didalam bab ini terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II mengenai Tinjauan Pustaka, didalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang itikad baik, tinjauan umum tentang jaminan, dan tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, serta analisis mengenai perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik terhadap obyek yang dibebani hak tanggungan dengan berdasarkan pada analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 376K/Pdt/2006.

Bab III mengenai Penutup, yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan diperoleh dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai masalah yang dikemukakan. Selanjutnya dari kesimpulan tersebut penulis akan memberikan saran berkenaan dengan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik terhadap obyek yang dibebani hak tanggungan.

BAB 2

PERLINDUNGAN TERHADAP PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD BAIK TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹

Hubungan hukum yang menerbitkan perikatan itu, bersumber pada apa yang disebut dengan perjanjian atau sumber lainnya, yaitu undang-undang. Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, sedangkan perikatan lahir dari undang-undang dibuat tanpa kehendak dari para pihak yang bersangkutan. Jadi perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau merupakan suatu peristiwa.

Pada Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Maksudnya bahwa suatu perjanjian adalah suatu *recht handeling* artinya suatu perbuatan yang oleh orang-orang bersangkutan ditujukan agar timbul akibat hukum.

Dengan demikian, suatu perjanjian adalah hubungan timbal balik atau bilateral, maksudnya suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan konsekuensi dari hak-hak yang diperolehnya.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula

¹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, (Bandung: Intermasa, 1978), hal. 1.

terlalu luas.² Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dapat dinilai dengan uang.

R. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa:³

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut”.

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan sesuatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴

Subekti mengatakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Dengan demikian, perjanjian mengandung kata sepakat yang diadakan antara dua orang atau lebih untuk melakukan sesuatu hal tertentu. Perjanjian merupakan suatu ketentuan antara mereka untuk melaksanakan prestasi. Dalam kaitannya sebagai hukum yang berfungsi melengkapi saja, ketentuan-ketentuan perjanjian yang terdapat di dalam KUH Perdata akan dikesampingkan apabila dalam suatu perjanjian para pihak telah membuat pengaturannya sendiri.

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Akan

² Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 65.

³ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), hal. 11.

⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 20.

tetapi, hal tersebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sesuatu sebab yang halal.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhi semua ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang tersebut di atas. Pernyataan sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian digolongkan ke dalam syarat subjektif atau syarat mengenai orang yang melakukan perjanjian, sedangkan tentang suatu hal tertentu dan sebab yang halal digolongkan ke dalam syarat objektif atau benda yang dijadikan objek perjanjian. Hal-hal tersebut merupakan unsur-unsur penting dalam mengadakan perjanjian.

2.1.2 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan empat syarat:

1. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (perikatan);
3. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek tertentu;
4. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.⁵

A.d.1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian, dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu secara timbale balik. Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, jadi tidak boleh hanya karena kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya kesepakatan oleh karena tekanan salah satu pihak yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak.

Kesepakatan itu artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak. Berpedoman kepada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu

⁵ R.Subekti, *Op.cit*, hal. 16.

diberikan karena:

- 1) Kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*);
- 2) Pemerasan/Paksaan (*dwang*);
- 3) Penipuan (*bedrog*).

Unsur kekhilafan/kekeliruan dibagi dalam dua bagian, yakni kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona*. Dan kekhilafan barangnya dinamakan *error in substansia*. Mengenai kekhilafan/kekeliruan yang dapat dibatalkan, harus mengenai intisari pokok perjanjian. Jadi harus mengenai objek atau prestasi yang dikehendaki. Sedangkan kekhilafan/kekeliruan mengenai orangnya tidak menyebabkan perjanjian dapat batal (Pasal 1322 KUH Perdata).

Paksaan (*dwang*) terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Dalam hal ini paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan, misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian (Pasal 1324 KUH Perdata).

Mengenai pengertian penipuan (*bedrog*) ini terjadi apabila menggunakan perbuatan secara muslihat sehingga pada pihak lain menimbulkan suatu gambaran yang tidak jelas dan benar mengenai suatu hal. Untuk mengatakan terjadi suatu penipuan, maka harus ada kompleks dari muslihat-muslihat itu.

R.Subekti mengatakan penipuan (*bedrog*) terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberi perizinan.⁶

Suatu penipuan adalah apabila ada keterangan-keterangan yang tidak benar (palsu) disertai dengan kelicikan-kelicikan atau tipu muslihat dan harus ada rangkaian kebohongan-kebohongan yang mengakibatkan orang menjadi percaya, dalam hal ini pihak tersebut bertindak secara aktif untuk menjerumuskan seseorang. Misalnya, perbuatan memperjualbelikan sebuah rumah yang bukan merupakan hak miliknya dengan memalsukan surat-suratnya⁷

A.d.2 Kecakapan para pihak pembuat perjanjian

Subjek untuk melakukan perjanjian harus cakap (*bekwaam*) merupakan

⁶ *Ibid*, hal. 135.

⁷ Achmad Iksan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hal.20.

syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Subjek hukum terbagi dua, yaitu manusia dan badan hukum. Menurut Pasal 1329 KUH Perdata “ setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap”. Jadi menurut ketentuan pasal ini, semua orang dianggap mampu atau cakap untuk mengikatkan diri dalam suatu persetujuan. Hal ini memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perbuatan hukum yang dinyatakan oleh undang-undang.

Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar perlu bahwa orang yang membuat perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian yang dibuatnya harus benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatan itu.⁸

Apabila dilihat dari sudut ketertiban umum, maka oleh karena orang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, sehingga sudah seharusnya orang itu sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya.⁹

Tegasnya syarat kecakapan untuk membuat perjanjian mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

A.d.3 Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata “ barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat dihitung atau ditentukan”.

Sebelumnya dalam Pasal 1332 KUH Perdata dikatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan. Dengan demikian barang-barang di luar perdagangan tidak dapat menjadi objek

⁸ R.Subekti, *Op.cit*, hal. 13.

⁹ Achmad Iksan, *Op.cit*, hal. 13.

perjanjian, misalnya, barang-barang yang dipergunakan untuk keperluan orang banyak, seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan udara.

A.d.4 Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan halal atau yang diperkenankan oleh undang-undang menurut Pasal 1337 KUH Perdata adalah persetujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akibat hukum terhadap perjanjian bercausa tidak halal, perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim.

2.1.3 Unsur-Unsur Perjanjian

Pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu :

1. Unsur *esentialia*, sebagai unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan *essensialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essensialia* dari perjanjian formil.
2. Unsur *naturalia*, sebagai unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.
3. Unsur *accidentalia*, sebagai unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.¹⁰

¹⁰J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti), 1995, hal. 67-68.

2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian

Dalam KUH Perdata Pasal 1234 , perikatan dapat dibagi 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Perikatan untuk memberikan sesuatu atau menyerahkan sesuatu barang, ketentuan ini, diatur dalam KUH Perdata Pasal 1235 sampai dengan Pasal 1238 KUH Perdata. Sebagai contoh untuk perikatan ini, adalah jual beli, tukar-menukar, penghibahan, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, dan lain-lain.
2. Perikatan untuk berbuat sesuatu, hal ini diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apa si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”. Sebagai contoh perjanjian ini adalah perjanjian hutang.
3. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, hal ini diatur dalam Pasal 1240 KUH Perdata, sebagai contoh perjanjian ini adalah : perjanjian untuk tidak mendirikan rumah bertingkat, perjanjian untuk tidak mendirikan perusahaan sejenis dan lain-lain.

R. Subekti membagi lagi macam-macam perjanjian dilihat dari bentuknya, yaitu:¹¹

- a) Perikatan bersyarat, adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan terjadi. Pertama mungkin untuk memperjanjikan, bahwa perikatan itu barulah akan lahir, apabila kejadian yang belum tentu timbul. Suatu perjanjian yang demikian itu, mengandung adanya suatu perikatan pada suatu syarat yang menunda atau mempertanggungjawabkan.
- b) Perikatan yang digantungkan pada suatu ketepatan waktu, perbedaan antara suatu syarat dengan suatu ketetapan waktu ialah pertama berupa suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu atau tidak akan terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya, misalnya

¹¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1982), hal. 35.

meninggalnya seseorang.

- c) Perikatan yang memperbolehkan memilih (alternatif) adalah suatu perikatan dimana terdapat dua atau lebih macam, prestasi, sedangkan kepada si berhutang diserahkan yang mana ia akan lakukan. Misalnya ia boleh memilih apakah ia akan memberikan kuda atau mobilnya.
- d) Perikatan tanggung menanggung adalah suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang berhadapan dengan satu orang yang menghutangkan, atau sebaliknya. Beberapa orang bersama-sama hendak menagih suatu piutang dari satu orang, tetapi perikatan semacam ini sedikit sekali dalam praktek.
- e) Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi, apakah suatu perikatan dapat dibagi atau tidak tergantung pada kemungkinan tidaknya membagi prestasi. Pada hakekatnya tergantung pula dari kehendak atau maksud kedua belah pihak yang membuat suatu perjanjian. Persoalan tentang dapat atau tidaknya dibagi suatu perikatan, barulah tampil ke muka. Jika salah satu pihak dalam perjanjian telah digantikan oleh beberapa orang lain. Hal mana biasanya dalam segala hak-haknya oleh sekalian ahli warisnya.
- f) Perikatan dengan penetapan hukum, adalah untuk mencegah jangan sampai ia berhutang dengan mudah saja melalaikan kewajibannya, dalam praktek banyak hukuman, apabila ia tidak menepati kewajibannya. Hukuman ini, biasanya ditetapkan dalam suatu jumlah uang tertentu yang sebenarnya merupakan suatu pembayaran kerugian yang sejak semula sudah ditetapkan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian itu. Hakim mempunyai kekuasaan untuk meringankan hukuman apabila perjanjian telah sebahagian dipenuhi.

Di samping itu, jenis-jenis perjanjian menurut Mariam Darus Badruzaman adalah sebagai berikut:¹²

- a) Perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.

¹² Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hal. 91.

- b) Perjanjian Cuma-Cuma, adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak.
- c) Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang. Perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, akan tetapi terdapat dalam masyarakat. Jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas dan lahirnya berdasarkan asas kebebasan berkontrak.
- d) Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu kepada pihak lain. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian oleh pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).
- e) Perjanjian konsensual dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah mencapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata). Selain itu, ada pula perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan uang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata). Perjanjian terakhir ini dinamakan perjanjian riil.
- f) Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya. Jenis perjanjian yang istimewa adalah:
 - 1) Perjanjian liberatoir, yaitu perjanjian oleh para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya perjanjian pembebasan uang;
 - 2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian para pihak yang menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka;
 - 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUH Perdata;
 - 4) Perjanjian sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, misalnya perjanjian pemborongan (Pasal 1601 b KUH Perdata).

