



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERLINDUNGAN KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN DALAM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN  
HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NO.1369K/Pdt/2009, NO.2209K/Pdt/2005, NO. 610PK/Pdt/2002)**

**TESIS**

**NUGRAHA ADI PRASETYA, SH  
1006738494**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERLINDUNGAN KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN DALAM SURAT KUASA MEMBE BANKAN  
HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NO.1369K/Pdt/2009, NO.2209K/Pdt/2005, NO. 610PK/Pdt/2002)**

**TESIS**

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

**NUGRAHA ADI PRASETYA, SH  
1006738494**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Nugraha Adi Prasetya

NPM : 1006738494

Tanda Tangan :



Tanggal : 27 Juni 2012

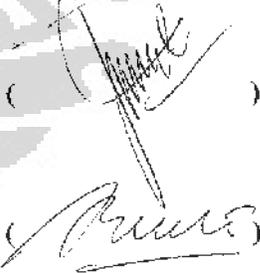
## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Nugraha Adi Prasetya  
NPM : 1006738494  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1369K/Pdt/2009, No.2209K/Pdt/2005, No. 610PK/Pdt/2002)

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Pieter E. Latumeten, S.H., M.H., SpN. (  )

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (  )

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 27 Juni 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Pieter Latumeten, SH, MH, SpN., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan Penulis dalam penyusunan tesis ini;
3. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada Penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh staff perpustakaan, Administrasi, Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Indonesia.
5. Orang tua dan keluarga Penulis yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral.
6. Pak Adi yang telah membantu memberikan data dan informasi dalam penulisan tesis ini.
7. Novfi dan keluarga yang telah memberikan bantuan, dukungan dan pengertian.
8. Para sahabat di Mkn UI : Alit Almanzo, Anastasi Dini Meidriyati, Asep Sunarya, Dewi Rosita Nasution, Erlina Kumala Esti, Irwan, Nenden Dewi Anggraini, Nicholas Surya Penn, Putri Andriani Marvi, Rusminiati, dan sahabat-sahabat lainnya atas dukungan dan kebersamaan kita selama ini serta telah banyak membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu. Apabila terdapat ketidaksempurnaan dalam penulisan ini, Penulis memohon maaf. Kritik dan saran yang membangun sangat diperlukan dan semoga dapat berguna.

Depok, 27 Juni 2012

Nugraha Adi Prasetya, S.H.



Tanggal :

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

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

Nama : Nugraha Adi Prasetya  
NPM : 1006738494  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Departemen :  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**“Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1369K/Pdt/2009, No.2209K/Pdt/2005, No.610PK/Pdt/2002)”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 27 Juni 2012  
Yang Menyatakan



(Nugraha Adi Prasetya. S.H.)

## ABSTRAK

**Nama** : Nugraha Adi Prasetya, S.H.  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan  
**Judul** : Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1369K/Pdt/2009, No.2209K/Pdt/2005, No. 610PK/Pdt/2002)

Perjanjian Kredit kepada Bank merupakan praktek yang umum dilakukan oleh debitur untuk memperoleh kredit yang dibutuhkannya. Dalam prakteknya, perjanjian ini menggunakan jaminan hak tanggungan dimana format dan bentuknya telah ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut. Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberlakukan dalam hal debitur tidak bisa datang langsung dan sebagai syarat agar dapat segera ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). SKMHT pada prinsipnya diberikan untuk jangka waktu tertentu. Tujuan ini diberlakukan dalam rangka mencegah berlurut-larutnya waktu pelaksanaan SKMHT. Namun dalam praktek kadangkala penggunaan SKMHT menemui berbagai permasalahan yang mengakibatkan posisi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dirugikan. Permasalahan yang timbul terutama akibat adanya pembatasan jangka waktu SKMHT dibahas dalam penelitian ini terutama dalam hal resiko yang dihadapi kreditur bank bilamana terjadi cedera janji (wanprestasi) debitur dan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk dapat melindungi kreditur bank dalam penggunaan SKMHT.

**Kata Kunci:** Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Kreditur.

## ABSTRACT

**Name** : Nugraha Adi Prasetya  
**Study Program** : Public Notary  
**Title** : **Protection Of Creditor As The Holder Of Attorney Imposing Mortgage's Right In Attorney Imposing Mortgage (Case Study Of The Supreme Court, Verdict No.1369K/Pdt/2009, No.2209K/Pdt/2005, No.610PK/Pdt/2002)**

Bank credit agreement are common practice by debtor to receive the credit they need. In practice, this agreement are using securities right insurance where the form and contents had been determined in those credit agreement. The impose attorney mortgage are used in situation where the giver mortgages unable to attend and as a condition to make the Deed of Encumbrance. The impose attorney mortgage is given for some amount of time. The reason for this time limitation is to prevent the longer time more than needed to make this attorney imposing mortgage runs. However, sometimes the practice of this attorney imposing mortgage had met some problems that make the position of creditor not good. The discussion focused on problems that occur because of the time limitation especially the risk that creditor need to face when the delinquent payment occur with the alternate solution that can be chosen to protect the creditor .

**Keywords : Impose Attorney Mortgage, Creditor**

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL .....  | i    |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....  | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN .....   | iii  |
| KATA PENGANTAR .....   | iv   |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....   | vi   |
| ABSTRAK INDONESIA .....  | vii  |
| ABSTRAK INGGRIS .....  | viii |
| DAFTAR ISI .....   | ix   |
| DAFTAR LAMPIRAN .....  | xi   |
| <br>   |      |
| <b>BAB I           PENDAHULUAN</b>   |      |
| I. Latar Belakang Masalah.....   | 1    |
| II. Pokok Permasalahan.....  | 15   |
| III. Metode Penelitian.....  | 15   |
| IV. Sistematika Penulisan.....   | 17   |
| <br>   |      |
| <b>BAB II           PERLINDUNGAN KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK<br/>TANGGUNGAN DALAM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN<br/>HAK TANGGUNGAN</b> |      |
| 1. Tinjauan Umum Perjanjian.....   | 19   |
| 1.1. Pengertian Perjanjian.....  | 19   |
| 1.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....   | 19   |
| 1.3. Unsur-unsur Perjanjian.....   | 19   |
| 1.4. Asas-asas Perjanjian.....   | 20   |
| 2. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit.....  | 21   |
| 2.1. Pengertian Perjanjian Kredit.....   | 21   |
| 2.2. Klausul-klausul Dalam Perjanjian Kredit .....   | 26   |
| 2.3. Jaminan Kredit .....  | 27   |
| 3. Hak Tanggungan.....   | 34   |
| 3.1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan.....  | 34   |
| 3.2. Asas-asas Hak Tanggungan.....   | 37   |
| 3.3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan .....   | 38   |
| 3.4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan.....   | 41   |
| 3.5. Pendaftaran Hak Tanggungan.....   | 44   |
| 3.6. Peralihan Hak Tanggungan.....   | 45   |
| 3.7. Hapusnya Hak Tanggungan.....  | 46   |
| 3.8. Eksekusi Hak Tanggungan.....  | 46   |
| 3.9. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan.....   | 48   |
| 4. Surat Kuasa .....   | 49   |
| 4.1. Pengertian Pemberian Kuasa.....   | 49   |

|   |            |
|---|------------|
| 4.2. Cara, Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa.....  | 55         |
| 4.3. Kewajiban Penerima Kuasa .....   | 56         |
| 4.4. Kewajiban Pemberi Kuasa.....   | 58         |
| 4.5. Berakhirnya Pemberian Kuasa.....   | 59         |
| 5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....  | 61         |
| 5.1. Alasan Pemberian dan Penggunaan Surat SKMHT.....   | 61         |
| 5.2. Proses Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....                                   | 62         |
| 5.3. Larangan dan Persyaratan SKMHT.....  | 63         |
| 5.4. Perlindungan Bagi Kreditur Pemegang SKMHT.....   | 65         |
| 5.5. Batas Waktu Penggunaan SKMHT .....   | 65         |
| 5.6. Anatomi SKMHT .....  | 66         |
| 5.7. Syarat SKMHT.....  | 67         |
| 6. Analisa Hukum.....   | 67         |
| 6.1. Pelaksanaan dan Penggunaan SKMHT.....  | 67         |
| 6.2. Hambatan Pelaksanaan SKMHT.....  | 74         |
| 6.3. Upaya Perlindungan Terhadap Kreditur Atas Resiko yang Dapat Muncul<br>Selama SKMHT ..... | 90         |
| <b>BAB III PENUTUP</b>  |            |
| 1. Simpulan.....  | 98         |
| 2. Saran.....   | 99         |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>101</b> |
| <b>LAMPIRAN</b>   |            |

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 610PK/Pdt/2002
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2209K/Pdt/2005
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1369K/Pdt/2009



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I. Latar Belakang Masalah**

Indonesia sebagai negara yang berkembang ditandai dengan adanya program pembangunan nasional yang berkesinambungan. Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga kebutuhan tersedianya dana modal yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dana modal merupakan faktor yang paling penting dalam kegiatan usaha khususnya di bidang kewiraswastaan. Dalam dunia usaha seringkali kita jumpai permasalahan mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan mengembangkan usahanya namun terbentur dengan modal yang tidak mencukupi. Dana yang diperoleh melalui perkreditan dan merupakan utang dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti bank-bank pada umumnya, lembaga-lembaga pembiayaan, pasar uang yang memperjualbelikan surat-surat utang jangka panjang (obligasi) atau dari sumber-sumber pembiayaan lainnya.

Banyak pengusaha yang dihadapkan dengan masalah persediaan modal yang kurang, dan dalam keadaan demikian, pengusaha-pengusaha tersebut akan sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan pinjaman modal atau kredit. Disini pihak lain yang dapat diandalkan untuk pemberian kredit dalam jumlah besar adalah Bank. Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Menurut ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat

dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pemberian utang oleh bank sebagai kreditur kepada debitur sudah merupakan praktik sejak berabad-abad yang lalu dalam kehidupan masyarakat. Adalah sulit pada zaman sekarang ini untuk menemukan orang atau perusahaan yang tidak mengambil utang (pinjaman atau kredit), baik berupa utang jangka pendek maupun utang jangka panjang. Utang sudah merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan bisnis. Pemberian kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.<sup>1</sup> Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:<sup>2</sup>

“ Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga ”.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang akan dibelinya sebagai jaminan. Peraturan-peraturan demikian kiranya harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberian kredit, baik dari dalam maupun luar negeri.<sup>3</sup> Prakteknya pihak Bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas berupa kredit, meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berdasarkan persyaratan-persyaratan yang sebelumnya telah disepakati antara pihak Bank selaku kreditur

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, cet.1, (Bandung: PT. Citra Adita Bakti, 1989), hlm. 1.

<sup>2</sup> Indonesia (a), *Undang-undang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998, Ps. 1.

<sup>3</sup> Usman, Rachmadi (a), *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan,1999), hlm. 22.

dan peminjam selaku debitur. Oleh pihak Bank jaminan akan digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji/wanprestasi. Agunan adalah jaminan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit dan merupakan unsur penilaian yang dilakukan oleh pihak Bank sebelum memberikan kredit kepada pihak yang memerlukannya. Menurut pihak Bank, jaminan yang paling aman dan sesuai dengan jumlah kredit yang dikeluarkan adalah tanah, karena dalam batas-batas tertentu tanah dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman, dalam arti apabila tanah yang dijaminan tersebut tidak ada masalah. Tanah merupakan jaminan yang sangat menguntungkan bagi pihak Bank, karena disamping harga jualnya tinggi, tanah juga mempunyai nilai yang terus meningkat dalam kurun waktu tertentu dan tidak akan mengalami kemerosotan.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa:

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Dengan berlakunya ketentuan ini, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu. Ketentuan pasal 1131 KUHPperdata tersebut merupakan ketentuan yang memberikan perlindungan dan bersifat universal yang terdapat pada sistem hukum setiap Negara. Selanjutnya Pasal 1132 KUHPperdata menegaskan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang

masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Dalam pasal ini diatur mengenai hasil penjualan harta kekayaan debitur yang dibagikan antara para kreditur apabila debitur cedera janji tidak melunasi utangnya, maka harta kekayaan debitur tersebut menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur. Artinya, apabila debitur cidera janji tidak melunasi utangnya, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur tersebut dibagikan secara proporsional (secara pari passu) menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila diantara para kreditur itu terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur yang lain.<sup>4</sup> Subekti menyatakan, tujuan hak jaminan (tanggungan) untuk mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak kreditur dan debitur di dalam suatu perhubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengaman di bidang perkreditan.