2.1.5 Asas-asas Hukum Perjanjian

Asas hukum adalah suatu pikiran yang bersifat umum dan abstrak yang melatarbelakangi hukum positif. Dengan demikian asas hukum tersebut tidak tertuang dalam hukum yang konkrit. Pengertian tersebut dapat ditarik dari pendapat Sudikno Mertokusumo, yang memberi penjelasan sebagai berikut:

“Pengertian asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat dikemukakan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut”¹³

Adapun asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah:

1. Asas konsensualisme

Konsensualisme berasal dari perkataan lain “consensus” yang berarti sepakat. Jadi asas konsensualisme berarti bahwa suatu perjanjian pada dasarnya telah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan untuk syarat sahnya suatu perjanjian memerlukan sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Dalam Pasal tersebut tidak disebutkan adanya formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian sudah sah apabila telah ada kesepakatan para pihak mengenai hal-hal yang pokok. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat pengecualian yaitu untuk beberapa perjanjian, undang-undang mensyaratkan adanya formalitas tertentu. Hal ini berarti selain kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak, perjanjian harus pula diwujudkan dalam bentuk tertulis atau akta. Perjanjian semacam ini misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian kerja, perjanjian perdamaian, perjanjian asuransi, perjanjian mendirikan perusahaan dan sebagainya.

¹³Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 1986), hal. 33.

2. Asas kebebasan berkontrak

Menurut asas ini, hukum perjanjian memberikan kebebasan pada setiap orang untuk membuat perjanjian apapun, dengan ketentuan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas ini diberikan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dari perkataan semua yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa setiap orang atau masyarakat bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa saja, baik mengenai bentuknya maupun objeknya dan jenis perjanjian tersebut.

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan konsekuensi dari dianutnya sistem terbuka dalam hukum perjanjian apapun baik yang telah diatur secara khusus dalam KUH Perdata maupun yang belum diatur dalam KUH Perdata atau peraturan-peraturan lainnya. Sebagai konsekuensi lain dari sistem terbuka maka hukum perjanjian mempunyai sifat sebagai hukum pelengkap. Hal ini berarti bahwa masyarakat selain bebas membuat isi perjanjian apapun, mereka pada umumnya juga diperbolehkan untuk mengesampingkan atau tidak mempergunakan peraturan-peraturan yang terdapat dalam bagian khusus Buku III KUH Perdata. Dengan kata lain, para pihak dapat membuat ketentuan-ketentuan yang akan berlaku di antara mereka. Undang-undang hanya melengkapi saja apabila ada hal-hal yang belum diatur di antara mereka.

Seringkali didapati bahwa dalam membuat suatu perjanjian, para pihak tersebut tidak mengatur secara tuntas segala kemungkinan yang akan terjadi. Dengan demikian tepatlah jika hukum perjanjian sebagai hukum pelengkap, sehingga dapat dipergunakan untuk melengkapi perjanjian-perjanjian yang tidak lengkap tersebut.

3. *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini juga disebut sebagai asas pengikatnya suatu perjanjian, yang berarti pada pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan dalam perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan kata lain, perjanjian

yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas *pacta sunt servanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Dari perkataan “berlaku sebagai undang-undang dan tak dapat ditarik kembali” berarti bahwa perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya, bahkan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lawannya. Jadi para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama. Pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak menyebabkan pihak lain dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi dari pihak lawan. Asas ini berarti siapa berjanji harus menepatinya atau siapa yang berhutang harus membayarnya.

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik dalam bahasa hukumnya disebut *de goedetrow*. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mengenai asas itikad baik ini, terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dalam segi subyektif, berarti kejujuran. Hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Artinya sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu perjanjian itu seharusnya dapat membayangkan telah dipenuhinya syarat-syarat yang diperlukan. Itikad baik dalam segi obyektif, berarti kepatuhan, yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan.

2.1.6 Prestasi dan Wanprestasi

A. Prestasi

Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan, yaitu:

- 1) Untuk memberikan sesuatu
- 2) Untuk berbuat sesuatu
- 3) Untuk tidak berbuat sesuatu

B. Wanprestasi

Wanprestasi ini merupakan istilah yang diambil dari bahasa Belanda yang berarti "prestasi buruk". Namun oleh para sarjana, kata "wanprestasi" ini diterjemahkan dalam uraian kata menurut pendapatnya masing-masing.

Menurut Abdulkadir Muhamad, wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹⁴

Sedangkan Subekti mengatakan bahwa wanprestasi artinya peristiwa dimana si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Pelanggaran janji tersebut dapat berbentuk:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi dapat disebabkan karena dua hal, yaitu:

- 1) Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang telah diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
- 2) Kelalaian, yaitu debitur melakukan suatu kesalahan tetapi perbuatan itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi.

Segala bentuk kelalaian atau wanprestasi yang dibuat oleh debitur,

¹⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1982), hal. 20.

mengakibatkan debitur wajib:

- 1) Memberikan ganti rugi kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerduta. Mengenai ganti rugi ini Pasal 1243 KUHPerduta menyatakan:

"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."

Yang dimaksud biaya di sini adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan satu pihak. Kerugian yang dimaksud adalah kerugian terhadap biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*) dan kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*interessen*) yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*).¹⁵ Sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

- 2) Pembatalan atau pemutusan perjanjian sehingga membawa kedua belah pihak untuk kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
 - 3) Peralihan risiko
 - 4) Membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan di depan hakim.
- Tuntutan dari seorang kreditur terhadap debitur yang lalai adalah:
- 1) Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
 - 2) Meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
 - 3) Menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya

¹⁵Subekti, *Op.cit.*, hal 148.

pelaksanaan perjanjian.

- 4) Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

2.2 Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.¹⁶

Sedangkan selaku fenomena yuridis, c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai “permukaan bumi”, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula “tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air” (UUPA Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (4)). Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.¹⁷

Selanjutnya mengenai pengertian jual beli tanah menurut Harun Al Rashid, pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.¹⁸

¹⁶ Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, (Jakarta : BPHN, 1982), Hal. 1.

¹⁷ Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, (Jakarta : PT. Dina Aksara, 1988), Hal.8.

¹⁸ Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987), Hal. 50.

2.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).¹⁹

Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).²⁰

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar-manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.²¹

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdara. Menurut sistem KUHPerdara jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris,

¹⁹A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Bandung : Alumni, 1973), hal. 40.

²⁰K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1973), hal. 30.

²¹Boedi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.

dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.²²

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdota tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut "*levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("*transfer of ownership*").²³

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.²⁴

Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdota mengatakan : "Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar." Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 KUHPerdota: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616".

Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu : perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.²⁵

²²Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hal. 86.

²³R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1963), hal. 11.

²⁴Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur, 1974), hal. 13.

²⁵K. Wantjik Saleh, *Op.cit*, hal. 32.

2.2.2 Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya UUPA

Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.²⁶

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat.

Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.²⁷

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak

²⁶Boedi Harsono, UUPA, *Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, (Jakarta : Djambatan, 1972), hal. 68.

²⁷Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni,1976), hal 74.

Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan :

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial”.

Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil.²⁸

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat “*zakelijk*”. Sehingga karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.²⁹ Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.³⁰

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada

²⁸R. Susanto., *Hukum Pertanahan (Agraris)*., Cetakan 1, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1980), hal. 26.

²⁹Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, (Bandung : Alumni, 1973), hal. 124.

³⁰Harun Al Rashid, *Op. cit*, hal. 51.

pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.³¹

2.3. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Jaminan

2.3.1. Pengertian dan Sumber Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari kata terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pada pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan.³² Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.”³³

Sebenarnya apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjhoen Sofwan ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Sedangkan saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan.³⁴ J. Satrio mengartikan hukum

³¹K. Wantjik Saleh, *Op. cit*, hal. 19.

³²Munir Fuadi, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 5.

³³Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, (Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980), Hal. 5.

³⁴H. Salim HS, SH,MS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 6.

jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.³⁵ Definisi yang terahir ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditor semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditor semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitor. Sedangkan yang menjadi obyek kajiannya adalah benda jaminan. Dari kelemahan definisi tersebut, maka ketiga definisi di atas perlu dilengkapi dan disempurnakan. Menurut J. Satrio, bahwa hukum jaminan adalah:

“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.”³⁶

Menurut H. Salim HS, Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini adalah:

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan;

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima

³⁵ *Ibid*, hal. 6.

³⁶ *Ibid*, hal. 6.

jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan immateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immateriil merupakan jaminan non kebendaan.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Pada dasarnya sumber hukum jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni sumber hukum materiil dan sumber hukum formal.³⁷ Sumber hukum materiil ialah tempat materi hukum itu diambil. Sumber hukum materiil ini merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum. Misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi (pandangan keagamaan dan kesusilaan), hasil penelitian ilmiah, perkembangan internasional, dan keadaan geografis. Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Yang diakui umum sebagai sumber hukum formal ialah undang-undang, traktat, perjanjian antar Negara, yurisprudensi dan kebiasaan. Sumber hukum formal ini digolongkan menjadi dua macam, yaitu sumber hukum formal tertulis dan tidak tertulis. Apabila dikaitkan dengan hukum jaminan, sumber hukum jaminan dibedakan menjadi tertulis dan tidak tertulis. Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan tertulis, yaitu:³⁸

³⁷*Ibid*, hal. 14.

³⁸*Ibid*, hal. 15.

1. Buku II KUHPerdata.
2. KUHDagang.
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Ada di Atas Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
6. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

Traktat ialah suatu perjanjian yang dibuat antara dua negara atau lebih dalam pembebanan jaminan. Yurisprudensi atau putusan pengadilan merupakan produk yudikatif, yang berisi kaidah atau peraturan hukum yang mengikat pihak-pihak yang berperkara, terutama dalam perkara pembebanan jaminan.

2.3.2. Obyek dan Asas-Asas Hukum Jaminan

Apabila kita mengacu pada definisi yang dipaparkan di atas, maka kita dapat menelaah obyek kajian hukum jaminan merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Obyek itu dibagi menjadi 2 macam, yaitu obyek materiil dan obyek forma. Obyek materiil, yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penelitiannya. Obyek materiil hukum jaminan adalah manusia. Obyek formal hukum jaminan, yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek forma hukum jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan.³⁹

1. Asas *Publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut

³⁹*Ibid*, hal. 9.

sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten/kota, pendaftaran fidusia dilakukan di kantor Pendaftaran Fidusia pada kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar.

2. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
3. Asas *tak dapat dibagi-bagi*, yaitu asas dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai.
5. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

2.4. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

2.4.1. Landasan Hukum Hak Tanggungan

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, atau disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya UUHT sesuai dengan ketentuan Pasal 51 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II KUH perdata dan Credietverband yang diatur dalam Stb.1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Dengan telah disahkan dan diundangkannya UUHT ini, berarti bukan saja tercipta unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar semakin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk juga dengan hak jaminan hak atas tanah. Sebelum diundangkannya UUHT seringkali timbul perbedaan persepsi mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencatuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain-lain, sehingga mencerminkan kurangnya kepastian hukum dalam pemberian jaminan tersebut.

Dalam UUHT tersebut, telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyeknya berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT telah menentukan pengertian Hak Tanggungan, yaitu :

“Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut “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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

2.4.2. Obyek Hak Tanggungan

Dalam UUHT ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.⁴⁰

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan milik pemegang hak atas tanah melainkan juga

⁴⁰Sudaryanto. W, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 10.

bangunan, tanaman dan hasil karya milik orang lain. Dalam hal demikian, pemberian hak tanggungan ini harus dilakukan bersama-sama di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang ditandatangani bersama-sama oleh pemilik benda tersebut dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan.

Dalam UUHT selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan, maka Hak Pakai atas tanah Negara dimungkinkan untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan, dengan ketentuan Hak Pakai atas tanah Negara tersebut wajib didaftarkan dan menurut hukum dapat dipindahtangankan.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan harus mempunyai 2 unsur pokok, yaitu :

1. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (untuk memenuhi asas publisitas).
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (karena jika terpaksa dilakukan eksekusi, hak itu harus dijual untuk pelunasan utang).

Dalam UUPA hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat pertama di atas adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Karena ketiganya telah ditunjuk dalam ketentuan Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA sebagai hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu yang disebut dalam Pasal 51 UUPA juga hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hal ini tidaklah berarti bahwa yang dapat dibebani Hak Tanggungan untuk selanjutnya terbatas pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan saja.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan karena tidak semua hak pakai memenuhi kedua syarat tersebut di atas. Sebagaimana diketahui dalam Pasal 41 UUPA, Hak Pakai dirumuskan sebagai berikut :

“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 atau dalam perjanjian sewa menyewa atau

perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Dalam praktek ada hak pakai yang diberikan pada instansi-instansi pemerintah untuk digunakan sendiri, kepada badan-badan keagamaan dan sosial, kepada Negara-negara asing untuk gedung kedutaan dan rumah duta, yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Hak pakai yang demikian tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Kalau tidak lagi diperlukan tanahnya harus dikembalikan kepada Negara. Selain itu ada hak pakai yang diberikan kepada badan-badan hukum dan perorangan untuk berbagai keperluan, dengan jangka waktu tertentu dan dapat dipindahtangankan. Semua hak pakai tersebut semula tidak ada yang termasuk hak yang didaftar. Kiranya dapat dimengerti bahwa hak pakai dalam pengertian yang beranekaragam tersebut tidak disebut oleh UUPA sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.⁴¹

Di samping hak pakai atas tanah Negara sebagaimana disebutkan di atas hak pakai atas tanah Negara hak milik dimungkinkan pula untuk dibebani Hak Tanggungan, tetapi pelaksanaannya harus ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 4 ayat (2) UUHT). Dalam arti nanti akan diterbitkan Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur penggunaan hak pakai atas tanah hak milik untuk dipergunakan sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.

Bahwa penggunaan hak pakai sebagai jaminan kredit dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara (PP No. 40/1996), lebih diperluas lagi yaitu Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan (Pasal 53 ayat (1) PP No. 40/1996).

Selain tanah-tanah yang sudah bersertipikat, tanah-tanah yang belum bersertipikat juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kemungkinan dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Hal

⁴¹A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* (UU No. 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996/ Lembaran Negara No. 42) dan Sejarah Terbentuknya (Medan: Mandar Maju, 1996), Cet. I, hal. 43.

ini bertujuan selain untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukan uang kebanyakan adalah dari kalangan ekonomi lemah, juga memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa tanah-tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk pajak, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

2.4.3. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 8 UUHT, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bagi mereka yang menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus telah ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dalam hal pemberi hak tanggungan adalah perseroan terbatas, pelaksanaannya haruslah memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Menurut Pasal 102 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan kekayaan perseroan, atau menjadikan jaminan utang kekayaan perseroan, yang merupakan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak. Sedangkan menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan kredit atau pinjaman, yaitu baik orang perseorangan Warga Negara Indonesia maupun Orang Asing.

2.4.4. Asas-Asas Hak Tanggungan.

Pada Hak Tanggungan ditemukan beberapa asas yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan dengan jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan yang membedakan dari hipotik dan Credietverband yang digantikannya. Asas-asas tersebut diatur dalam berbagai Pasal dari UUHT, antara lain:

a) Asas Droit De Preference

Dari definisi Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain adalah :

“...bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.”

Hal ini juga dapat kita jumpai dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang ditentukan sebagai berikut :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”

b) Asas Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dibagi-bagi, artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dengan telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin, bukan berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap melekat dan membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT).

Dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan, dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), ini dikenal dengan lembaga Royalty Partial, Penyimpangan itu atau dikenal dengan Royalty Partial hanya dapat dilakukan sepanjang:

- 1) Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;
- 2) Pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa utang belum dilunasi.

c) Asas Perjanjian Tanggungan Merupakan Perjanjian Accessoir

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

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

d) Asas Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Yang Baru Akan Ada

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan

jaminan untuk :

- 1) Utang yang telah ada;
- 2) Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
- 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Jadi utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Bagi bank sebagai kreditor dalam penentuan jumlah kredit yang pasti (fixed) sangat sulit dilakukan. Untuk kredit pemilikan rumah (KPR), kredit angsuran (K/A) dan kredit investasi, jumlah pokok kredit akan selalu menurun dari waktu ke waktu apabila debitur secara disiplin melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan jadwal angsuran. Namun pada saat debitur tidak lagi melakukan pembayaran angsuran dan bunga kredit, maka jumlah utang akan meningkat lagi. Pengucuran kredit oleh bank dalam bentuk modal kerja atau rekening Koran, maka kredit akan berfluktuasi dari waktu ke waktu. Bank dalam prakteknya sangat mengharapkan agar pengadilan dapat menerima bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kemudian oleh debitur pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit (rekening koran) debitur pada bank tersebut.

Mengingat dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT tersebut, bahwa untuk utang yang baru akan ada dikemudian hari, maka mutlak bank dan debitur harus ada diperjanjikan terlebih dahulu atau ada perjanjian antara bank dan debitur, misalnya untuk fasilitas garansi bank atau letter of credit, untuk menampung timbulnya utang debitur apabila garansi bank dicairkan atau apabila terjadi pembayaran terhadap L/C tersebut.

e) **Asas Droit De Suite**

Pasal 7 UUHT menetapkan asas Droit De Suite, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu dialihkan.

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat multak, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menuntut siapapun yang mengganggu haknya.

Asas Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu bila debitur cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu telah dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.⁴²

f) **Asas Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah Tertentu**

Dianutnya asas spesialisasi oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan tersebut hanya dapat terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah yang mana. Lebih lanjut pada Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, jadi tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas

⁴²Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumi, 1999. hal. 40.

apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata mengenai uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, karena Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang baru akan ada, sepanjang telah diperjanjikan secara tegas.

g) Asas Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan untuk mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT). Hanya dengan pendaftaran atau pencatatan yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

h) Asas Obyek Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Bila Debitur Cidera Janji

Menurut Pasal 1 UUHT, janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi hipotik, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata. Larangan pencantuman janji yang demikian ini, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditur (bank) karena dalam keadaan yang sangat membutuhkan uang (dana kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.

i) Asas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah Dan Pasti

Menurut Pasal 6 UUHT apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta

mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh UUHT.

Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN TUHAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

2.4.5. Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan

Menurut J. Satrio⁴³, yang dimaksud dengan janji-janji Hak Tanggungan adalah janji-janji (syarat-syarat) yang diperjanjikan oleh kreditur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dari pemberi Hak Tanggungan, janji-janji mana merupakan klausula-klausula yang dimasukkan dalam dan untuk menjadi bagian dari perjanjian pemberian Hak Tanggungan.

Pada akta pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 11 ayat (2) UUHT janji-janji yang dimaksud adalah :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang menyatakan membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa

⁴³J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 1.

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

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) UUHT, janji-janji tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Para pihak bebas menentukan menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta yang kemudian didaftarkan pada kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (sifat publisitas).

2.4.6. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

a. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA Juncto PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran yakni antara stelsel negative dan stelsel positif.⁴⁴ Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel

⁴⁴Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 11.

negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (stelsel positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut UUHT juga menganut stelsel campuran.⁴⁵

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) UUPA begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUH Perdata.

Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 UUHT, yang dibuat debitor terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya.

d. Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT.

⁴⁵Effendy Hasibuan, *“Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997.*

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

2.4.7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, karena :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*);
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditor (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

2.5 Tinjauan Umum Mengenai Itikad Baik

Itikad baik dalam kontrak merupakan lembaga hukum yang berasal dari hukum romawi yang diserap oleh *civil law*, dan dalam perkembangannya diterima pula dalam hukum kontrak di beberapa Negara yang menganut sistem *common law*.⁴⁶

Dalam hukum perdata belanda dikenal dengan kata *te goede trouw*, dalam hukum perdata inggris dikenal dengan kata *in good faith*, dan dalam hukum perdata prancis dikenal kata *de bonne foi*.⁴⁷

Itikad baik dalam hukum kontrak mengacu pada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak.⁴⁸ Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang yang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Hal ini membuktikan bahwa faktor itikad baik merupakan faktor yang sangat penting dalam hukum dan bersifat universal, sebagaimana telah kita ketahui tingkah laku dari anggota-anggota masyarakat itu sebagian diatur dalam suatu peraturan hukum dan sebagian dalam suatu peraturan yang dibentuk atas perjanjian pihak-pihak yang berkepentingan.

Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu. Akibat dari ajaran ini adalah tidak terlindunginya pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra kontrak atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu.⁴⁹ Sementara itu, menurut teori modern hukum kontrak, janji pra kontrak harus didasari oleh itikad baik. Oleh karena itu, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum,

⁴⁶Ridwan Khairandy, *Op. cit*, hal. 128.

⁴⁷R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 19 (Jakarta: Intermedia, 2002), hal. 1.

⁴⁸Martin Joseph Schermaier, *Good Faith in European Contract Law*, (Cambridge : Cambridge University Press, 2000), hal. 77.

⁴⁹Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hal. 5.

yakni hanya ganti rugi yang berupa kerugian nyata yang diderita oleh pihak itu (*reliance damages*).⁵⁰

Di Indonesia, pengaturan itikad baik terdapat pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Menurut P.L.Wery, makna pelaksanaan itikad baik (*uitvoering to goeder trouw*) dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini adalah bahwa kedua belah pihak yang bersepakat dalam suatu perjanjian harus berlaku satu dengan yang lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lain.⁵¹ Hal ini bermakna bahwa tingkah laku para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus diuji atas dasar norma-norma obyektif yang tidak tertulis. Norma-norma tidak tertulis ini tidak hanya mengacu pada anggapan para pihak saja, tetapi harus mengacu pada tingkah laku yang sesuai dengan pandangan umum tentang itikad baik tersebut.⁵²

Pengertian itikad baik atau kejujuran ini dapat dilihat dari dua macam yaitu :

- a. Itikad baik pada mulai berlakunya suatu perhubungan hukum.
- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban yang termaktub dalam perjanjian hukum itu.