J. Satrio mengemukakan, bahwa dari pasal 1131 KUH Perdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja

Oleh karena lembaga hak jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah :<sup>6</sup>

1. Yang dapat secara mudah membantu memperoleh kredit itu oleh pihak yang memerlukan;

---

<sup>4</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchhoen (a), *Hukum Jaminan Di Indonesia- Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm. 37.

<sup>5</sup> Usman, Rachmadi (a), *op. cit.*, hlm. 27.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 25.

2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.

Sekalipun Undang-undang telah menyediakan perlindungan kepada para kreditur sebagaimana ditentukan dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata tersebut, tetapi perlindungan tersebut belum tentu menarik bagi calon kreditur untuk memberikan utang kepada calon debitur. Tentu saja akan lebih menarik bagi calon kreditur apabila hukum menyediakan perlindungan yang lebih baik daripada sekedar perlindungan berupa memperoleh pelunasan secara proporsional dari hasil penjualan harta debitur. Selain itu jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata mempunyai dua kelemahan yaitu :

1. Kalau seluruh harta atau sebagian harta kekayaan tersebut dipindahtanggankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitur, maka bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
2. Permasalahan dalam hal terdapat beberapa kreditur dan ternyata debitur cedera janji terhadap salah satu kreditur atau beberapa kreditur itu. Atau debitur jatuh pailit dan harta kekayaannya harus dilikuidasi. Sudah barang tentu masing-masing kreditur merasa mempunyai hak terhadap kekayaan debitur itu sebagai jaminan piutangnya masing-masing.

Menurut pasal 1132 KUH Perdata, harta kekayaan debitur itu menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberi utang kepada debitur yang bersangkutan.

Menurut pasal 1132 KUH Perdata itu, hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur pada pelaksanaannya akan dibagikan kepada semua kreditur-krediturnya yang dilakukan secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang

masing-masing.<sup>7</sup> Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing. Kedudukan yang berimbang itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya. Kreditur yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditur-kreditur lain yang mungkin muncul di kemudian hari. Makin banyak kreditur dari debitur yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitur menjadi berada dalam keadaan insolven (tidak mampu membayar utang-utangnya).<sup>8</sup>

Penggunaan hak atas tanah adalah penting sebagai jaminan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan, karena tanah selain dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan, pada umumnya juga mudah dijual, harganya terus meningkat, tidak mudah musnah, mempunyai tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen. Karenanya, tanah menjadi salah satu bentuk jaminan yang paling disukai oleh bank.

Tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit, tidak terlepas dengan UUPA, yang didalamnya mengatur tentang tanah. Dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka hak jaminan atas tanah disebut dengan “Hak Tanggungan”.

Pasal 1 ayat 1 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan memberikan definisi sebagai berikut:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>7</sup> Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan : Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 8.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 10.

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.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti, bahwa suatu saat debitur wanprestasi, kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

Pada hakekatnya Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Dalam pelaksanaannya selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-undang pokok Agraria (UUPA), lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya peraturan yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA yang menyebutkan sudah disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hak jaminan atas tanah yang sudah ada sebelumnya yaitu *Hypotheek* dan *Credietverband*. Ketentuan tentang *Hypotheek* dan *Credietverband* itu tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah. Berhubung dengan hal tersebut maka pada tanggal 9 April 1996 dikeluarkan Undang-undang yang mengatur hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 51 UUPA, yang dikenal dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau Undang-undang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Lembaran Negara Nomor 42 tahun 1996 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632. Kelahiran

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksudkan untuk menggantikan ketentuan mengenai *Credietverband* dan Hipotik atas tanah, hal ini merupakan perubahan yang mendasar dalam Hukum Jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah dan hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 29 UHT NO. 4 Tahun 1996 bahwa :

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-452 jo Staatsblad 1909-686 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Atas dasar kenyataan tersebut, maka di dalam Undang-undang Hak Tanggungan UU nomor 4 tahun 1996 tersebut lembaga hak jaminan atas tanah tersebut yang kuat wajib memiliki dan melengkapi dirinya dengan ciri-ciri :<sup>9</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Proses pembebanan hak tanggungan (HT) dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan dihadapan PPAT yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.

---

<sup>9</sup> Widyadharma, Ignatius Ridwan, *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996), hlm. 5.

Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT), karena pada dasarnya pembebasan Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang bertindak atas obyek Hak Tanggungan. Setiap kredit yang sudah disetujui dan disepakati antara kreditur dan debitur wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak tersebut harus secara tegas memperjanjikan apa yang mereka maksudkan.

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditur, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang hak tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur.<sup>10</sup>

2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya HT yang dibebankan.<sup>11</sup>

Pemberi HT wajib hadir sendiri pada saat memberikan HT dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT yang berbentuk otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.<sup>12</sup> Jadi pada dasarnya

---

<sup>10</sup> Usman, Rachmadi (a), *op. cit.*, hlm. 113.

<sup>11</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 8.

<sup>12</sup> Indonesia (b), *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632, Penjelasan Umum angka 7.

pembebanan HT wajib dilakukan sendiri oleh pemberi HT, tetapi jika benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi HT tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Disamping karena tidak dapat hadirnya pemberi HT sebagai pemilik jaminan pada saat pembuatan APHT, SKMHT dibuat karena pembuatan APHT belum dapat dilaksanakan karena hal-hal tertentu misalkan karena tanah yang akan dibebani HT berada diluar wilayah kerja / jabatan PPAT yang sedang menjalankan tugas sebagai notaris guna menandatangani perjanjian kredit atau tanah yang bersangkutan sedangkan dalam pengurusan pencatatan peralihan hak, penggabungan, pemisahan atau pemecahan.

Secara substansi banyak hal yang diatur dalam UUHT tersebut, salah satu hal yang menarik dan menjadi pokok bahasan dalam tulisan ini yaitu dilembagakannya penggunaan SKMHT, sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUHT yaitu SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Bagi sahnyanya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan ;
- b. tidak memuat kuasa substitusi ;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemilik Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain” dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT. Dengan demikian ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT itu menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari akta-akta lain. Dengan berlakunya ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut, kuasa membebaskan Hak

Tanggungjawab tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit tetapi harus dibuat terpisah secara khusus.

Apabila syarat-syarat SKMHT ini tidak dipenuhi, sesuai dengan penjelasan pasal 15 ayat (1) UUHT, “tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan”. Selanjutnya dalam penjelasan pasal 15 ayat (1) UUHT itu dikemukakan bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan SKMHT.

Dalam hal kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ;

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 ( satu ) bulan sesudah diberikan.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 ( tiga ) bulan sesudah diberikan.

Selanjutnya dalam ketentuan pasal 15 ayat (6), dijelaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat(5) batal demi hukum. Sekalipun menurut penjelasan pasal 5 ayat (6) UUHT, tidak tertutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhirnya jangka waktunya.

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh pasal 15 ayat (5) UUHT. Menurut penjelasan pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut, kredit tertentu yang dimaksud dalam ayat (5) tersebut misalnya adalah kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lainnya yang sejenis.

Apabila PPAT telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan tersebut selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT bertanggung jawab penuh terhadap semua akibat termasuk semua kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan yang disebabkan keterlambatan pengiriman berkas tersebut ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memeriksa berkas yang disampaikan dan apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata masih didapati kekurangan maka dalam waktu tujuh hari setelah tanggal penerimaan, Kepala Kantor Pertanahan wajib memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan, kewajiban ini juga berlaku atas berkas yang diperlukan untuk pendaftaran objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Sebelum berlakunya UUHT, yaitu sewaktu hipotik masih menjadi jaminan utang, bank seringkali tidak langsung membebankan hipotik atas objek hipotik yang menjadi agunan kredit. Bank banyak yang hanya meminta memasang Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) saja untuk mengamankan dirinya. Alasannya adalah :

1. Biaya pembebanan hipotik dirasakan sangat mahal oleh debitur. Karenanya debitur merasa keberatan bila bank mengharuskan agar dilakukan langsung pembebanan hipotik diatas agunan yang diserahkan debitur. Berhubung alasan ini, adakalanya bank membebankan hipotik diatas agunan kredit hanya untuk sebagian dari nilai tanah, sedangkan nilai hipotik itu sendiri sebenarnya masih jauh dari jumlah kreditnya. Sedangkan kekurangannya, bank hanya meminta SKMH saja.

2. Tanah masih belum terdaftar dan belum bersertipikat. Pengurusan pendaftaran dan penerbitan sertipikat biasanya memakan waktu sangat lama, sementara kredit itu sendiri sudah sangat diperlukan.

Praktek seperti ini tetap dipertahankan dikarenakan karena tingginya biaya-biaya, baik untuk notaris dan Kantor Pertanahan, untuk memasang hipotik ini. Ada persentase tertentu, yang bergantung dari jumlah yang dijamin dengan hipotik ini, yang harus dibayar kepada Kas Negara dalam rangka pemasangan hipotik. Belum lagi biaya-biaya yang tidak resmi.<sup>13</sup> Berdasarkan pengalaman ini, bank mempertanyakan apakah setelah berlakunya UUHT ini pengalaman ini tidak akan terjadi lagi dalam pelaksanaan HT. Selama biaya pembebanan HT masih mahal serta penyelesaian sertipikat atas tanah-tanah yang belum terdaftar dan pendaftaran HT tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu cepat sesuai dengan ketentuan waktu penggunaan SKMHT, perbankan merasa sangat keberatan dengan ketentuan jangka waktu SKMHT yang ditetapkan dalam pasal 15 UUHT tersebut. Bahkan penetapan jangka waktu yang terlalu pendek itu dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak mustahil yaitu kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan. Kemacetan itu dapat terjadi bukan hanya karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi baik diluar negeri maupun di dalam negeri. Misalnya saja kredit yang baru diberikan oleh bank untuk membiayai ekspor tekstil ke Amerika Serikat, ternyata tiba-tiba Amerika Serikat membatasi impor beberapa komoditi dari Indonesia, termasuk tekstil, dengan alasan Indonesia tidak menjalankan hak-hak asasi buruh dengan semestinya. Atau seperti contoh pada waktu yang lalu banyak kredit yang diberikan oleh perbankan untuk membiayai ekspor kayu gelondongan menjadi macet, termasuk kredit-kredit yang baru diberikan, karena pemerintah secara

---

<sup>13</sup> Gautama, Sudargo, *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru tahun 1996 no. 4*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.98.

tiba-tiba melarang ekspor kayu gelondongan. Bila terjadi perubahan-perubahan seperti keadaan yang dikemukakan diatas, sudah barang tentu debitur enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena debitur yang nakal melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitur akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya itu.<sup>14</sup>

Dalam hal terjadi perubahan-perubahan seperti keadaan yang dikemukakan diatas, sudah barang tentu debitur enggan untuk memberikan SKMHT baru bilamana SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, karena debitur yang nakal akan melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya ataupun berusaha untuk mengulur waktu. Debitur akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani HT diatas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya tersebut.

Permasalahan yang timbul disini adalah dalam hal jaminan dari sisi kreditur selama masa pelaksanaan SKMHT. Pihak kreditur mempunyai resiko yang tinggi karena hanya berpegangan pada SKMHT tersebut saja dan tidak mempunyai jaminan lainnya dikarenakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) masih belum dibuat. Perihal jaminan ini sangat penting demi keamanan modal yang diberikan oleh kreditur kepada debitur . Hal ini memang sudah sewajarnya hak-hak dari kreditur harus dilindungi dan disinilah letak arti penting lembaga jaminan. Tanpa adanya jaminan ini, maka pihak kreditur menghadapi resiko besar atas kemungkinan wanprestasi debitur terhadap pinjaman yang telah diberikannya . Hal tersebut mengakibatkan penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang penulis susun dalam tulisan yang berjudul:

---

<sup>14</sup> Badruzaman, Mariam Darus (a), *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 107.

**“PERLINDUNGAN KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.1369K/Pdt/2009, NO.2209K/Pdt/2005, NO. 610PK/Pdt/2002)”**.

## **II. Pokok Permasalahan**

1. Bagaimanakah ketentuan mengenai bentuk akta dalam Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan (SKMHT)?
2. Bagaimanakah penggunaan Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit ?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan kreditur hanya sebagai pemegang Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan (SKMHT) ?

## **III. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, tipe penelitian yang dipakai adalah tipe penelitian hukum yuridis normatif dimana penelitian yang dilakukan dengan bertujuan meneliti asas-asas hukum dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dan untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum atas kepemilikan hak penguasaan atas tanah.

Tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian preskriptif yang menjelaskan secara mendalam mengenai kondisi dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam kaitannya dengan kredit yang diberikannya kepada debitur dan memberikan saran atas hal ini.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui kegiatan studi dokumen yang terkait dengan topik permasalahan ini. Jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer diambil dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik permasalahan yaitu:

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria;
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;
4. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Sedangkan bahan hukum sekunder diambil dari buku dan artikel yang terkait dengan topik permasalahan yang diteliti yang meliputi buku ilmu hukum kenotariatan, hukum agraria dan artikel majalah yang menunjang penulisan tesis ini. Bahan hukum sekunder ini memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer<sup>15</sup>.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah berupa studi dokumen atau bahan pustaka yaitu penelitian kepustakaan dimana penulis menggunakan acuan dari peraturan-peraturan, buku-buku yang ada. Data yang diperoleh dianalisis sehingga diperoleh kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan metode analisis data yang

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 11, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009), hlm. 13.

digunakan adalah analisis data kualitatif terhadap data yang telah terkumpul dalam kaitannya terhadap kasus yang diteliti.

#### **IV. Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini, penulis menyusun secara sistematis mengenai permasalahan dan pembahasannya yang terbagi atas tiga bab. Masing-masing bab mempunyai keterikatan satu dengan yang lainnya dan saling berhubungan.

##### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, pokok permasalahan, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

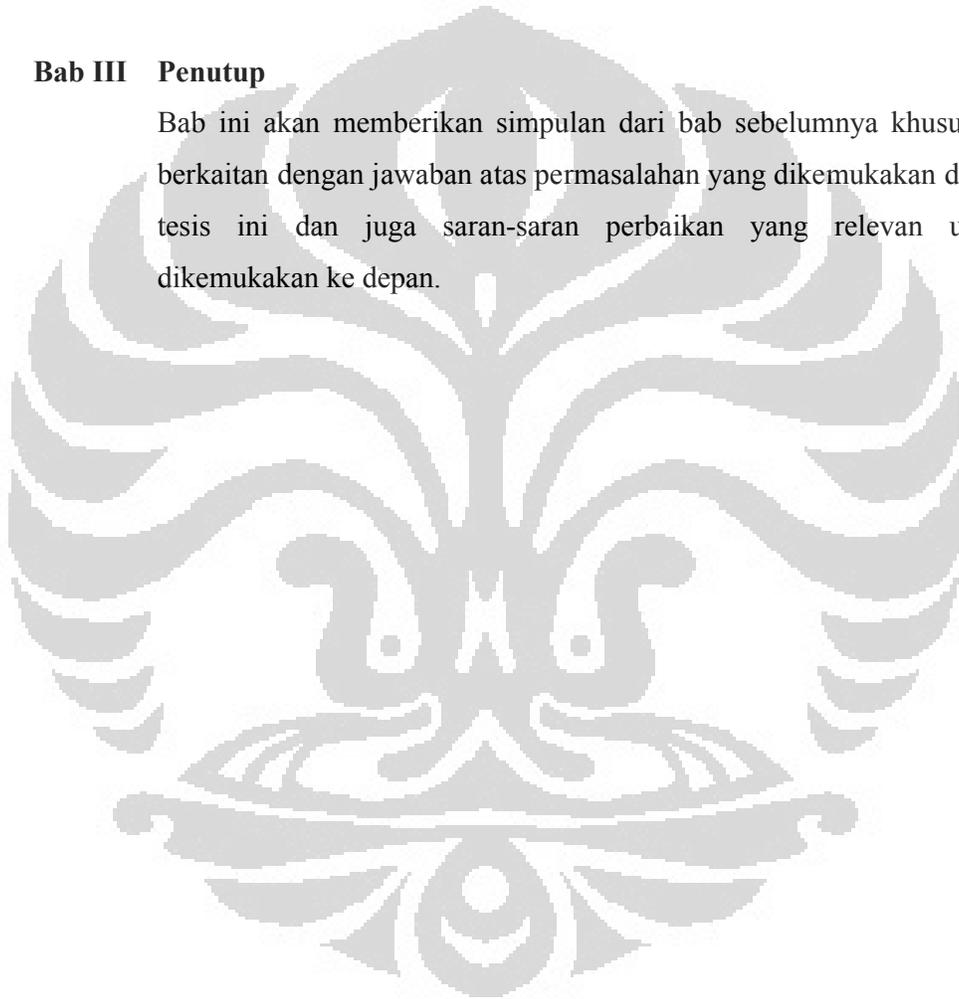
##### **Bab II Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Bab ini terbagi atas enam sub-bab. Pada sub-bab pertama diuraikan mengenai tinjauan umum perjanjian, yang memuat mengenai pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian dan asas-asas dalam perjanjian. Pada sub-bab kedua diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Perjanjian Kredit, yang memuat mengenai pengertian perjanjian kredit, klausul dalam perjanjian kredit, jaminan kredit dan perihal wanprestasi. Pada sub-bab ketiga diuraikan mengenai Hak Tanggungan, yang memuat mengenai pengertian dan dasar hukum hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, objek dan subjek dalam hak tanggungan, tata cara pemberian hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, hapunya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan serta pencoretan (roya) hak tanggungan. Pada sub-bab keempat diuraikan mengenai Surat Kuasa, yang memuat mengenai pengertian pemberian kuasa, cara, bentuk dan isi pemberian kuasa, kewajiban penerima maupun pemberi kuasa serta berakhirnya pemberian kuasa. Pada sub-bab kelima diuraikan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggung (SKMHT), yang menguraikan mengenai alasan pemberian dan penggunaan SKMHT, proses pemberian SKMHT, larangan dan persyaratan dalam SKMHT, perlindungan bagi kreditur pemegang SKMHT, batas waktu penggunaan SKMHT, anatomi SKMHT, dan syarat SKMHT. Pada sub-bab keenam diuraikan mengenai analisis kasus dari pokok permasalahan dalam tesis ini.

### **Bab III Penutup**

Bab ini akan memberikan simpulan dari bab sebelumnya khususnya berkaitan dengan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini dan juga saran-saran perbaikan yang relevan untuk dikemukakan ke depan.



## BAB II

### TINJAUAN YURIDIS MENGENAI SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

#### 1. Tinjauan Umum Perjanjian

##### 1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>16</sup>

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian dapat dibuat secara lisan dan secara tertulis. Dan jika dibuat secara tertulis maka bersifat sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan. Tetapi untuk beberapa perjanjian tertentu Undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu. Sehingga jika bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.

##### 1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam perjanjian orang bebas untuk mengadakan perjanjian tidak terikat pada ketentuan yang tidak ada, namun untuk syarat sahnya perjanjian yang dikehendaki itu haruslah dipenuhi agar berlakunya perjanjian tanpa cela.

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;

---

<sup>16</sup> Badruzaman, Mariam Darus (a), *op. cit.*, hlm. 80.

#### 4) Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat relatif, karena kedua syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran dan pernyataan pihak yang menerima dinamakan adaptasi.

### 1.3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dilihat dari syarat sahnya perjanjian seperti yang tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka Asser memisahkan dalam dua bagian inti atau pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *naturalia* dan *aksidentalialia*.

#### 1) *Essensialia*

Merupakan bagian dari perjanjian, dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus ada.

#### 2) *Naturalia*

Merupakan bagian yang oleh Undang-Undang dituturkan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

#### 3) *Aksidentalialia*

Merupakan bagian yang oleh para pihak alam membuat perjanjian ditambahkan sebagai Undang-Undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam Undang-Undang.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 74.

#### 1.4.Asas-Asas Perjanjian

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata dipakai istilah “semua” menunjukkan bahwa perjanjian ini dimaksudkan secara umum baik itu perjanjian bernama maupun tidak bernama. Maksud kata “semua” itu terkandung asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Oleh Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H. didalam hukum perjanjian terdapat sepuluh asas, yaitu:

- 1) Asas kebebasan berkontrak
- 2) Asas konsesualisme
- 3) Asas kepercayaan
- 4) Asas kekuatan mengikat
- 5) Asas persamaan hukum
- 6) Asas keseimbangan
- 7) Asas kepastian hukum
- 8) Asas moral
- 9) Asas kepatutan
- 10) Asas kebiasaan

Dari kesepuluh asas yang ada itu dapat diambil intinya menjadi tiga asas sesuai dengan pendapat Prof. Rutter, yaitu:

##### 1. Asas Konsensualisme

Asas ini yang menyatakan bahwa perjanjian itu telah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian.

##### 2. Asas kekuatan mengikat

Asas yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

##### 3. Asas kebebasan berkontrak

Menurut asas ini para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu. Tetapi kebebasan itu ada pembatasannya:

- 1) Perjanjian yang dibuat yang dibuat meskipun bebas tetapi tidak dilarang undang-undang.
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Tidak bertentangan.

Sehubungan dengan akibat dari perjanjian maka Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata sebetulnya mempunyai fungsi untuk mengontrol atau untuk memberikan penilaian mengenai perjanjian dalam pelaksanaannya.<sup>18</sup>

## 2. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

### 2.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “ *Credere* “ yang berarti percaya ( *truth* atau *faith* )<sup>19</sup>, dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Perjanjian Kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata. KUHPerdata hanya mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1756 yang berbunyi :

‘Utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebut dalam perjanjian. Jika sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku pada saat itu’

Menurut beberapa pakar hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah termasuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata. Sementara pengertian perjanjian pinjam meminjam dalam buku ke III Pasal 1754 KUHPerdata yaitu :

---

<sup>18</sup> Busro, Achmad, *Hukum Perikatan Jilid I*, (Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, 1985), hlm. 26.

<sup>19</sup> Thomas Suyatno *et al.*, *Dasar-dasar Perkreditan*, edisi empat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm.12.

Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Pengertian kredit sendiri menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2, mengatakan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga“.