Itikad baik pada mulai berlakunya hubungan hukum biasanya merupakan pengiraan dalam hati sanubari pihak yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya hubungan hukum sudah terpenuhi semua. Sebaliknya suatu pihak dikatakan tidak beritikad baik pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum, apabila ia pada waktu itu tahu betul tentang adanya keadaan yang menghalang-halangi pemenuhan suatu syarat untuk berlakunya hubungan hukum itu. Dalam hal ini pihak yang tidak mempunyai itikad baik (tidak jujur) harus bertanggung jawab atas ketidakjujuran itu dan harus memikul segala resiko.

⁵⁰*Ibid.*

⁵¹P.L.Wery, *Perkembangan Hukum tentang Itikad Baik di Netherland*, (Jakarta : Percetakan Negara, 1990), hal. 9.

⁵²*Ibid.*

Asas itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum misalnya dapat kita jumpai dalam Pasal 1963 KUH Perdata yang menyatakan :

“siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tdk hrs dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun”

dan juga dalam Pasal 1977 KUH Perdata dikatakan bahwa :

“terhadap benda bergerak, yang tidak berupa bunga maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa, maka barang siapa yang menguasainya, dianggap sebagai pemilik”

Kedua pasal tersebut pada hakekatnya melindungi seorang pembeli yang beritikad baik. Seseorang pemegang bezit (kedudukan berkuasa) atas suatu benda dianggap beritikad baik apabila ia memperoleh bezit tersebut melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dimana ia tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi yang terkandung di dalamnya.

Pasal 548 KUH Perdata mengatur mengenai akibat dari kedudukan berkuasa yang beritikad baik yang menyatakan bahwa tiap-tiap kedudukan berkuasa yang beritikad baik memberikan kepada si yang memangkunya, hak-hak atas kebendaan yang dikuasai sebagai berikut :⁵³

- a. Bahwa ia sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali di muka hakim, sementara harus dianggap sebagai pemilik kebendaan;
- b. Bahwa ia karena daluarsa dapat memperoleh hak milik atas kebendaan itu;
- c. Bahwa ia sampai pada saat penuntutan kembali akan kebendaan itu di muka hakim, berhak menikmati segala hasilnya;
- d. Bahwa ia harus dipertahankan dalam kedudukannya, bilamana diganggu dalam memangkunya, ataupun dipulihkan kembali dalam itu, bilamana kehilangan kedudukannya.

⁵³Djaja S Meliala, *Masalah Itikad Baik Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung : Binacipta, 1987), hal. 7.

2.6 Analisis Mengenai Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung RI No. 376.K/Pdt/2006)

2.6.1. Kedudukan Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Sebenarnya undang-undang telah memberikan suatu pengamanan kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum, yaitu jaminan yang ditentukan undang-undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, kreditor sudah mempunyai hak untuk meminta pemenuhan piutangnya atas benda-benda milik debitor, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada. Terhadap jaminan umum ini, para kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren (persaingan), artinya kedudukan para kreditor adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan di antara satu dengan yang lain. Apabila debitor wanprestasi, maka semua benda miliknya dijual lelang dan dibagi di antara para kreditor seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditor (*secara ponds-ponds gelijk*). Jaminan umum ini diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara.⁵⁴

Oleh karena itu, perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan masih belum memberikan rasa aman kepada kreditor, sehingga dalam praktek penyaluran kredit, bank memandang perlu meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan. Jaminan khusus adalah jaminan yang timbulnya karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitor (asas spesialisitas), dan hanya berlaku bagi kreditor tertentu (khusus). Dengan diperjanjikan secara khusus maka kreditor pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan preferensi (*separatis*), artinya pemenuhan hak kreditor khusus itu didahulukan dari kreditor lainnya.⁵⁵ Permintaan jaminan khusus kebendaan oleh bank dalam penyaluran kredit

⁵⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal.75.

⁵⁵ Soetojo Prawirohamidjojo dan Martalena Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1991), hal.17.

tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana yang telah ditentukan dalam UU Perbankan.⁵⁶

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman, mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan dari segi prospeknya nilai harga tanah semakin meningkat.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, serta jelas dan pasti eksekusinya. Di samping itu, hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Suatu hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor ketika debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Sebagai lembaga jaminan, Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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.⁵⁷

⁵⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal.15.

⁵⁷CST. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hal.19-20.

Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitor terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan (obyek hak tanggungan) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji.

Dalam penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan adanya barang jaminan (agunan) maka manakala debitor wanprestasi atau ingkar janji, kreditor dapat mengambil pemenuhan hutang dari penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum. Di samping itu, khusus bagi lembaga perbankan sudah menjadi suatu kelaziman bahwa dalam menyalurkan kredit, bank harus meminta agunan sebagai jaminan bagi pengembalian kredit tersebut. Dalam hukum perbankan telah ditentukan bahwa dalam mengucurkan kredit di samping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*).⁵⁸

Jenis-jenis kredit yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Kredit Konsumsi, yaitu seperti :

⁵⁸M. Khoidin, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah* (Yogyakarta: LaksBang, 2005), hal.16.

- a. Kredit Pemilikan Rumah; dan
 - b. Kredit Multi Guna dengan obyek jaminan berupa tanah.
2. Kredit Modal Kerja, yaitu seperti :
- a. Kredit Rekening Koran dengan obyek jaminan berupa tanah;
 - b. *Investment Loan* dengan obyek jaminan berupa tanah;
 - c. *Demand Loan* dengan obyek jaminan berupa tanah.

Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitor dan kreditor. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara kreditor dan debitor, baik menyangkut besarnya jumlah kredit yang diterima oleh debitor, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya maka hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya.

Kredit yang diberikan oleh kreditor mengandung resiko, maka dalam setiap pemberian kredit, bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa ada suatu perjanjian tertulis. Itu sebabnya diperlukan suatu jaminan kredit dengan disertai keyakinan akan kemampuan debitor melunasi utangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan.

Kelahiran Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dirasakan dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Perkembangan dunia perkreditan dapat memicu lajunya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi nasional.

Di samping itu, kelahiran UUHT juga dirasakan dapat menciptakan iklim perkreditan yang kondusif dan sehat, karena peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap tidak mampu memberikan rasa aman (termasuk lembaga

jaminan atas tanah yang ada sebelumnya, yakni *Hypotheek* dan *Credietverband*). Salah satu persoalan yang sering muncul berkaitan dengan lembaga jaminan atas tanah sebelum Hak Tanggungan adalah rumitnya eksekusi obyek hak jaminan karena memakan waktu lama, biaya lebih tinggi dan hasil yang tidak menjanjikan, karena eksekusi atas obyek jaminan *hypotheek* dan *credietverband* berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada harus melalui penjualan umum/pelelangan umum. Ternyata prosedur penjualan umum ini tidak dapat berjalan dengan lancar dan menimbulkan kerugian-kerugian baik bagi kreditor maupun bagi debitor yaitu karena adanya biaya penjualan umum yang cukup tinggi yang dapat memberatkan bagi pihak debitor maupun kreditor dan juga terjadinya harga penjualan yang rendah, sehingga merugikan bagi kreditor sebagai pihak yang akan meminta pemenuhan piutangnya dan bagi debitor yang akan meminta sisa harga penjualannya.

Kondisi demikian jelas tidak menguntungkan bagi lembaga perbankan yang dalam kinerjanya selalu mengutamakan efisiensi dengan menghindari ekonomi biaya tinggi (*high cost economy*).

2.6.2. Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Diperoleh Sebelum Dibebeani Hak Tanggungan

A. Pihak-pihak yang berperkara

1. Adiwinata Kusumawidjaja, Direktur Utama PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding.

melawan

2. Remidius Harli Ojong, Djunaidi Setiawan, Soedibjo Toeloes, Gerhard Tesan Binti, Boyke Gozali, Fredy Gozali sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VI/para terbanding.

dan

1. Kepala Kantor PT. Bank Mandiri Cabang Bogor.

2. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Sebagai para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan Turut Tergugat.

B. Kasus Posisi

Bahwa Remidius Harli Ojong, dkk telah menggugat PT. Bukit Gardenindo Lestari, Bank Mandiri Kantor Cabang Bogor, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

- Bahwa Remidius Harli Ojong, dkk telah membeli tanah berupa kavling-kavling dari PT. Bukit Gardenindo Lestari, yang terletak di Komplek Perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor;
- Bahwa atas tanah-tanah a quo pada saat itu masih berupa Sertipikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari dan diagunkan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari di Bank Bumi Daya Cabang Bogor sekarang Bank Mandiri Cabang Bogor;
- Bahwa pemecahan Sertipikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari pada saat itu tidak dapat dilakukan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari, dengan alasan ditolak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, karena atas tanah-tanah kavling tersebut haruslah terlebih dahulu didirikan bangunan oleh Remidius Harli Ojong, dkk;
- Bahwa setelah di atas tanah-tanah tersebut sudah didirikan bangunan oleh Remidius Harli Ojong, dkk, ternyata sampai saat ini PT. Bukit Gardenindo Lestari masih tidak melakukan pemecahan sertipikat induk ke atas nama Remidius Harli Ojong, dkk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan untuk itu Remidius Harli Ojong, dkk telah berkali-kali mengingatkan PT. Bukit Gardenindo Lestari baik secara

lisan maupun tertulis tetapi tidak pernah dihiraukan, bahkan saat ini PT. Bukit Gardenindo Lestari sulit untuk dihubungi;

- Bahwa sesuai informasi dari Bank Mandiri Kantor Cabang Bogor, ternyata PT. Bukit Gardenindo Lestari telah melakukan kredit macet pula pada Bank Mandiri Kantor Cabang Bogor.
- Bahwa atas tindakan PT. Bukit Gardenindo Lestari yang tidak melakukan pemecahan dan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ke atas nama Remidius Harli Ojong, dkk, nyata-nyata PT. Bukit Gardenindo Lestari telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Hal tersebut dapat dibuktikan dengan akta jual beli, akta perjanjian pengikatan jual beli serta kwitansi pelunasan dari Remidius Harli Ojong, dkk yang sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum, karena dibuat oleh Tergugat I dan para Penggugat atas dasar hukum yang benar.
- Bahwa para Penggugat berkeinginan untuk melakukan pemecahan dari sertipikat induk nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari ke atas nama masing-masing para Penggugat, akan tetapi Bank Mandiri Cabang Bogor tidak mau meminjamkan sertipikat induk tersebut kepada para Penggugat, padahal sertipikat tersebut merupakan syarat utama untuk melakukan pemecahan sesuai dengan petunjuk Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
- Bahwa secara jelas tercantum dalam Surat dari Bank Bumi Daya (sekarang Bank Mandiri) perihal Jaminan PT. Bukit Gardenindo Lestari yang menjelaskan bahwa atas tanah yang telah dibeli oleh para penggugat tidak termasuk dalam tanah kavling yang dijadikan jaminan oleh pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari di Bank Bumi Daya.