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, ataupun jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. Risiko yang akan dihadapi, sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa

Sebelum perjanjian dibuat, pemberi pinjaman harus memberikan keterangan tertentu kepada peminjam dengan cara yang ditetapkan.<sup>20</sup> Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati oleh pihak kreditur dan debitur, maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional menggunakan istilah kredit, sedangkan bank yang menjalankan usahanya berdasarkan syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dari rumusan kedua istilah tersebut, perbedaannya terletak pada bentuk kontra prestasi yang akan diberikan debitur kepada kreditur atas pemberian kredit atau pembiayaannya. Pada bank konvensional, kontra prestasinya berupa bunga, sedang bank syariah kontra prestasinya berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan kesepakatan bersama.<sup>21</sup>

Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1996, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya 'Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia' menyatakan bahwa perjanjian kredit bank mempunyai tiga ciri yang membedakan dari perjanjian peminjaman uang yang bersifat riil. Ciri pertama adalah sifatnya konsensual, dimana hak debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit. Ciri kedua, adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh debitur, tetapi kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam

---

<sup>20</sup> S.B. Marsh and J. Soulsby, *Hukum Perjanjian*, diterjemahkan oleh Abdulkadir Muhammad, (Bandung: Alumni,1986), hlm. 303.

<sup>21</sup> Usman, Rachmadi (b), *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*,(Jakarta: Gramedia Pustaka Utama,2001), hlm. 237.

perjanjian kreditnya, jika ada penyimpangan maka menimbulkan hak bagi bank untuk mengakiri perjanjian kredit secara sepihak. Berdasarkan hal ini maka debitur bukanlah pemilik mutlak dari kredit yang diperoleh berdasarkan perjanjian kredit sebagaimana bila seandainya kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang. Sehingga perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, oleh karena itu perjanjian kredit bank tidak tunduk kepada ketentuan bab ketiga belas buku ketiga KUHPdata. Ciri ketiga, adalah bahwa kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara riil, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan.

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus, baik oleh bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo<sup>22</sup>, pemberian kredit mempunyai fungsi yaitu :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi kreditur, yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitur, yaitu bahwa kredit memberikan bantuan untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar, di masa depan hal itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko yang sangat besar, sehingga dalam setiap pemberian kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian.

---

<sup>22</sup> Wardoyo, Gatot, "Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen" *Majalah Bank dan Manajemen*. (November-Desember 1992), hlm. 64-69.

Untuk itu sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek.

Aspek hukum jaminan dalam undang-undang perbankan diawali dengan ketentuan yang mewajibkan bank pemberi kredit mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah melunasi kredit yang diberikan. Berdasarkan penjelasan pasal 8 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang mesti dinilai oleh Bank sebelum memberikan kredit adalah:

1. Penilaian watak (*character*)
2. Penilaian kemampuan (*capacity*)
3. Penilaian terhadap modal (*capital*)
4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)
5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*).

Kelima penilaian tersebut akhirnya dikenal dengan sebutan *the five C of credit analysis* atau prinsip 5 C's.<sup>23</sup> Pada dasarnya konsep 5 C's ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to repay*) dan kemampuan membayar (*ability to repay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya, selain itu bertujuan agar Bank selalu dalam keadaan sehat.

Sebagaimana dikemukakan dalam penjelasan Pasal 23 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah untuk memperoleh keyakinan tersebut bank wajib melakukan penilaian watak calon Nasabah Penerima Fasilitas terutama didasarkan pada hubungan yang telah terjalin antara bank dengan calon Nasabah. Penilaian kemampuan calon Nasabah bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat. Penilaian terhadap modal yang dimiliki calon Nasabah yang bersangkutan baik untuk masa lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang sehingga bank dapat mengetahui kemampuan permodalan calon Nasabah. Dalam melakukan penilaian terhadap agunan/ jaminan bank harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas kredit cukup memadai sehingga apabila debitur wanprestasi agunan/jaminan tersebut dapat

---

<sup>23</sup> Hutagalung, Arie S (a), *Seputar Masalah Hukum Tanah*,( Jakarta: LPHI, 2005), hlm. 329.

digunakan sebagai pelunasan utangnya. Yang terakhir penilaian terhadap proyek usaha calon Nasabah Penerima Fasilitas dengan keadaan pasar, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha Nasabah.

Penilaian ini harus dilakukan dengan cermat, akurat dan mendalam. Sejumlah kekeliruan dapat terjadi dalam proses transaksi kredit. Resiko yang harus diantisipasi bank selaku kreditur adalah resiko ekonomis dan resiko hukum. Resiko ekonomis adalah pada saat kredit yang diberikan menjadi macet dan tidak terbayarkan oleh debitur. Sedangkan resiko hukumnya adalah dalam hal:

1. Bank mengabaikan Undang-undang, peraturan dan kebijakan yang berlaku. Bank juga harus memastikan bahwa semua kegiatan yang dilakukan tidak melanggar uokum termasuk dalam hal larangan dan pembatasan dalam pemberian kredit
2. Perjanjian kredit yang mengabaikan klausul-kalusul penting karena hanya menggunakan format perjanjian baku sehingga dapat dimanfaatkan secara tidak baik oleh debitur.
3. Keabsahan dari terhadap semua dokumen yang ada seperti perjanjian kredit, jaminan kredit

## 2.2.Klausul-klausul dalam perjanjian kredit

Dalam praktek perbankan, dalam usaha untuk mengamankan pemberian kredit, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku. Dimana isi atau klausula-klausula perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir, tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu.

Bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan, namun demikian ada hal-hal yang tetap harus tetap dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

### 2.3. Jaminan Kredit

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit yang diberikan dapat terjamin pelunasannya oleh debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi debitur, baik seluruhnya maupun sebagian akan menimbulkan kerugian kepada bank selaku kreditur. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku serta dengan penetapan jaminan.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie*. Mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping penanggungan jawab umum Debitur terhadap barang-barangnya.

Seminar Hukum Jaminan 1978 telah menyimpulkan, bahwa yang dinamakan “jaminan” adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.<sup>24</sup>

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan, istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang- Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mendefinisikan Agunan adalah :

Jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Jaminan dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi, jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak atas tanah. Pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditur. Pasal

---

<sup>24</sup> Usman, Rakhmadi (a), op. cit., hlm. 1.

1131 KUHPerdato menyatakan, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Dari pasal 1131 KUHPerdato tersebut, berarti seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitur kepada semua kreditur. Kekayaan debitur dimaksud meliputi benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang piutang diadakan. Dengan demikian tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik setelah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

J. Satrio mengemukakan, bahwa dari pasal 1131 KUHPerdato dapat disimpulkan asas-asas hubungan *ekstern* kreditur sebagai berikut:

1. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur.
2. Setiap bagian Kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur.
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan "*persoon debitur*".<sup>25</sup>

Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lainnya, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang debitur. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1132 KUHPerdato, kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan

---

<sup>25</sup> Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Aditya Bakti, 1993), hlm. 4.

penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasannya yang sah untuk didahulukan. Pasal 1132 tersebut juga memberikan kemungkinan sebagai pengecualian adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Adapun kreditur yang diutamakan tersebut berdasarkan pasal 1133 KUHPerdara adalah mereka yang memiliki hak-hak yang dilahirkan karena piutang yang diistimewakan (*privilege*), dari gadai (*pand*) dan dari pihak lain. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa kedudukan para kreditur ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya. Menurut pasal 1134 KUHPerdara, yang dimaksud dengan *privilege* adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang (kreditur) sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya semata-mata berdasarkan sifatnya piutang. Jadi, *privilege* dilahirkan karena undang-undang, sedangkan hak gadai dan hipotik dilahirkan karena diperjanjikan sebelumnya, sehingga kedudukan gadai dan hipotik lebih tinggi dari pada *privilege*, kecuali dalam hal-hal mana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya. Jaminan umum ini dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kreditur atas kredit yang diberikan. Jaminan umum tersebut kreditur tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari, serta khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur.

Menurut UU Perbankan yang berlaku saat ini sangat menekankan pentingnya suatu jaminan dalam memberikan kreditnya dalam rangka pendistribusian dana nasabah yang sudah terkumpul olehnya, serta untuk menggerakkan roda perekonomian. Yang sangat dipertimbangkan adalah jaminan

khusus di luar jaminan pada umumnya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, dimana dinyatakan bahwa segala kebendaan milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

Dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata berarti seluruh harta benda milik Debitur menjadi jaminan hutangnya bagi semua Kreditor, dalam hal Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Kreditor, maka harta benda milik Debitur akan dijual dimuka umum dan hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk melunasi hutangnya kepada Kreditor, dalam hal Kreditor lebih dari satu maka harus dibagi secara perimbangannya dengan piutangnya masing-masing terhadap ketentuan tersebut dapat juga Kreditor mendapat perlakuan khusus yaitu diutamakan sesuai dengan Pasal 1132 KUH Perdata asalkan diperjanjikan terlebih dahulu.

Bahwa yang dimaksud dengan jaminan kredit adalah pihak Debitur untuk mendapatkan kepercayaan dari Kreditor yang akan mengucurkan dana, dimana dana tersebut setelah ada pada Debitur akan dikembalikan lagi pada Kreditor dengan cara mengangsur atau mencicil dalam suatu waktu yang telah ditentukan guna untuk menjamin angsuran tersebut pihak Debitur memberikan sesuatu sebagai jaminan pada Kreditor yang apabila Debitur tidak lagi mampu membayar angsurannya, Kreditor dapat mengambil pelunasan dengan cara menjual jaminan tersebut.

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan ( UUP ) yang dimaksud agunan, adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Djuhaendah Hasan berpendapat, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan debitur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh

penjamin debitur.<sup>26</sup> Menurut Hasanudin Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada pihak kreditur, karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>27</sup>

Adapun fungsi jaminan utang adalah untuk :<sup>28</sup>

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah (debitur) melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah atau debitur berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Jaminan kredit oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1996 Tentang Perbankan diubah artinya dengan agunan hal ini tercermin dalam Penjelasan Pasal 8, yang menyatakan bahwa ada dua jenis agunan yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan sedang agunan tambahan adalah agunan, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan secara langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.

---

<sup>26</sup> Djuhaendah, Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.233.

<sup>27</sup> Hasanuddin, Rahman, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.233.

<sup>28</sup> Thomas Suyatno, *op.cit.*, hlm.88.

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan juga dinyatakan bahwa agunan tambahan bukan sesuatu yang pokok dalam pemberian kredit atau pembiayaan dengan prinsip syariah, sebab tanpa itu Bank Umum dapat memberikan kredit atau pembiayaan kredit berdasarkan prinsip syariah asalkan berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya.<sup>29</sup> Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu, guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga dengan demikian pada saat dilakukannya perjanjian tersebut, jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan demikian, pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Maksud dan tujuan jaminan kredit adalah untuk menghindari terjadinya wanprestasi dan untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh pihak kreditur. Jaminan yang ideal hendaknya dapat membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan, tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya dan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang penerima kredit.

Salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka tanah itulah yang dijadikan jaminannya. Sebagai jaminan kredit tanah mempunyai kelebihan yaitu tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat.

Hal yang perlu diperhatikan oleh bank dalam menerima tanah sebagai jaminan hutang (beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum ditandatangani akad kredit) antara lain:<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Usman, Rachmadi (b), *op. cit.*, hlm. 283 .

<sup>30</sup> Hutagalung, Arie S (a), *op. cit.*, hlm. 332.

1. Asas negatif. Seseorang yang namanya tercantum di dalam suatu sertipikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan Pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.
2. Asas pemisahan horisontal. Dalam hal ini seorang pemilik bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas suatu bidang tanah belum tentu sama dengan pemilik tanah tersebut.
3. Title search. Pengecekan mengenai legalitas hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang apakah asli, palsu atau aspal. Apakah diatas tanah tersebut terdapat benda-benda lain, tanah dalam sengketa.
4. Persetujuan suami atau istri. Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya karena adanya ketentuan dalam Pasal 35 Ayat (1) dan Pasal 36 Ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapat persetujuan kedua belah pihak.
5. Persetujuan Komisaris/pemegang saham bila diperlukan. Apabila debitur adalah Perseroan Terbatas (PT) harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan asset PT tersebut harus mendapatkan persetujuan Komisaris atau pemegang sahamnya, karena biasanya dalam Anggaran Dasar suatu PT dinyatakan bahwa perbuatan hukum meminjam dan menjaminkan asset PT harus ada persetujuan Komisaris atau pemegang saham.
6. Status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan. Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminkan mempunyai istri atau suami berkewarganegaraan asing maka menurut Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan jo Pasal 21 Ayat (3) UUPA, tanah menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dialihkan atau tidak dilepaskan.

Masalah-masalah yang dihadapi dalam penggunaan tanah sebagai jaminan hutang antara lain adalah:<sup>31</sup>

1. Status tanah yang dijadikan jaminan hutang masih dalam proses permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Induk untuk terdaftar atas nama pengembang atau dengan kata lain tanah tersebut belum ada haknya sehingga status tanahnya adalah tanah Negara.
2. Status tanah yang dijadikan jaminan hutang adalah tanah Hak Guna Bangunan atas nama pengembang tetapi pemecahan dan pendaftaran jual beli masih dalam proses.
3. Sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang jangka waktunya lebih pendek dari jangka waktu pemberian kredit.
4. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diperoleh atas dasar Hak Pengelolaan instansi pemerintah atau BUMN .

Berbagai permasalahan ini yang harus diperhatikan oleh bank sebagai kreditur sebelum menerima tanah sebagai jaminan hutang dari debitur.

### 3. Hak Tanggungan

#### 3.1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Pada mulanya pembebanan hak atas tanah diatur dalam Buku II KUH Perdata. *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908 – 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 – 1990 dan Pasal 57 UUPA. Ketiga ketentuan tersebut telah dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ada 4 ( empat ) pertimbangan dibentuknya UUHT No. 4 Tahun 1996 yaitu :

- a. bahwa bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam

---

<sup>31</sup> Hutagalung, Arie S (a), *op. cit.*, hlm. 330.

pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 ;

- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk ;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908 – 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 – 190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia ;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi dibidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain hak milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan oleh Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan ;
- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Di dalam Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan

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

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan, yaitu:

- a. hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah ;
- b. hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu ;
- c. untuk pelunasan utang tertentu ;
- d. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya ;<sup>32</sup>

Yang menjadi ciri Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan

---

<sup>32</sup> Salim, HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis ( BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 115.

dalam Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>33</sup>

### 3.2. Asas-asas Hak Tanggungan

Di dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 dikenal beberapa asas Hak Tanggungan, yaitu :

- a. mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan ( Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- b. tidak dapat dibagi-bagi ( Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- c. hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada ( Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- d. dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut ( Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;

---

<sup>33</sup> Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 419.

- e. dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari ( Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 ).
- f. sifat perjanjiannya adalah tambahan ( *accessoir* ) ,( Pasal 10 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- g. dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada ( Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- h. dapat menjamin lebih dari satu utang ( Pasal 3 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996);
- i. mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada ( Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan ;
- k. hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu ( Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- l. wajib didaftarkan ( Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996 ) ;
- m. pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti ;
- n. dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu ( Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996 ).
- o. objek tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cedera janji.<sup>34</sup>

### 3.3.Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas ;
- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum ;

---

<sup>34</sup> Salim HS., op. cit., hlm.116.

d. memerlukan penunjukan dengan undang-undang.<sup>35</sup>

Menurut UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah :

1. Hak Milik ( HM )

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu ( Pasal 20 UUPA).

2. Hak Guna Usaha ( HGU ),

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan ( Pasal 28 UUPA ).

3. Hak Guna Bangunan ( HGB ),

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas ( Pasal 35 UUPA).

4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 UUPA) dan Bangunan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara ( Pasal 27 UUPA ).

Hak Pakai adalah “nama kumpulan“ dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan ataupun penggunaan tanah yang lain ( Pasal 41 UUPA ). Hak pakai bisa dipergunakan seperti halnya Hak milik, tetapi jangka waktu

---

<sup>35</sup> Harsono, Boedi, op. cit., hlm. 436.

penguasaan tanahnya ada yang terbatas tetapi ada juga yang tidak dibatasi.

Sedangkan dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak milik ;
- b. Hak Guna Usaha ;
- c. Hak Guna Bangunan ;
- d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah negara ;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanah yang bersangkutan.

Obyek Hak Tanggungan selain yang tersebut diatas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat ( 4 ) UUHT, yaitu :

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

Yang dapat menjadi subjek hukum dalam pemasangan Hak Tanggungan adalah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- b. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut pasal 9 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 8 ayat (1) UUHT harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.<sup>36</sup>

Baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek-obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian oleh karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah hak orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf C UUHT. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

#### 3.4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Oleh karena Hak Tanggungan bersifat aksesoir pada suatu hubungan utang-piutang tertentu, maka proses pembebanan Hak Tanggungan didahului

---

<sup>36</sup> Sjahdeini, Sutan Remy, *op.cit*, hlm. 76.

dengan diadakannya perjanjian utang-piutang antara debitur dengan kreditur, yang merupakan perjanjian pokoknya (perjanjian obligator).<sup>37</sup>

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa. Prosedur pemberian Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.
- b. Dilakukan dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- c. Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 97 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor pertanahan tersebut. PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor pertanahan atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. PPAT juga wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan jaminan sedang dalam sengketa atau perselisihan. Karena umumnya PPAT

---

<sup>37</sup> Hutagalung, Arie S (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999), hlm. 220.

tidak mengetahui ada atau tidak adanya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, maka hal tersebut wajib ditanyakan kepada pihak pemberi Hak Tanggungan. Jika jawabannya tidak tersangkut dalam suatu sengketa, di dalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan bagi kreditur penerima Hak Tanggungan.

- d. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- a. Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan ;
  2. tidak memuat kuasa substitusi ;
  3. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah telah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan APHT selambat-lambatnya 1 ( satu ) bulan sesudah diberikan.
- d. Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) selambat-lambatnya 3

(tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada angka 3 dan 4 tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan ;
2. Domisili para pihak apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih ;
3. nilai tanggungan ;
4. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ).<sup>38</sup>

### 3.5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran adalah sebagai berikut :

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan APHT dan warkah lainnya kepada kantor BPN.

Dalam hal ketentuan batas waktu 7 (tujuh) hari kerja tidak dipatuhi, UUHT tidak menentukan sanksi apapun. Sanksi yang ada adalah sanksi administrative yang diatur pada Bab VII tetapi sanksi itu hanya untuk

---

<sup>38</sup> Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996.

PPAT dan Notaris yang melakukan pelanggaran berkenaan dengan kewajiban tugasnya yang ditentukan dalam UUHT.<sup>39</sup>

3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996).
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

### 3.6. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UU Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :

(1) Cessi

Adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur-kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.<sup>40</sup>

(2) Subrogasi

Adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur.<sup>41</sup>

(3) pewarisan dan

---

<sup>39</sup> Sjahdeini, Sutan Remy, *op. cit.*, hlm. 183.

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> *Ibid.*

(4) sebab-sebab lainnya.

Cessi adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Bilamana secara lisan tidak sah. Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu karena :

- a. perjanjian ( kontraktuil ), dan
- b. undang-undang.

Sedangkan yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

Hal-hal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan adalah melakukan :

- a. pencatatan pada buku tanah Hak Tanggungan,
- b. buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, dan
- c. menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan ( Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UU Nomor 4 Tahun 1996 ).

### 3.7. Hapusnya Hak Tanggungan

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

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
- b. dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan ;

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 152.

- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar utangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

### 3.8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, maka :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ;
- b. titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Ada dua macam cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu :

- a. melalui pelelangan umum, dan
- b. eksekusi di bawah tangan.

Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak

Tanggungan. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan barang objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

### 3.9. Pencoretan ( Roya ) Hak Tanggungan

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Prosedur pencoretan adalah sebagai berikut :

- a. Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :
  1. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas ;
  2. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
  3. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan diatas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar, tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
  4. Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri tersebut ditujukan kepada Kepala

Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

- b. Setelah menerima permohonan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja.

#### 4. Surat Kuasa

##### 4.1. Pengertian Pemberian Kuasa

Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa.<sup>43</sup>

Pasal 1792 KUH Perdata memberikan batasan tentang Pemberian Kuasa, yaitu:

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 1792 KUHPerdata ini adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dari pengertian pasal 1792 KUHPerdata, diperoleh tiga perkataan yang merupakan unsur dari pemberian kuasa dan saling berkaitan satu sama lain. Ketiga unsur pemberian kuasa tersebut, yaitu:

##### a. Unsur Persetujuan

Persetujuan atau perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Memperhatikan unsur persetujuan dalam pemberian kuasa tersebut mengandung arti sebagai suatu peristiwa dimana seseorang atau lebih berjanji dan mengikatkan diri kepada seorang lain, dimana kedua orang itu saling menyatakan janji untuk melaksanakan

---

<sup>43</sup> Setiawan, Rachmad, *Hukum Perwakilan dan Kuasa*, (Jakarta: Tatanusa, 2005), hlm. 21.

suatu perbuatan hukum. Hukum perjanjian yang menganut sistem terbuka memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini terlihat dari bunyi pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menegaskan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Disamping menganut sistem terbuka, dalam hukum perjanjian juga berlaku asas yang dinamakan asas konsensualisme yang artinya adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas tertentu. Asas konsensualisme tersebut disimpulkan dalam pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang menganut sistem terbuka dengan asas konsensualisme dan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal hukum perjanjian. Pasal-pasal mana dari hukum perjanjian yang dalam hal ini hanya merupakan sebagai hukum pelengkap (*optional law*) yang berarti pasal-pasal itu boleh disingkirkan bila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.

b. Unsur Atas Namanya

Perkataan atas namanya mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan itu berupa membuat atau menutup perjanjian maka si pemberi kuasa adalah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>44</sup>

c. Unsur Menyelenggarakan Suatu Urusan

<sup>44</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 9, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 141.

Yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu “perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai “akibat hukum”.<sup>45</sup> KUHPperdata telah mengatur dalam pasal 1795 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.

Dari ketentuan pasal 1795 KUHPperdata tersebut dapat dibedakan adanya dua jenis pemberian kuasa, yaitu:

a. Kuasa Khusus

Sebagaimana rumusan pasal 1795 KUHPperdata tersebut menyatakan, kuasa khusus hanya mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Dalam pemberian kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa. Dalam kuasa khusus ini dapat pula diuraikan mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan itu dan juga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa tersebut. Misalnya dalam kuasa untuk menjual atas sebidang tanah, si penerima kuasa selain dikuasakan menghadap Notaris/PPAT, menandatangani akta-akta, juga dikuasakan untuk menetapkan harga, menerima uang penjualan serta menyerahkan yang dijual tersebut kepada pembelinya dan menandatangani tanda penerimaan/kwitansi.

Terhadap hal-hal apa saja kuasa khusus harus diberikan, dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan berikut ini:

a. Pasal 1796 ayat (2) KUHPperdata, yang berbunyi:

“Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lain yang

---

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

hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.

b. Pasal 1925 KUHPerdata

“Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim, memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”

b. Kuasa Umum

Dalam pasal 1796 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan:

“Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.”

Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan pada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai urusan, yang meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan dan hal-hal lain yang bersifat sangat pribadi, seperti pembuatan surat wasiat.

Mengenai bentuk kuasa, dimana kuasa itu dapat diberikan dan diterima dengan berbagai cara, yaitu:

1. dengan akta umum/otentik (*notariil*).
2. dengan tulisan dibawah tangan (*onderhands geschrift*).
3. dengan surat biasa.
4. dengan lisan.