C. Dalil Gugatan

Bahwa Remidius Harli Ojong, dkk telah membeli tanah kavling dari PT. Bukit Gardenindo Lestari yang masih berupa Sertipikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari.

Berdasarkan Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Remidius Harli Ojong, dkk dan PT. Bukit Gardenindo Lestari terdapat salah satu klausul yang isinya menerangkan bahwa Pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai pihak penjual menjamin bahwa obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya serta telah ditentukan bahwa pemecahan sertipikat dari sertipikat induk menjadi sertipikat atas nama para pembeli (Remidius Harli Ojong, dkk) adalah menjadi kewajiban bagi PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai pihak penjual dan biaya untuk pemecahan sertipikat tersebut sudah diterima oleh pihak penjual. Berdasarkan salah satu klausul dalam perjanjian tersebut untuk melakukan pemecahan sertipikat maka pihak Remidius Harli Ojong, dkk sebagai pembeli meminta pemenuhan kewajiban dari PT. Bukit Gardenindo Lestari untuk melakukan pemecahan sertipikat, akan tetapi pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari tidak melakukan kewajiban tersebut karena ternyata sertipikat induk tersebut dijadikan jaminan pelunasan hutang oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari di PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Bogor. Atas perbuatan pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari tersebut di atas maka para pembeli tersebut sangat dirugikan karena pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari secara nyata telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi.

D. Pertimbangan Hakim

- Bahwa berdasarkan klausul-klausul tersebut di atas dimana pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari memberikan jaminan kepada pihak pembeli (Remidius Harli Ojong, dkk) bahwa obyek kavling tanah tanah yang diperjualbelikan tidak tersangkut suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya;
- Bahwa bila jaminan yang dijanjikan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari kepada para pembeli dihubungkan dengan fakta bahwa sampai saat ini para pembeli tidak dapat melakukan pemecahan

sertipikat karena adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari dengan Bank Mandiri Cabang Bogor dalam bentuk perjanjian kredit sehingga menurut majelis perbuatan PT. Bukit Gardenindo Lestari termasuk sebagai perbuatan wanprestasi dan secara nyata telah merugikan para penggugat;

- Bahwa oleh karena jual beli atas kavling tanah antara Remidius Harli Ojong, dkk dengan PT. Bukit Gardenindo Lestari telah dinyatakan sah menurut hukum maka beralasan hukum bagi Remidius Harli Ojong, dkk untuk mengajukan pemecahan sertipikat induk tersebut sesuai dengan luas kavling yang telah menjadi hak dari para penggugat (Remidius Harli Ojong, dkk) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan sisa luas tanah di luar hak dari para penggugat (Remidius Harli Ojong, dkk) harus pula dikembalikan kepada Bank Mandiri Cabang Bogor sebagai pemegang jaminan atas hak tanggungan dari kredit PT. Bukit Gardenindo Lestari.

E. Analisis

Pengertian itikad baik atau kejujuran ini dapat dilihat dari dua macam yaitu :

- a. Itikad baik pada mulai berlakunya suatu perhubungan hukum.
- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban yang termaktub dalam perjanjian hukum itu.

Walaupun itikad baik menjadi asas yang sangat penting dalam hukum kontrak dan telah diterima dalam berbagai hukum nasional dan internasional, tetapi sampai sekarang permasalahan tentang definisi itikad baik tetap sangat abstrak. Tidak ada pengertian itikad baik yang diterima secara universal. Pada akhirnya, pengertian itikad baik memiliki dua sifat. Sifat yang pertama adalah sifat subjektif, yang berarti itikad baik mengarah pada makna kejujuran. Sifat yang kedua adalah sifat yang memaknai itikad baik sebagai kerasionalan dan kepatutan atau keadilan. Kecendrungan dewasa ini dalam berbagai sistem hukum mengkaitkan itikad baik pelaksanaan kontrak dengan kerasionalan dan kepatutan. Jadi,

ini adalah itikad baik yang bersifat objektif. Itikad baik dalam konteks Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata harus didasarkan pada kerasionalan dan kepatutan, sedangkan itikad baik pra kontrak tetap mengacu kepada itikad baik yang bersifat subjektif yang bergantung pada kejujuran para pihak.⁵⁹

Standar itikad baik pelaksanaan kontrak adalah standar objektif. Dengan standar ini, perilaku para pihak dalam melaksanakan kontrak, dan penilaian terhadap isi kontrak harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan. Kontrak tidak hanya dilihat dari apa yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan kontrak.⁶⁰

Perjanjian jual beli antara PT. Bukit Gardenindo Lestari dengan Remidius Harli Ojong, dkk seharusnya didasari oleh itikad baik dalam pelaksanaan kontrak dengan kerasionalan dan kepatutan atau keadilan dari Pihak Penjual yaitu PT. Bukit Gardenindo Lestari dengan memberitahukan kepada pihak pembeli yaitu Remidius Harli Ojong, dkk bahwa sertipikat induk yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah kavling tersebut sedang dijaminkan di Bank Mandiri Cabang Bogor dan karenanya maka pemecahan atas sertipikat induk tersebut belum bisa dilakukan.

Perjanjian jual beli dengan didasari oleh itikad baik dari Remidius Harli Ojong, dkk yang telah membeli sebidang tanah kavling tersebut yaitu dengan melunasi harga atas tanah tersebut sebagai tanda pelaksanaan kewajibannya ternyata bertentangan dengan kondisi sebenarnya yang tidak diberitahukan kepada Remidius Harli Ojong, dkk oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari karena ternyata sertipikat induk sedang dijaminkan ke Bank Mandiri Cabang Bogor, sehingga janji dari PT. Bukit Gardenindo Lestari untuk melakukan pemecahan sertipikat setelah adanya pelunasan tidak dapat dilakukan. Berdasarkan hal ini maka para penggugat (Remidius Harli Ojong, dkk) sangat dirugikan karena mereka sudah mengeluarkan biaya untuk proses pemecahan seripikat tersebut.

⁵⁹Ridwan Khairandy, *Op. cit*, hal. 347.

⁶⁰*Ibid*, hal. 348

Pelaksanaan asas itikad baik yang seharusnya dilakukan oleh pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai penjual kepada pihak pembeli (Remidius Harli Ojong, dkk) yaitu :

- a. Memberitahukan kepada pihak pembeli bahwa pemecahan sertipikat belum dapat dilakukan karena sertipikat induk tersebut sedang dijadikan jaminan pelunasan hutang di Bank Mandiri Cabang Bogor, atau;
- b. Memperjanjikan adanya royalti, untuk menjamin bahwa pihak pembeli tetap memperoleh hak nya atas sebagian tanah kavling tersebut.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal dengan *Nemo Plus Juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya "*Nemo Plus In Alium Transffere Potest Quam Ipse Habet*" yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka berdasarkan asas ini PT. Bukit Gardenindo Lestari telah menyerahkan jaminan kepada Bank Mandiri Cabang Bogor yang melebihi dari apa yang dia sendiri punyai karena sebagian dari tanah yang dijadikan jaminan pelunasan hutang tersebut sudah dijual kepada Remidius Harli Ojong, dkk.

Sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya Remidius Harli Ojong, dkk di atas juga mendapatkan perlindungan yang lebih diutamakan dibandingkan dengan Bank Mandiri Cabang Bogor sebagai kreditor pemegang hak tanggungan karena berdasarkan atas ciri-ciri dari hak tanggungan diperlukan perlindungan yang seimbang karena hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor. Perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi hak tanggungan, bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek hak tanggungan.

Berdasarkan hak-hak yang timbul karena kedudukan berkuasa dalam KUH Perdata maka Remidius Harli Ojong, dkk berhak untuk mempertahankan hak nya terhadap tanah tersebut karena Para Penggugat

tersebut sudah terbukti menguasai tanah tersebut secara sah yang dibuktikan dengan adanya akta jual beli dan akta pengikatan untuk jual beli yang telah diakui sah dan mempunyai kekuatan hukum oleh Pengadilan Negeri Cibinong dan akta-akta tersebut dapat digunakan oleh Para Penggugat sebagai dasar untuk melakukan pemecahan sertipikat dari sertipikat induk yang sedang dijaminkan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari kepada pihak Bank Mandiri Cabang Bogor.

Sementara itu di sisi lain pihak Bank Mandiri Cabang Bogor sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah tersebut juga mempunyai hak yang diutamakan (hak preferen) atas jaminan pelunasan utang yang telah diajukan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari dan berdasarkan Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*), yang berbenturan dengan fakta bahwa obyek tersebut sudah beralih kepada pihak Remidius Harli Ojong, dkk sebagai pihak pembeli yang beritikad baik, maka pemecahan sertipikat tersebut pun harus dilakukan dan setelah dilakukan pemecahan sertipikat induk tersebut ke atas nama Remidius Harli Ojong, dkk sesuai dengan hak dan luasnya masing-masing maka sisa luas tanah di luar hak dari Remidius Harli Ojong, dkk harus dikembalikan kepada Bank Mandiri Cabang Bogor sebagai pemegang jaminan atas hak tanggungan dari kredit PT. Bukit Gardenindo Lestari.

Pihak Bank Mandiri Cabang Bogor sebagai kreditor dalam hal ini kurang memperhatikan prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit, karena Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, merupakan keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan untuk memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Dalam hal ini sangat jelas terlihat bahwa pihak Bank Mandiri Cabang Bogor tidak melakukan penilaian yang seksama terhadap agunan (jaminan) yang diberikan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai debitur karena ternyata agunan (jaminan) tersebut

telah dijual sebagian oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari kepada Remidius Harli Ojong, dkk.

Meskipun sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani obyek secara utuh, namun sifat ini tidak berlaku mutlak dengan pengecualian dimungkinkan *roya parsial*, sepanjang diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan adanya *roya parsial* ini seharusnya Bank Mandiri Cabang Bogor memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengingat bentuk usaha yang dilakukan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai debitor adalah di bidang perumahan (developer).

Permasalahan yang terjadi di kasus ini adalah bahwa ternyata pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari pun melakukan kredit macet kepada pihak Bank Mandiri Cabang Bogor dan Bank Mandiri Cabang Bogor mempunyai hak preferen sebagai pemegang hak tanggungan, maka berdasarkan ciri dari hak tanggungan yaitu mudah dan pasti dalam eksekusi nya kemudian obyek hak tanggungan tersebut pun sudah di blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara karena pengurusan penagihan piutang macet pihak PT. Bukit Gardenindo Lestari sebagai debitor dari Bank Mandiri Cabang Bogor telah diserahkan kepada instansi tersebut dan secara yuridis segala hak dan kewajiban penagihan piutang macet tersebut beralih kepada instansi tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas seharusnya hakim yang memutus perkara ini meminta kepada Pihak Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang baru setelah dilakukan pemecahan dan balik nama ke atas nama Remidius Harli Ojong, dkk untuk melindungi hak milik atas tanah Remidius Harli Ojong, dkk karena apabila tidak diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang baru maka kavling-kavling yang sudah dimiliki oleh para Penggugat akan turut dieksekusi oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada.