Mengenai penerimaan kuasa selain secara tegas, dapat pula secara diam-diam (*stilzwijsend*) yang dapat disimpulkan dari pelaksanaannya. Bentuk pemberian dan penerimaan kuasa sebagaimana telah disebutkan diatur dalam pasal 1793 KUHPerdata. Dengan melihat bentuk-bentuk dari pemberian dan penerimaan kuasa sebagaimana disebutkan dalam pasal 1793 KUHPerdata, maka

sangat erat hubungannya dengan alat pembuktian, dalam hal ini pembuktian dengan tulisan.

Pasal 1867 KUHPerdara membagi pembuktian dengan tulisan menjadi dua bagian, yaitu dengan akta (tulisan) otentik dan akta (tulisan) dibawah tangan. Mengenai akta otentik diatur dalam pasal 1868 KUPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel *otentisitas*, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.<sup>46</sup>

Dalam bidang keperdataan, notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik, disamping pejabat lain yang khusus berwenang untuk akta-akta tertentu saja. Demikian ketentuan pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”

Mengenai pemberian kuasa ini, ada beberapa ketentuan yang mengharuskan kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik, yaitu:

---

<sup>46</sup> Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.4, (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm.48.

1. Surat Kuasa untuk melangsungkan perkawinan (pasal 79 KUHPerdara).
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (pasal 15 UUHT).
3. Surat Kuasa untuk menghibahkan (pasal 1683 KUHPerdara).

Selain akta otentik, terdapat juga akta dibawah tangan. Hal ini diatur dalam pasal 1874 ayat (1) KUHPerdara, yang dianggap sebagai akta dibawah tangan adalah:

1. akta-akta yang yang ditandatangani dibawah tangan.
2. surat-surat.
3. register-register.
4. surat-surat urusan rumah tangga.
5. dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Diluar akta dibawah tangan yang telah dijelaskan, masih dikenal juga akta dibawah tangan dimana turut campurnya Pejabat Umum dalam akta dibawah tangan tersebut, demikian sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1874 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itucap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Termasuk dalam hal ini pemberian kuasa yang turut campurnya Pejabat Umum dalam pemberian kuasa tersebut. Misalnya dalam hal pemberian kuasa untuk menjual atas sebidang tanah. Agar surat kuasa untuk menjual tersebut dapat dipergunakan oleh penerima kuasa kepada pihak yang berkepentingan, maka selain dibuat dengan akta otentik/notariil (tidak ada keharusan dengan akta otentik, dapat pula dibuat dengan kuasa dibawah tangan). Ketentuan kuasa dibawah tangan tersebut harus dibacakan dan diterangkan dengan jelas oleh pejabat umum yang berwenang kepada para pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa dan/atau pemberi kuasa saja) dan selanjutnya yang bersangkutan

membubuhkan tandatangannya dan/atau cap jempol dihadapan Pejabat Umum tersebut. Untuk tindakan hukum sebagaimana dalam contoh tersebut, didalam ordonansi Staatsblad 1916-46 disebut dengan “*waarmerken*” atau dalam praktek sehari-hari dikenal dengan sebutan “*Legalisasi*”.<sup>47</sup>

Untuk membedakan antara akta otentik dengan akta dibawah tangan, antara lain:

1. akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
2. grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.<sup>48</sup>

#### 4.2. Cara, Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa

Pasal 1793 KUH Perdata menyebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, antara lain :

- a. kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat dan sebagainya, juga dapat diberikan dengan surat dibawah tangan, surat biasa dan juga diberikan secara lisan.
- b. Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu.

Isi suatu pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan pasal undang-undang, yaitu :

- a. Pemberian Kuasa Khusus

---

<sup>47</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 481.

<sup>48</sup> Tobing, G.H.S. Lumban, *Op. Cit.*, hlm.54.

Pemberian kuasa untuk melakukan suatu atau beberapa hal tertentu saja ( Pasal 1775 KUH Perdata ).

b. Pemberian Kuasa Umum

Pemberian kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

c. Kuasa Istimewa

Suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu persatu apa yang harus dilakukan oleh Penerima Kuasa ( Pasal 1776 KUH Perdata ).

d. Kuasa Perantara

Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara Pemberi Kuasa dengan pihak ketiga, sedangkan hubunganselanjutnya menjadi urusan pihak Pemberi Kuasa dengan Pihak Ketiga.<sup>49</sup>

Berdasarkan Pasal 1797 KUH Perdata, Penerima Kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu tindakan yang melampaui wewenang yang diberikan kepadanya. Bila suatu perjanjian dibuat oleh pihak ketiga dengan penerima kuasa yang melampaui wewenang tersebut, maka akibat perjanjian tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab penerima kuasa dan penerima kuasa dapat menuntut ganti rugi kepada Penerima Kuasa yang melampaui wewenangnya tersebut atau menuntut pemenuhan perjanjian tersebut kepada pemberi kuasa atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut.

#### 4.3. Kewajiban Penerima Kuasa

Mengenai kewajiban para pihak dalam pemberian kuasa tersebut diatur dalam KUHPerdato Buku Ketiga, Bab XVI, Bagian Kedua dan Ketiga (Pasal 1800 s/d Pasal 1812).

---

<sup>49</sup> Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung:Alumni, 1986), hlm. 308.

Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, dimana Penerima Kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa tidak melahirkan suatu perwakilan. Namun dari batasan Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan secara jelas bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.

Penerima kuasa berkewajiban untuk terus melaksanakan kuasanya, selama ia belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/berkahir). Penerima kuasa bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakan kuasanya serta perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja maupun tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukannya dalam menjalankan kuasanya tersebut. Penerima kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang pelaksanaan atau pemberian kuasa tersebut dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada pemberi kuasa.

Orang yang bertindak sebagai Penerima Kuasa berkewajiban melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh Penerima Kuasa, antara lain :

- a. Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna.
- b. Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya.
- c. Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada Pemberi Kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan.
- d. Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 KUH Perdata menegaskan bahwa Penerima Kuasa bertanggungjawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :

- i. Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari Pemberi Kuasa.
  - ii. Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari Pemberi Kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.
- e. Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan sendiri.<sup>50</sup>

#### 4.4. Kewajiban Pemberi Kuasa

Pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi perikatan yang telah dilaksanakan oleh penerima kuasa sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada penerima kuasa. Selanjutnya pemberi kuasa berkewajiban untuk mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, membayar upah jika hal itu telah dijanjikan, demikian pula membayar ganti rugi, membayar bunga atas persekot tersebut, meskipun urusannya tidak berhasil karena bukan kelalaian atau kurang hati-hatinya penerima kuasa. Apabila seorang penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk mewakili suatu urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka bertanggung jawab untuk seluruhnya terhadap si penerima kuasa mengenai segala akibat dari pemberian kuasa tersebut (Pasal 1811 KUHPerdato).

Sedangkan yang dimuat dalam pasal 1804 KUHPerdato adalah sebaliknya, dimana satu orang pemberi kuasa menunjuk beberapa orang penerima kuasa dalam hal yang demikian undang-undang tidak menetapkan adanya tanggung jawab secara tanggung menanggung diantara para penerima kuasa.

Pasal 1812 KUHPerdato menegaskan bahwa penerima kuasa berhak untuk menahan segala apa kepunyaan pemberi kuasa yang berada ditangan penerima kuasa, selama pemberi kuasa belum melakukan pembayaran upah yang merupakan hak penerima kuasa sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hak yang

---

<sup>50</sup> Adjie, Habib, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 11.

diberikan kepada penerima kuasa untuk menahan segala kepunyaan pemberi kuasa sampai yang terakhir memenuhi kewajiban-kewajibannya yang dinamakan hak retensi.<sup>51</sup>

Dalam hubungan antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Pemberi Kuasa, antara lain :

- a. Pemberi Kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh Penerima Kuasa, sesuai dengan wewenang yang diberikan kepada Penerima Kuasa.
- b. Pemberi Kuasa diwajibkan mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penerima Kuasa. Hal ini tetap menjadi tanggungjawab Pemberi Kuasa walaupun urusannya tidak berhasil asalkan Penerima Kuasa mengerjakan tugasnya dengan baik dan bertindak dalam batas wewenang yang telah ditentukan.

Pasal 1811 KUH Perdata mengatur mengenai Pemberian Kuasa terhadap Penerima Kuasa dimana Pemberi Kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing Pemberi Kuasa bertanggungjawab terhadap akibat-akibat dari pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut.<sup>52</sup>

#### 4.5. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Pasal 1813 KUH Perdata mengatur berakhirnya Pemberian Kuasa yang terdiri dari :

- a. Karena pencabutan oleh Pemberi Kuasa  
Pencabutan secara sepihak oleh Pemberi Kuasa dapat berupa :
  1. dilakukan secara tegas oleh Pemberi Kuasa ;

---

<sup>51</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 150.

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 12.

2. dilakukan secara diam-diam yang dapat dilihat dari tindakan-tindakan Pemberi Kuasa, misalnya mengangkat kuasa baru.

Pemberi Kuasa dapat mencabut wewenang kuasa setiap saat dan menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan Surat Kuasa yang dicabut.

- b. Penerima Kuasa melepaskan kuasa yang diterimanya atas kehendak sendiri.

Pelepasan kuasa yang dilakukan oleh Penerima Kuasa dapat dilakukan dengan cara memberitahukan kehendak tersebut kepada Pemberi Kuasa dengan syarat, antara lain :

1. pelepasan kuasa tidak boleh dilakukan pada waktu yang tidak layak, misalnya pada waktu atau kejadian yang dapat merugikan Pemberi Kuasa.
2. pelepasan dapat juga dilakukan oleh Penerima Kuasa, walaupun hal ini dapat menimbulkan kerugian pada pemberi kuasa, apabila ternyata si penerima kuasa akan mengalami kerugian, apabila perjanjian kuasa tersebut diteruskan.

- c. Berakhirnya perjanjian pemberian kuasa karena meninggalnya salah satu pihak.

Meninggalnya salah satu pihak ( Pemberi Kuasa atau Penerima Kuasa ) dalam perjanjian pemberian kuasa akan menimbulkan akibat terhadap para pihak maupun kepada ahli warisnya, berupa :

1. Jika Pemberi Kuasa meninggal dunia lebih dahulu dan Penerima Kuasa tidak mengetahuinya dan ia tetap menjalankan wewenang yang telah diberikan, maka tindakan dan perikatan yang dilakukannya tetap sah dan berharga ( valid ), dan para ahli waris Pemberi Kuasa terikat untuk memenuhi segala sesuatu yang telah dilakukan oleh Penerima Kuasa.

2. Jika pihak ketiga tidak mengetahui meninggalnya Pemberi Kuasa, maka segala yang telah dilakukan pihak ketiga dengan kuasa tersebut tetap sah dan berharga.
3. Jika yang meninggal adalah Penerima Kuasa, maka sesuai dengan isi Pasal 1819 KUH Perdata, para ahli waris si Penerima Kuasa harus secepatnya memberitahukan hal tersebut kepada Pemberi Kuasa. Bila para ahli waris Penerima Kuasa lalai atau tidak melakukannya, maka mereka harus menanggung kerugian yang terjadi kepada Pemberi Kuasa.

## **5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT )**

### **5.1. Alasan Pemberian dan Penggunaan SKMHT**

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.<sup>53</sup>

Yang dimaksudkan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa / pemberi Hak Tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Akta Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>54</sup>

Ada 2 ( dua ) alasan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu :

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hlm. 444.

<sup>54</sup> Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata*, (Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005), hlm. 162.