Berdasarkan atas perjanjian-perjanjian yang sudah dilaksanakan dengan itikad baik antara Para Penggugat sebagai pihak pembeli dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi sebagai pihak penjual maka seharusnya pelaksanaan atas perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik juga yaitu dengan melaksanakan pemenuhan prestasinya, oleh karena itu maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor harus menerima permohonan pemecahan sertipikat yang diajukan oleh Para Pengugat tersebut, meskipun telah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara untuk melaksanakan isi dari putusan Pengadilan Negeri Cibinong, karena telah nyata bahwa perjanjian jual beli tersebut di atas adalah sah menurut hukum maka perjanjian jual beli tersebut telah cukup untuk dijadikan sebagai dasar pengajuan untuk pemecahan sertipikat induk No. 56/Tugu Selatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Bahwa berdasarkan pertimbangan hakim yang mengatakan bahwa jaminan yang dijanjikan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari kepada para pembeli yaitu obyek jual beli tersebut bebas dari jaminan suatu hutang dan PT. Bukit Gardenindo Lestari berkewajiban untuk melakukan pemecahan sertipikat induk tersebut ke atas nama masing-masing para pembeli sedangkan faktanya bahwa sampai saat ini para pembeli tidak dapat melakukan pemecahan sertipikat karena adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. Bukit Gardenindo Lestari dengan Bank Mandiri Cabang Bogor dalam bentuk perjanjian kredit sehingga menurut majelis perbuatan PT. Bukit Gardenindo Lestari termasuk sebagai perbuatan wanprestasi dan secara nyata telah merugikan para penggugat;

BAB 3

KESIMPULAN DAN SARAN

3.1 KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Sebagai lembaga jaminan, Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dan berdasarkan Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*) maka hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang sangat kuat yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.
2. Asas *droit de suite* tersebut akan berbenturan ketika obyek hak tanggungan tersebut sudah beralih kepada pihak ketiga yang beritikad baik terhadap obyek tersebut sebelum dibebani hak tanggungan karena perlindungan juga diberikan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor. Pihak ketiga itu khususnya pihak yang membeli obyek hak tanggungan tersebut.

3.2 SARAN

Berdasarkan pembahasan di bab-bab sebelumnya, maka penulis mencoba memberikan saran sebagai alternatif atau jalan keluar, sebagai berikut :

1. Pihak-pihak yang terlibat langsung dalam suatu perjanjian khususnya perjanjian jual beli harus selalu mengutamakan asas itikad baik, karena

itikad baik merupakan asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian.

2. Pihak yang akan membeli sebuah tanah kavling di perumahan harus sangat berhati-hati dan memeriksa kebenaran data-data yang dimiliki oleh pihak developer di kantor pertanahan setempat.
3. Meskipun sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani obyek secara utuh, namun sifat ini tidak berlaku mutlak dengan pengecualian dimungkinkan *roya parsial*, sepanjang diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dengan adanya *roya parsial* ini seharusnya bank sebagai kreditor memperjanjkannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila bentuk usaha yang dilakukan oleh debitor adalah di bidang perumahan (developer).
4. Dalam pemberian kredit kepada debitor, pihak bank sebagai kreditor harus memperhatikan prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit, terutama dalam hal penilaian secara seksama mengenai agunan (jaminan) yang diberikan oleh pihak debitor.
5. Fungsi pengumuman dan transparansi Kantor Pertanahan harus lebih disosialisasikan lagi kepada masyarakat luas, karena informasi-informasi tersebut sangat dibutuhkan oleh masyarakat sebelum melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwinata, Saleh., *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung : Alumni,1976.
- Al Rashid, Harun., *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987.
- Badruzaman, Mariam Darus., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- _____., *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasannya*, Bandung : Alumni, 1993.
- _____., *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991.
- Djumhana, Muhammad., *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993.
- Effendie, Bachtiar., *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Bandung : Alumni, 1993, hal. 86.
- Fuadi, Munir., *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Gautama, Sudargo., *Tafsiran UUPA*, Bandung : Alumni, 1973.
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Harahap, M. Yahya., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 1999.
- _____., *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.
- Hasibuan, Effendy., *“Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997.
- Iksan, Achmad., *Hukum Perdata IB*, Jakarta : Pembimbing Masa, 1969.

- Kansil, CST., *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1997.
- Khairandy, Ridwan., *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta : Pascasarjana UI, 2004.
- Khoidin, M., *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Yogyakarta : LaksBang, 2005.
- Mamudji, Sri. *et. al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Meliala, Djaja S., *Masalah Itikad Baik Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung : Binacipta, 1987.
- Mertokusumo, Sudikno., *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta : Liberty, 1986.
- Muhammad, Abdulkadir., *Hukum Perikatan*, Bandung : Penerbit Alumni, 1982.
- Parlindungan, A.P., *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung : Alumni, 1973.
- _____., *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996/ Lembaran Negara No. 42) dan Sejarah Terbentuknya*, Medan : Mandar Maju, 1996.
- Prawirohamidjojo, Soetojo dan Martalena Pohan., *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, Surabaya : Bina Ilmu, 1991.
- Prodjodikoro, R. Wirjono., *Azas-azas Hukum Perdata*. Bandung : Sumur, 1983.
- _____., *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung : Bandar Maju, 2000.
- _____., *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur, 1981.
- Rahman, Hasanudin., *Contract Drafting*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003.
- Saleh, K. Wantjik., *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1973.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998.

- Sjahdeini, Sutan Remy., *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung : Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono., *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 2008.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen., *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta : Liberty, 1980.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Bandung : Intermasa, 1978.
- _____, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1982.
- Sudiyat, Iman., *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Jakarta : BPHN, 1982.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta : Prenada Media, 2004.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta : PT. Dina Aksara, 1988.
- Susanto, R., *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Jakarta : Pradnya Paramita, 1980.
- W, Sudaryanto., “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 1996.
- Wery, P.L., *Perkembangan Hukum tentang Itikad Baik di Netherland*, (Jakarta : Percetakan Negara, 1990.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, UU No. 5 Tahun 1960.
- Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [burgerlijk wetboek voor Indonesie]*. diterjemahkan oleh Subekti, R. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.



MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

Reg.No. 376 K/Pdt./20 06

PERKARA KASASI PERDATA

antara :

ADWINATA KUSUMA WIDAJA

melawan :

REMIGIUS HARLI OZONG. DEK.



P U T U S A N
Nomor : 376 K/PDT/2006

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

ADIWINATA KUSUMAWIDJAJA, Direktur Utama PT. Bukit Gardenindo Lestari, bertempat tinggal di Jalan Guntur Nomor 5 Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dirk G.A. Monintja, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan P dan K No.2 Kedung Halang Bogor Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Nopember 2005,

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

melawan :



1. REMIGIUS HARLI OJONG, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riadi IV Nomor 9 RT.009 RW.04, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur,
 2. DJUNAIDI SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kintamani Gading Villa, Kelapa Gading, Jakarta Utara,
 3. SOEDIBJO TEOLOES, bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas Raya Nomor 43 RT.005 RW.012, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur,
 4. GERHARD TESAN BINTI, bertempat tinggal di Jalan Permata Hijau Blok S-II, Nomor 9 RT.014 RW.002, Kelurahan Grogol,
 5. BOYKE GOZALI, bertempat tinggal di Jalan Ancol Barat I/2, Jakarta Utara,
 6. FREDY GOZALI, bertempat tinggal di Jalan Matraman Raya Nomor 60 RT.012 RW.002, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur,
- dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Faridri Paradwikorijaty, S.H. dan Elsy Susana, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Ismayaraya No.8 Indraprasta, Warung



Jambu, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2005,

para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VI/para Terbanding ;

d a n :

1. KEPALA KANTOR PT. BANK MANDIRI CABANG BOGOR, berkantor di Jalan Juanda Nomor 12 Bogor,
2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA BARAT cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR DI CIBINONG, berkantor di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan Turut Tergugat ;



Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi sebagai Penggugat I sampai dengan VI telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi sebagai Tergugat I, II dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa para Penggugat telah membeli tanah berupa kaveling-kaveling dari Tergugat I, yang terletak di Komplek Perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, yang rinclan mengenai pembeli, blok, dan luasnya sebagaimana terurai dalam surat gugatan ;

Bahwa atas tanah-tanah a quo pada saat itu masih berupa Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Garden Indo Lestari dan dianggunkan oleh Tergugat I di Bank Bumi Daya Cabang Bogor sekarang Bank Mandiri Cabang Bogor (Tergugat II) ;

Bahwa sesuai surat dari Bank Bumi Daya tertanggal 6 April 1994 nomor BGR/395/94/RM, perihal Jaminan PT. Bukit Garden Indo Lestari, maka atas tanah a quo yang telah dibeli oleh para Penggugat, dijelaskan tidak termasuk ✓

dalam tanah kaveling yang dijadikan anggunan/jaminan oleh Tergugat I di Bank Bumi Daya ;

Bahwa pemecahan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari pada saat itu tidak dapat dilakukan oleh Tergugat I, dengan alasan ditolak oleh Turut Tergugat, karena atas tanah-tanah kaveling tersebut haruslah terlebih dahulu didirikan bangunan oleh para Penggugat ;

Bahwa atas dasar tersebut, akhirnya para Penggugat mendirikan bangunan di atas kaveling a quo, sebagaimana terbukti dari Surta Izin Mendirikan Bangunan, yang rincian mengenai nama pemohon, blok, luas serta tanggalnya sebagaimana terurai dalam surat gugatan ;

Bahwa setelah di atas tanah-tanah a quo sudah didirikan bangunan oleh para Penggugat, ternyata sampai saat ini Tergugat I masih tidak melakukan pemecahan/splitzing sertifikat induk ke atas nama para Penggugat di Kantor Turut Tergugat, dan untuk itu para Penggugat telah berkali-kali mengingatkan Tergugat I baik secara lisan maupun tertulis tetapi tidak pernah dihiraukan, bahkan saat ini Tergugat I sulit untuk dihubungi ;

Bahwa sesuai informasi dari Tergugat II, ternyata Tergugat I telah melakukan kredit macet pula pada Tergugat II, dan sampai saat ini sudah ditutup dan dikosongkan oleh Tergugat I. Oleh karenanya alasan Tergugat I yang menyatakan pemecahan sertifikat Induk tidak dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat, karena di atas tanah-tanah kaveling tersebut haruslah terlebih dahulu didirikan bangunan adalah tidak benar ;