1). Alasan Subjektif, antara lain :

- a. pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;
- b. prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama;
- c. biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi ;
- d. kredit yang diberikan jangka pendek ;
- e. kredit yang diberikan tidak besar / kecil ;
- f. debitur sangat dipercaya / bonafid.

2). Alasan Objektif, antara lain :

- a. Sertifikat belum diterbitkan ;
- b. balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan ;
- c. pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama Pemberi Hak Tanggungan ;
- d. roya / pencoretan belum dilakukan.<sup>55</sup>

## 5.2. Proses Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui kantor pos ( Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli ( "*in originali*" ), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar

<sup>55</sup> Salim HS., *Op. cit.*, hlm. 119.

lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya. Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minat dan tidak juga dibuat “grosse” sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT “*in originali*”, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.<sup>56</sup>

Penunjukan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat SKMHT selain oleh notaris adalah berdasarkan alasan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk melakukan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain terkait pembebanan hak atas tanah yang bentuk akhirnya ditetapkan, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang terletak di daerah kerjanya. Karena hal ini maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat sebagai akta otentik. Perbedaan antara notaris dan PPAT dalam membuat SKMHT adalah dalam hal kewenangannya. Notaris mempunyai wewenang membuat SKMHT untuk tanah yang ada di Indonesia secara keseluruhan sedangkan bagi PPAT hanya berwenang membuat SKMHT didalam wilayah jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat APHT mengenai obyek Hak Tanggungan yang terletak di wilayah daerah kerjanya. Pembatasan ini tidak berlaku terhadap notaris dalam pembuatan SKMHT.

Pembuatan APHT oleh PPAT atas dasar surat kuasa yang bukan merupakan SKMHT *in originali* merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Walaupun telah dilaksanakan pendaftarannya, keabsahan Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap terbuka kemungkinannya, untuk digugat oleh pihak-pihak yang dirugikan. Kreditur yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada PPAT dan notaris yang bersangkutan.

### 5.3. Larangan dan Persyaratan SKMHT

Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 memuat larangan dan persyaratan bagi sahnya SKMHT sebagai berikut :

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono., *Op. cit.*, hlm. 445.

- a. Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lainnya daripada membebaskan Hak Tanggungan. Tidak dilarang pemberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996.

Dalam penjelasan pasal 15 ayat (1) huruf a, dijelaskan bahwa tidak boleh dalam SKMHT disertakan juga pemberian kuasa untuk dapat melakukan perbuatan hokum lainnya atas nama dari pemberi kuasa misalkan untuk menjual, menyewakan, memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut. Kuasa – kuasa ini dimuat dalam SKMHT sebagai janji-janji antara pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dimana sifatnya adalah fakultatif dan tidak mempengaruhi sahnya akta tersebut.

- b. Dilarang memuat kuasa substitusi. “Substitusi” adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru. Dalam hal ini disebut bukan substitusi dalam hal penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai penugasan untuk mewakilinya.
- c. Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas krediturnya, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar larangan-larangan di atas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.<sup>57</sup>

Berkaitan dengan Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT tersebut di atas, juga diwajibkan untuk mencantumkan hal-hal yang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT. Apabila tidak dicantumkan hal-hal tersebut secara lengkap dalam SKMHT maka akan mengakibatkan SKMHT tersebut batal demi hukum. Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.

---

<sup>57</sup> Penjelasan Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996.

- b. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar negeri, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan SKMHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

#### 5.4. Perlindungan Bagi Kreditur Pemegang SKMHT

Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, juga jika Pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dijanjikan.<sup>58</sup>

#### 5.5. Batas Waktu Penggunaan SKMHT

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT

---

<sup>58</sup> Harsono, Boedi, *Op. cit.*, hlm. 446.

yang bersangkutan. Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

Untuk proyek-proyek tertentu, yaitu jenis-jenis Kredit Usaha Kecil, ditetapkan batas jangka waktu lain dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu seperti Kredit usaha Kecil, yaitu SKMHT berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

#### 5.6. Anatomi SKMHT

Secara anatomis, substansi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

- a. Awal Akta ;
- b. Badan Akta :
  1. Komparisi ;
  2. Isi Akta ;
- c. Akhir ( Penutup ) Akta.<sup>59</sup>

Dalam berbagai akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketiga hal tersebut merupakan bagian yang harus ada dalam sebuah akta, karena akan menunjukkan sempurna dan tertibnya sebuah akta. Bentuk ( format ) SKMHT telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional ( BPN ), sehingga pada prakteknya notaris / PPAT hanya mengisi tempat-tempat yang kosong yang disesuaikan fakta – data yang ada. Sehingga perbedaannya terlihat dari substansi ketiga bagian tersebut dalam praktek pengisiannya.

---

<sup>59</sup> Habib Adjie, *Op. cit*, hlm. 16.

### 5.7. Syarat SKMHT

Secara formal untuk sahnya SKMHT, Pasal 15 ayat (1) UUHT mensyaratkan SKMHT yang dibuat itu :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. tidak memuat kuasa substitusi.
- c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

## 6. Analisa Hukum

### 6.1. Pelaksanaan dan Penggunaan SKMHT

Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit dalam prakteknya dapat dibagi dalam 2 (dua) tahapan :

#### a. Tahap Sebelum dan Pada Saat Membuat Perjanjian Kredit

Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan SKMHT, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit. Menurut Munir Fuady, “Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata”.<sup>60</sup>

Seperti halnya perjanjian kredit yang bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak kreditur dan pihak debitur. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian kredit tanpa persetujuan pihak lainnya. Apabila perjanjian kredit dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak yang lain dapat menuntut.

---

<sup>60</sup> Fuady, Munir (a), *Hukum Kontrak ( Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis )*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 35.

Setelah uang yang menjadi objek yang diperjanjikan tersebut telah diserahkan kreditur dengan nyata kepada pihak debitur. Dan pihak debitur harus atau mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu kepada pihak kreditur sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian. Selain bersifat konsensual perjanjian kredit juga bersifat riil sebab harus diadakan penyerahan atau dengan kata lain perjanjian tersebut baru dikatakan mengikat apabila telah dilakukan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan sekaligus antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan, “Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi”.<sup>61</sup> Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Selanjutnya menurut Mariam Darus Badruzaman, “Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan ‘apa’ dan dengan ‘siapa’ perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat”.<sup>62</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, ciri-ciri perjanjian baku adalah :

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari debitur;

---

<sup>61</sup> Badruzaman, Mariam Darus (a), *Op. cit.*, hlm.83.

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 84.

2. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
4. Bentuknya tertulis;
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individu.<sup>63</sup>

Dalam UUHT pembuatan SKMHT hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. SKMHT ini berbentuk akta otentik yang pembuatannya dapat dilakukan baik oleh Notaris maupun PPAT. Substansi dari SKMHT ini dibatasi yakni hanya memuat perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan.

Pada dasarnya UUHT menuntut agar tanah yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat, demikian juga dengan ketentuan UU Perbankan. Akan tetapi mengingat di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertifikat itu masih banyak, UUHT memberi kemungkinan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 UUHT untuk memperoleh kredit dari bank. Dengan demikian bukti kepemilikan hak atas tanah menurut hukum adat seperti girik, petuk dan lain-lain dimungkinkan untuk dijadikan agunan.

Penggunaan SKMHT yang lahir dari perjanjian kredit terjadi karena kreditur yakin pinjamannya akan aman dikarenakan jaminan yang diberikan debiturnya adalah berupa hak atas tanah yang dipasang

---

<sup>63</sup> Badruzaman, Mariam Darus (b), *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-hambatannya Di Medan*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 32.

SKMHT serta kreditur yakin akan kemampuan debitur dalam mengembalikan kredit sesuai dengan kesepakatan.

Keuntungan yang diperoleh dari penggunaan SKMHT adalah kredit yang diberikan oleh kreditur menjadi lebih terjamin. Kredit tersebut terjamin dikarenakan diberikannya hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, dan adanya kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.

Dengan adanya SKMHT tersebut, maka kreditur dapat meningkatkannya menjadi APHT tanpa kehadiran debitur berdasarkan SKMHT yang telah ditanda tangani oleh debitur dan didaftarkan didalam buku tanah hak tanggungan, maka kedudukan kreditur pertama akan lebih diutamakan dari kreditur lainnya dalam hal pelunasan hutang dari debitur.

Mengenai bentuk perjanjian, asasnya suatu perjanjian tidak harus dibuat dalam suatu bentuk tertentu, maksudnya suatu perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan dapat juga dalam bentuk tidak tertulis, akan tetapi ada beberapa jenis perjanjian yang oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertulis. Khusus untuk perjanjian yang tidak termasuk dalam perjanjian yang disyaratkan undang-undang untuk dibuat dalam bentuk tertulis, jika dalam bentuk tertulis hanya dimaksudkan untuk memudahkan dalam pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Menurut Munir Fuady, "suatu kontrak dibuat secara tertulis dengan maksud :

- a. Untuk kepentingan pembuktian.
- b. Untuk kepentingan kepastian hukum.
- c. Untuk kontrak-kontrak yang canggih, dianggap tidak pantas jika

hanya dilakukan secara lisan”.<sup>64</sup>

UUHT lebih lanjut mengatur tentang bentuk perjanjian kredit yang memuat ketentuan adanya SKMHT didalamnya. Mengenai hal ini, perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok haruslah dibuat secara tertulis. Pasal 10 ayat (1) UUHT dengan tegas menyebutkan bahwa “pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”. Dalam Penjelasannya lebih lanjut disebutkan “... perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu...”. Dengan demikian, setiap perjanjian kredit, baik yang memuat ketentuan bunga ataupun tidak memuat ketentuan bunga tetapi kedua bentuk perjanjian itu memuat ketentuan jaminan berupa Hak Tanggungan didalamnya, maka perjanjian itu harus dibuat secara tertulis. Maksudnya, perjanjian kredit itu dapat berupa akta di bawah tangan ataupun berupa akta otentik. Demikian pula terhadap perjanjian kredit yang memuat ketentuan dipasangnya SKMHT.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT, maka timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar pemberian hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditur. Sedangkan pemasangan SKMHT dilakukan pembuatannya tersendiri oleh Notaris atau PPAT.

---

<sup>64</sup> Fuady, Munir (a), *Op. cit.*, hal. 84.

b. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT pada saat pembuatan APHT merupakan alasan yang memperkenankan pemberi hak tanggungan untuk membuat atau mempergunakan SKMHT, oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Dengan demikian, tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan.

Untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai bunyi Pasal 15 ayat 1 UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT. Dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan Akta Otentik, pilihannya bukan hanya dengan Akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan Akta PPAT.<sup>65</sup>

Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari SKMHT yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Pada halaman 3 dan 4 SKMHT disebutkan, “bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitur maka pihak pertama diberikan dengan akta

---

<sup>65</sup> Satrio, J., *op. cit.*, hlm. 103.

ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yaitu dengan ini menyatakan menerima Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan Peraturan Pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan”.

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT. Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan”. dapat terjadi bila para pihak sepakat mengenai hal itu dan memuat janji tersebut yang telah tertulis pada halaman 6 SKMHT. Dengan demikian, para pihak melalui PPAT dapat memuat di dalam satu SKMHT atau lebih objek Hak Tanggungan. Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT. Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud dengan “hak lama” adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Karena sejak berlakunya UUHT tanah dengan hak lama sebagaimana dimaksud di atas masih banyak, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat diberi kesempatan untuk menggunakan tanahnya tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungannya. Di samping itu, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

## 6.2. Hambatan Pelaksanaan SKMHT

Faktor biaya dan waktu menjadi salah satu hambatan peningkatan SKMHT menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal. Sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku Pasal 15 ayat (5) UUHT, hal ini berdasarkan jumlah masing-masing kreditnya tersebut, dimana tidak perlu mentaati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain ( Peraturan Menteri Negara Agraria / Keputusan Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan batas waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu ), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Dalam praktek, ada beberapa kasus mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah habis jangka waktu berlakunya dikarenakan antara lain belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah baru hal ini karena peralihan haknya belum didaftar. Bisa juga dikarenakan peningkatan hak dari HGB menjadi Hak Milik, atau ada royas dan sebagainya. Bahkan ada juga yang disebabkan karena kelalaian pihak kreditur. Misalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada tanah yang terdaftar adalah 1 satu bulan, namun karena kesibukan atau kelalaian dari pihak kreditur Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak dilanjutkan dengan permohonan Hak Tanggungan.