Bahwa atas tindakan Tergugat I yang tidak melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) ke atas nama para Penggugat, nyata-nyata Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Hal tersebut dapat dibuktikan dengan akta jual beli, akta perjanjian pengikatan jual beli serta kwitansi pelunasan dari para Penggugat yang sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum, karena dibuat oleh Tergugat I dan para Penggugat atas dasar hukum yang benar ;

Bahwa para Penggugat berkeinginan untuk melakukan pemecahan dari sertifikat induk nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari ke atas nama masing-masing para Penggugat, akan tetapi Tergugat II tidak mau meminjamkan sertifikat induk tersebut kepada para Penggugat, padahal sertifikat tersebut merupakan syarat utama untuk melakukan pemecahan sesuai dengan petunjuk dari Turut Tergugat ;



Bahwa atas perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, jelas-jelas telah merugikan para Penggugat, baik materiil maupun immateriil yang diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp 2.285.315.000,- (dua milyar dua ratus delapan puluh lima juta tiga ratus lima belas ribu rupiah) yang rinciannya sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa para Penggugat sebagai pembeli atas tanah-tanah kaveling dari pemilik tanah adalah pihak yang berhak untuk memperoleh sertifikat atas tanah-tanah a quo, yang pada saat ini sertifikat induknya masih dikuasai oleh Tergugat II. Oleh karenanya untuk mewujudkan pemecahan/splitzing atas tanah-tanah a quo ke atas nama para Penggugat oleh Turut Tergugat, maka atas sertifikat induk nomor 56/Tugu Selatan seluas 34.468 m² atas nama P.T. Bukit Gardeningo Lestari, diserahkan/dipinjamkan terlebih dahulu oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat. Untuk itu, para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk memblokir sertifikat induk tersebut, untuk menghindari para Penggugat tidak dirugikan secara terus menerus. Selanjutnya untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi para Penggugat serta melindungi hak dan kepentingan hukum para Penggugat, maka mohon Tergugat I untuk dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatannya mematuhi isi putusan ini ;



Bahwa karena pengikatan dan akta jual beli dibuat diantara tahun 1987 sampai dengan tahun 1994, dimana seharusnya pada saat itu Tergugat I harus melakukan pemecahan/splitzing dari sertifikat induk nomor 56/Tugu Selatan ke atas nama para Penggugat, maka selayaknya peraturan yang digunakan untuk memecahkan sertifikat adalah peraturan pada waktu pengikatan dan akta jual beli dibuat ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum akta-akta sebagai berikut :
 1. Akta Jual Beli Nomor 252/127/Csr/V/1994 tanggal 14 Mei 1994 ;



2. Akta Jual Beli Nomor 253/127/Csr/VI/1994 tanggal 14 Mei 1994 ;
3. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 45 tanggal 7 April 1994 dan Kwitansi Pelunasan :
Kesemuanya atas nama Remigus Harli Ojong ;
4. Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 19 Mei 1992 dan Kwitansi Pelunasan atas nama Djunaidi Setiawan ;
5. Akta Jual Beli Nomor 36/14/Csr/II/1995 tanggal 18 Februari 1995, atas nama Soedibjo Toeloes ;
6. Akta Jual Beli Nomor 295/159/Csr/94 tanggal 31 Mei 1994 atas nama Gerhard Tesan Binti ;
7. Akta Jual Beli di bawah tangan tertanggal 19 Januari 1984 dan kwitansi Pelunasan atas nama Boyke Gozali ;
Akta Jual Beli Nomor 94 tanggal 19 Februari 1993 atas nama Fredi Gozali ;
4. Menyatakan bahwa semua bukti surat-surat tersebut dalam point 3 huruf 1 sampai dengan 8 yang telah tercatat atas nama para Penggugat dapat menjadi dasar hukum dalam pemecahan dari balik nama sertifikat atas nama para Penggugat, dengan peraturan yang digunakan untuk pemecahan sertifikat induk adalah peraturan pada waktu pengikatan dan akta jual beli dibuat ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk meminjamkan dan menyerahkan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan, seluas 34.368 m² atas nam PT. Bukit Gardenindo Lestari, kepada Turut Tergugat melalui para Penggugat, dan atau siapapun yang mewakili para Penggugat untuk selanjutnya oleh Turut Tergugat dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama sertifikat ke atas nama para Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :
 1. Atas nam Remigius Harli Ojong, untuk kaveling sebagai berikut :
 - Blok B Nomor 2, luas 2.440 m² ;
 - Blok B Nomor 3, luas 1.650 m² ;
 - Blok B Nomor 6, luas 2.335 m² ;
 2. Atas nama Djunaidi Setiawan, untuk kaveling Blok B Nomor 9, luas 2.750 m² ;
 3. Atas nama Soedibjo Toeloes, untuk kaveling Blok A Nomor 3 luas 3.266 m² ;

4. Atas nama Gerhard Tesan Binti, untuk kaveling Blok A Nomor 10, luas 2.736 m² ;
 5. Atas nama Boyke Gozali Blok B Nomor 11, luas 4.000 m² ;
 6. Atas nama Fredi Gozali untuk kaveling Blok B Nomor 8 luas, 9.354 m² ; dan apabila pemecahan dan balik nama Sertifikat telah selesai, maka Turut Tergugat wajib menyerahkan kembali kepada Tergugat II ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 1.285.315.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta tiga ratus lima belas ribu rupiah) sejak putusan ini, mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan perincian sebagai berikut :



1. Kerugian Materiil :

Biaya balik nama Sertifikat yang telah dibayarkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I @ Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)/meter ;

1. Remigius Harli Ojong :

- Blok B Nomor 2, luas 2.440 m² X Rp 10.000,- = Rp 24.400.000,- ;
- Blok B nomor 3, luas 1.650 m² X Rp 10.000,- = Rp 16.500.000,- ;
- Blok B nomor 6, luas 2.335 m² X Rp 10.000,- = Rp 23.350.000,- ;

2. Djunaidi Setiawan :

- Blok B Nomor 9, luas 2.750 m² X Rp 10.000,- = Rp 27.500.000,- ;

3. Soedibjo Toeloes :

- Blok A nomor 3, luas 3.266 m² X Rp 10.000,- = Rp 32.660.000,- ;

4. Gerhard Tesan Binti :

- Blok A nomor 10, luas 2.736,5 m² X Rp 10.000,- = Rp 27.365.000,- ;

5. Boyke Gozali :

- Blok B nomor 11, luas 4.000 m² X Rp 10.000,- = Rp 40.000.000,- ;

6. Fredi Gozali ;

- Blok B nomor 8, luas 9.354 X Rp 10.000,- = Rp 93.540.000,- ;

2. Kerugian Immateriil :

Akibat perbuatan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada para Penggugat, selaku pembeli tanah-tanah kaveling/pemilik tanah adalah dimana apabila hal ini dinilai dengan uang adalah sebesar Rp 1.000.000.000 - (satu milyar rupiah) ;

7. Memerintahkan Tergugat I dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
8. Menghukum Tergugat I untuk dibebankan membayar uang paksa (dwang-som) sebesar Rp 100.000- (seratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatannya mematuhi isi putusan ini ;
9. Menetapkan biaya menurut hukum ;

ATAU :



Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil yang pada pokoknya :

Dari Tergugat I :

Bahwa gugatan para Penggugat tidak jelas dan tidak sempurna, karena terjadi pertentangan antara posita dan petitumnya. Bahwa dalil yang diajukan para Penggugat dalam posita gugatannya merupakan dalil yang dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, bukan perbuatan ingkar janji sebagaimana dimaksud dalam gugatan para Penggugat. Bahwa apabila perbuatan Tergugat I dianggap sebagai perbuatan wanprestasi, seharusnya para Penggugat menguraikan tentang fakta dan alasan hukum mengenai perbuatan Tergugat, seperti Tergugat I telah melanggar kontrak atau isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para Penggugat dengan Tergugat I, atau tentang perjanjian pemecahan sertifikat antara para Penggugat dengan Tergugat I. Namun ternyata justru tentang sertifikat faktualnya sama sekali tidak diuraikan oleh para Penggugat sebagai alasan hukum tentang perbuatan wanprestasi. Apalagi faktanya gugatan para Penggugat didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang penerapannya untuk perbuatan melawan hukum, sehingga seluruh rangkaian gugatan para Penggugat merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, bukan wanprestasi. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat mengandung kekeliruan hukum yang nyata, karena tidak terdapat persesuaian antara isi dan maksud

dari dalil-dalil gugatannya, maka petitum gugatannya menjadi tidak jelas dan tidak sempurna. Oleh sebab itu berdasarkan Yuriprudensi, yaitu putusan Mahkamah Agung No 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan para Penggugat telah kekurangan pihak (plurium litis consortium), karena berdasarkan fakta dan bukti hukum yaitu Surat Perjanjian Kredit Jangka Menengah/Panjang nomor 26/018/KI/94 antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu pada tanggal 31 Maret 1994, perjanjian a quo juga dibubuhi tanda tangan Lucywati Adiwinata, yang bertindak bersama-sama dengan Tergugat I sebagai pihak Debitur, yang juga mewakili PT. Bukit Gardenindo Lestari, maka menurut hukum seharusnya Lucywati Adiwinata juga ditarik sebagai pihak yang berperkara. Oleh karenanya berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I nomor 2872 K/Pd/1998 tanggal 29 Desember 1998, gugatan para Penggugat telah kurang pihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;



Dari Tergugat II :

Bahwa gugatan para Penggugat yang langsung ditujukan terhadap Tergugat II tanpa melalui Direksi/Kantor Pusat Tergugat II di Jakarta telah bertentangan dengan ketentuan Anggaran Dasar Tergugat II ;

Bahwa gugatan para Penggugat kurang pihak, karena tidak mengikutsertakan pihak Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Bogor sebagai pihak yang turut digugat, karena pengurusan penagihan piutang macet PT. Bukti Gardenindo Lestari/Nasabah Debitur Tergugat II telah diserahkan kepada instansi tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.13 Prp Tahun 1960 terhitung sejak tanggal diserahkannya piutang macet kepada Kantor BÜPLN/KP3N Bogor tersebut secara yuridis segala hak dan kewajiban penagihan piutang macet tersebut beralih kepada instansi dimaksud ;

Dari Turut Tergugat :

Bahwa dalil gugatan para Penggugat kepada Turut Tergugat tidak jelas dan tidak menyebutkan secara tegas baik dalam posita maupun petitumnya ;

Bahwa gugatan para Penggugat atas sertifikat hak guna bangunan atas tanah a quo kekurangan pihak, karena sertifikat hak guna bangunan atas tanah a quo tersebut diblokir oleh Kantor Pelayan Pengurusan Piutang Negara Boyor sebab dalam pencatatan tanah sitaan negara, oleh karena itu seharusnya para

Penggugat juga menarik Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah mengambil putusan, dengan putusannya Nomor :166/Pdt.G/2004/PN.Cbrn. tanggal 14 Februari 2005 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi para Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum akta-akta sebagai berikut:



1. Akta Jual Beli No.252/127/CSR/V/1994 tanggal 14 Mei 1994 ;
 2. Akta Jual Beli No.253/128/CSR/V/1994 tanggal 14 Mei 1994 ;
 3. Akta pengikatan untuk jual beli No.45 tanggal 7 April 1994 dan kwitansi pelunasan, kesemuanya atas nama Remigius Harli Ojong ;
 4. Akta Perjanjian No.88 tanggal 19 Mei 1992 dan kwitansi pelunasan atas nama Djunaidi Setiawan ;
 5. Akta Perjanjian No.36/14/Cer/II/1995 tanggal 18 Februari 1995 atas nama Soedibjo Toeloes ;
 6. Akta jual beli No.295/159/Cer/94 tanggal 31 Mei 1994 atas nama Gerhard Tesan Binti ;
 7. Akta Jual Beli di bawah tangan tertanggal 19 Januari 1984 dan kwitansi pelunasan atas nama Boyke Gozali ;
 8. Akta Jual Beli No.94 tanggal 19 Februari 1993 atas nama Fredy Gozali;
- Menyatakan menurut hukum bahwa obyek tanah yang terletak di Komplek Perumahan Villa Bukit Garden yang terletak di Cisarua Kabupaten Bogor dengan perincian sebagai berikut :
1. Kaveling :
 - Blok B nomor 2 , luas 2.440 m² ;
 - Blok B nomor 3, luas 1.650 m² ;
 - Blok B nomor 6, luas 2.335 m² ;

adalah milik dari Penggugat I (Remigius Harli Ojong) ; ✓

2. Kaveling Blok B No.9 luas 2.750 m² adalah milik Djunaidi Setiawan (Penggugat II) ;
3. Kaveling Blok A No.30 luas 3.206,5 m² adalah milik Soedibjo Toulous (Penggugat III) ;
4. Kaveling Blok A No.10 luas 2.736,5 m² adalah milik Gerhard Tesan Binti (Penggugat IV) ;
5. Kaveling Blok B No.11 luas 4.000 m² adalah milik Boyke Gozali (Penggugat V) ;
6. Kaveling Blok B No.8 luas 9.354 m² adalah milik Fredy Gozali (Penggugat VI) ;

- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
- Menyatakan bahwa akta jual beli dan akta pengikatan jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat I sah dijadikan sebagai dasar untuk pemecahan sertifikat induk No 56/Tugu Selatan seluas 34.368 m² Cisarua, Kabupaten Bogor ;



- Menghukum untuk Tergugat II atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Induk No.56/Tugu Selatan seluas 34.368 m² Cisarua, Kabupaten Bogor untuk menyerahkan kepada Turut Tergugat melalui para Penggugat untuk dipecah menjadi atas nama para Penggugat sepanjang hak milik dari para Penggugat dan sisanya akan diserahkan kepada Tergugat II sebagai jaminan hak tanggungan ;
- Memerintahkan Turut Tergugat melakukan pemecahan Sertifikat Induk No.56/Tugu Selatan, Cisarua, Kabupaten Bogor atas nama Tergugat I, dengan luas 34.368 m² untuk dibaliknama menjadi atas nama para Penggugat sepanjang yang menjadi hak dari Penggugat seperti tersebut di atas tanpa terlebih dahulu memperoleh izin dari Tergugat I ;
- Menghukum Tergugat II dan Turut Tegugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
- Menghukum para Tergugat dari Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp 309.000,- (tiga ratus sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Jawa Barat di Bandung dengan putusannya Nomor : 252/Pdt/2005/PT.HLG tanggal 26 September 2005 ;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/ Pemanding pada tanggal 9 Nopember 2005, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pemanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Nopember 2005 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor : 166/Pdt.G/2004/PN.Cbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang dibuat oleh kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Nopember 2005 yang memuat alasan-alasan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Desember 2005 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat I sampai dengan VI/para Terbanding yang pada tanggal 12 Desember 2005 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pemanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 21 Desember 2005 ;



Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak teliti memeriksa perkara ini, karena telah membenarkan kekurangan dari gugatan para Penggugat, yang seharusnya dianggap sebagai kekurangan pihak, karena tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan Per.gurusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (KP3N/BPUPN) Bogor sebagai Tergugat, sebab utang PT. Bukit Gardenindo Lestari telah diserahkan pada KP3N/BPUPN untuk diselesaikan berdasarkan surat penyerahan Tergugat II No.BGR. 1228/97/Cr tanggal 30 Desember 1976 (Bukti T.II.5). Oleh karenanya pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa piutang Tergugat II bukan piutang negara adalah tidak benar, karena Tergugat II adalah Badan Usaha Milik Negara, dengan demikian piutang PT. Bank Mandiri adalah piutang negara sesuai dengan UU No.13 Prp 1960 ;

2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum, karena telah membenarkan gugatan para Penggugat meskipun kekurangan pihak, karena hanya Tergugat I yang digugat sebagai pihak yang mewakili PT. Bukit Gardenindo Lestari. Bahwa seharusnya Lucywati Adiwinata dan Yuniwati Adiwinata juga harus digugat, karena telah sama-sama mewakili PT Bukit Gardenindo Lestari ;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah mempertimbangkan, karena telah membenarkan gugatan kumulatif subyektif yang tidak dibenarkan. Dimana sebenarnya sengketa ini adalah berdiri sendiri, yaitu sengketa antara Penggugat I dengan Tergugat I, Penggugat II dengan Tergugat I, Penggugat III dengan Tergugat I, Penggugat IV dengan Tergugat I, Penggugat V dengan Tergugat I, dan Penggugat VI dengan Tergugat I sehingga tuntutan-yapun masing-masing Penggugat kepada Tergugat I dan tidak mempunyai koneksitas. Apalagi antara para Penggugat tidak mempunyai hak tanggung renteng, oleh karenanya kumulatif subyektif gugatan telah salah dilakukan oleh para Penggugat ;



Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan karena telah merubah gugatan para Penggugat, dimana menyebutkan bahwa dasar hukum dari perbuatan ingkar janji/wanprestasi adalah Pasal 1365 KUHPerdara adalah merupakan kekeliruan penulisan belaka. Bahwa perubahan tersebut berarti telah merubah gugatan para Penggugat dari yang tidak benar menjadi benar, sehingga putusan yang diberikan oleh Pengadilan Tinggi menjadi salah. Bahwa perikatan antara para Penggugat dengan Tergugat I adalah bersumber pada perjanjian, bukan bersumber pada undang-undang karena perbuatan orang, dalam hal ini perbuatan melanggar hukum, oleh karenanya pembenaran Pengadilan Tinggi Bandung bahwa ingkar janji/wanprestasi didasarkan pada Pasal 1365 KUH-Perdata, berakibat ketidakadilan dan melanggar ketentuan prinsip hukum perikatan ;

5. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah melanggar ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR dan Pasal 24 KUHPerdara tentang pilihan hukum (domisili) bagi pihak yang berperkara. Bahwa berdasarkan bukti P.1 sampai dengan P.8 yang mengikat para Penggugat telah memilih domisili hukum yang tidak berubah yaitu pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor, oleh karena itu seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Bogor. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah merubah pilihan hukum (domisili) para

pihak, oleh karenanya Pengadilan Tinggi telah melanggar Ketentuan dalam Pasal 1342 KUHPdata, dimana kata-kata dalam perjanjian tersebut ialah jelas dan Pengadilan Tinggi tidak diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran ;

6. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung tentang Pasal 82 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas tidak jelas, karena hanya menyebutkan bahwa menurut undang-undang Pengadilan Tinggi Pasal 82 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995, maka yang berhak bertindak mewakili perusahaan...dan seterusnya (lihat putusan Pengadilan Negeri Cibinong halaman 26 yang dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi), kalimat ini tidak jelas maksudnya. Bahwa yang mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan adalah Direksi, oleh karenanya seharusnya yang digugat oleh Penggugat I, III dan IV adalah Lucywati Adiwinata, karena dia adalah Direktur Utama yang mewakili PT. Bukit Gardenindo Lestari (vide bukti P.1, P.2, P.3, P.5, dan P.6). Sedangkan yang digugat oleh Penggugat II dan V adalah Adiwinata Kusumawicajaja (Tergugat I) sebagai pribadi (vide bukti P.7 akta di bawah tangan). Sedangkan antara Penggugat VI tidak terdapat jual beli atau pengikatan jual beli sebab bukti P.8 adalah perjanjian pengikatan jual beli antara Tergugat I bersama Yuni Adiwinata dengan Anggriani Dewi bersama Lie Bok Bio ;



7. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan keliru mempertimbangkan/menetapkan tentang sahnya kekuatan pembuktian, dengan menyatakan bahwa bukti-bukti P.1 sampai dengan P.8 adalah bukti-bukti pembelian para Penggugat dari PT. Bukit Gardenindo Lestari, padahal kenyataannya :
- Bukti P.3A, P.3B yaitu akta No.45 tanggal 7 April 1994 baru merupakan pengikatan jual beli (bukti akta jual beli PPAT) antara Penggugat I dengan PT. Bukit Gardenindo Lestari ;
 - Bukti P.4 (akta perjanjian No.88 tanggal 19 Mei 1992) bukan akta jual beli karena hanya merupakan perjanjian pelepasan hak atas tanah seluas 2.501 m² dari Penggugat II kepada PT. Bukit Gardenindo Lestari, dengan demikian kaveling blok B No.9 seluas 2.750 m² bukan milik Penggugat II ;
 - Bukti P.7 adalah bukti perjanjian di bawah tangan untuk melakukan jual beli (belum Akta Jual Beli PPAT). Dengan demikian kaveling blok B No.11 belum merupakan milik Penggugat V ; ✓

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : ADIWINATA KUSUMAWIDJAJA tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2006 dengan Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H., M.H. Wakil Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Habiburrahman, M. Hum. dan Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP, M.Hum. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari RABU TANGGAL 14 JUNI 2006 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Drs. H. Habiburrahman, M. Hum. dan Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP, M.Hum. sebagai Hakim-Hakim Anggota, Drs. H. Edi Riadi, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.- Drs. H. Habiburrahman, M.Hum
ttd.- Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum

Ketua :

ttd.-
Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H. M.H.

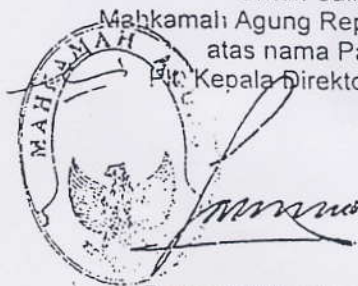
Biaya-biaya :

1. MeteraiRp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi ... Rp. 493.000,-
Jumlah Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd.-
Drs. H. Edi Riadi, S.H., M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
atas nama Panitera
Kepala Direktorat Perdata



Parwoto Wignjosumarto, S.H.
Nip.040015142



MAMAN SASMITA, SH

Hal. 15 dari 15 hal. Putusan No.376 K/Pdt/2006