Terhadap tanah yang belum bersertifikat / terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah pensertifikatannya. Sedangkan bagi tanah yang sudah terdaftar dan bersertifikat maka harus dilakukan proses balik nama . proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar.

Mengenai ketentuan jangka waktu berlakunya SKMHT telah diatur dalam UUHT yaitu dalam Pasal 15 UUHT .SKMHT ini digunakan sebagai berkas pendukung yang mengikuti APHT didalam pendaftaran Hak Tanggungan, disebabkan oleh beberapa hal, antara lain:

- a. Apabila sertipikat hak atas tanahnya sedang dalam proses peralihan hak kepada debitur atau penjamin.
- b. Apabila sertipikat hak atas tanahnya sedang dalam proses pencoretan Hak Tanggungan (Roya).
- c. Apabila pemegang hak atas tanah berhalangan atau tidak dapat menghadap kepada PPAT yang berwenang.

Dengan ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT yang singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka akan merugikan pihak kreditur. Karena tidak mustahil, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis kreditur terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan itu tidak baik, tapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi. Bila terjadi perubahan keadaan tersebut, sudah tentu debitur akan enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena itikad tidak baik debitur melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitur akan berusaha mencegah Bank dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah diangunkan untuk kreditnya.

Sebagai contoh pertama adalah dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor 610/KP/Pdt/2002. Kasus bermula dari adanya perjanjian utang-piutang yang dilakukan oleh PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT KUSUMA DANARAJA selaku kreditur dengan PRAMUSINTO SULIYO dan SUPRIYATI selaku debitur. Perjanjian ini merupakan kesepakatan antara PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT KUSUMA DANARAJA, dimana PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT KUSUMA DANARAJA akan

memberikan fasilitas kredit kepada PRAMUSINTO SULIYO dan SUPRIYATI sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 3%(tiga persen) setiap bulan atau 36% (tiga puluh enam persen) per tahun. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam Persetujuan Membuka Kredit tanggal 17 Juni 1996 dengan nomer PMK.073/KDR-VI/96 dengan jangka waktu enam bulan yaitu mulai tanggal 17 Juni 1996 sampai dengan tanggal 17 Desember 1996. Adapun domisili hukum yang dipilih Penggugat dan Tergugat dalam mengajukan gugatan adalah Pengadilan Negeri Klaten. Pinjaman tersebut telah diterima Tergugat dengan menandatangani Surat Aksep tanggal 17 Juni 1996 No. AKS-070 ; Sebagai jaminan atas pengembalian kredit yang diterima debitur tersebut, pihak debitur memberikan agunan berupa jaminan Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1470 yang terletak di Desa Kuwiran, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, dengan luas 520 m2, berikut bangunan di atasnya dan dalam hal ini dibuat SKMHT atas jaminan tersebut dan setelah itu kredit diberikan kepada debitur walaupun belum ada APHT.

Dalam pelaksanaannya, kemudian debitur wanprestasi sedangkan SKMHT menjadi tidak berlaku lagi karena SKMHT telah lewat jangka waktu berlakunya. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT KUSUMA DANARAJA kemudian merencanakan melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan mohon kepada Pengadilan Negeri Klaten agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan harta kekayaan milik debitur tersebut dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut :

- a. Mengabulkan gugatan kreditur seluruhnya
- b. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dijatuhkan dalam perkara ini ;
- c. Menyatakan debitur telah ingkar janji (wanprestasi) kepada kreditur ;
- d. Menghukum debitur untuk membayar kepada kreditur pelunasan kreditnya termasuk bunga dan dendanya serta biaya penagihan dan biaya pengacara

- e. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau dimungkinkan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;
- f. Menghukum debitur membayar biaya perkara ini ;

Tindakan ini dilakukan dengan melampirkan bukti bahwa debitur telah melakukan wanprestasi atau cedera janji dalam melakukan pemenuhan atas kewajibannya dalam pengembalian kredit yang diterimanya. Selanjutnya Pengadilan Negeri Klaten memenangkan gugatan kreditur yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 2/Pdt.G/1998/PN.Klt. tanggal 8 Juli 1998 adalah sebagai berikut :

- a. Mengabulkan gugat kreditur untuk sebagian ;
- b. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dijatuhkan dalam perkara ini sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyitaan No. 1.Del/BA/Pdt.G/1998/PN.Bi. jo. No. 02/Pdt/G/1998/PN.Klt., tanggal 6 Maret 1998 ;
- c. Menyatakan debitur telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;
- d. Menghukum debitur untuk membayar kepada Penggugat pelusanan kredit, bunga dan denda.
- e. Menghukum debitur secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini,
- f. Menolak gugat kreditur yang selain dan selebihnya ;

Pensitaan tersebut kemudian dijalankan oleh Suratmin, Juru Sita Pengadilan Negeri Boyolali sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 1 Del./BA/Pdt.G/1998/PN.BI jo. Nomor : 2/Pdt.G/1998/PN.Klt.

Selanjutnya debitur mengajukan kasasi kepada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dimana hasil putusnya yang tercantum dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 519/Pdt/1999/PT.Smg. tanggal 15 Februari 1999 dimana menerima permohonan banding debitur dan Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 8 Juli 1998 Nomor : 2/Pdt.G/1998/PN.Klt. Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan bahwa menolak gugatan kreditur

berdasarkan atas jawaban debitur yang menyangkal gugatan dengan menerangkan tidak pernah menerima kredit dan hanya menandatangani blanko kosong melalui Sdr. Agung Sindhutomo yang tujuannya tidak tahu .

Kreditur dalam hal ini kemudian mengajukan banding kepada Mahkamah Agung RI yang hasil putusannya tercantum dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 1001 K/Pdt/2000 tanggal 9 Juli 2001. Hasil putusannya adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi yaitu kreditur PT. Bank Perkreditan Rakyat Kusuma Danaraja tersebut. Pihak kreditur kemudian mengajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 1 Juli 2002, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga dengan alasan Bahwa dalam permohonan peninjauan kembali ini, kreditur mengajukan bukti baru berupa kwitansi tertanggal 17 Juni 1996 yang menyatakan bahwa debitur telah menerima pencairan kredit sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari kreditur. Bahwa dari bukti kwitansi pencairan kredit yang nyata-nyata telah diterima debitur, maka Perjanjian Kredit dan Aksep/Kesanggupan membayar maka terbukti bahwa debitur telah mengikat Perjanjian Kredit No.PMK.073/KDR-VI/96, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang dikuatkan oleh putusan kasasi patut untuk dibatalkan.

Dalam praktek dunia perbankan pemberian kredit kepada debitur walaupun belum ada jaminan yang dipegang oleh bank sering dilakukan, sebab banyak Bank-Bank berlomba untuk mencari nasabah dan tidak suka dianggap sebagai “Bank yang kejam”, maka pada umumnya meskipun kredit telah diberikan kepada Debitur, Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan belum dibebankan, dan Bank merasa cukup aman dengan memegang sertifikat tanah tersebut yang disertai dengan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT. Bank merasa sudah puas, oleh karena Bank beranggapan bahwa Debitur tidak dapat mencabut kembali surat kuasa tersebut, dan surat kuasa itu tidak akan berakhir dengan cara apapun. Bagi Kreditur adanya surat kuasa akan memberi beberapa keuntungan, yaitu :

- a. Kreditur dianggap sebagai Kreditur yang easy going/fleksibel/tidak terlalu kaku.
- b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dibuat secara cepat dan biayanya murah.

Dengan memperhatikan ketentuan UUHT sebagaimana terinci di atas maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dibuat dimana saja, asalkan oleh Notaris atau PPAT.

Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris, juga ditugaskan kepada PPAT karena PPAT ini yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan dalam rangka pemerataan pelayanan di bidang pertanahan.<sup>66</sup> Apabila dibuat oleh Notaris, maka dapat dibuat oleh Notaris yang berkedudukan di luar wilayah dimana tanah yang bersangkutan terletak, sedangkan apabila oleh PPAT/Camat, harus PPAT/Camat yang membawahi tanah yang dimaksud.

Dalam kasus ini, kelemahan SKMHT yang dibuat oleh bank dalam prakteknya adalah karena SKMHT tersebut tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sehingga SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Pihak debitur kemudian melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai jangka waktu dan jumlah yang diperjanjikan sehingga kreditur menderita kerugian. Akibatnya terjadilah kredit macet di pihak kreditur yaitu kredit yang diberikan kepada PRAMUSINTO SULIYO dan SUPRIYATI.

Walaupun tanah tersebut sertifikatnya ada di pihak Bank, kemudian tanah disita oleh Pengadilan Negeri, dengan sita conservatoir atau sita eksekusi. Bank akan mendapat kesulitan. Dengan dikabulkannya sita jaminan oleh pengadilan, maka bank boleh gigit jari. Hak Tanggungan sudah tidak bisa lagi dibebankan olehnya. Meskipun sertifikat ada ditangan Bank dengan kuasa mutlak untuk membebaskan Hak Tanggungan, bahkan mungkin pada saat tanah itu akan dilelang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara lain, diserahkan oleh Ketua

---

<sup>66</sup> Badruzaman, Mariam Darus (c), *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 12.

Pengadilan Negeri pada pihak penggugat yang menang. Dan bagaimana pula, apabila Debitur jatuh pailit. Bank selaku pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, bukanlah Kreditor yang preferen dan sama sekali tidak dapat menikmati keuntungan seperti halnya pemegang Hak Tanggungan yang pertama, yang oleh UUHT sangat dilindungi. Karena debitur masih tidak melakukan pemenuhan atas kewajibannya, kemudian kreditor memberikan peringatan kepada debitur untuk segera memenuhi semua kewajibannya kepada debitur. Namun masih tidak ditanggapi oleh debitur, melihat keadaan ini dan untuk membantu debitur dalam pemenuhan kewajibannya maka kreditor akhirnya memutuskan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur yaitu Hak Tanggungan.

Dalam kenyataannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial didalam prakteknya tidak selamanya dapat berjalan sebagaimana mestinya. Salah satu hal yang dapat menghalanginya adalah bantahan yang dilakukan oleh debitur. Dalam kasus ini dalil-dalil atau alasan yang dikemukakan oleh debitur dalam melakukan bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang dilakukan oleh kreditor adalah :

1. Debitur menerangkan bahwa debitur tidak pernah menerima kredit dan hanya menandatangani blanko kosong.
2. Debitur menerangkan tidak pernah menerima uang dari perjanjian kredit yang dimaksudkan.

Sebenarnya dengan adanya tanda tangan debitur pada perjanjian kredit dan surat aksep yang ada merupakan bukti yang kuat untuk mendukung kreditor . hal ini ditambah juga dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang membuktikan bahwa sertipikat telah diserahkan oleh debitur kepada kreditor sebagai jaminan kredit yang diikat dengan Perjanjian Kredit. Walaupun dalam kasus ini, SKMHT yang dimaksudkan telah habis masa berlakunya sehingga menjadi batal demi hukum.

Sebagai akibat adanya gugatan atau bantahan yang dilakukan oleh debitur dalam sebuah eksekusi dengan title eksekutorial dari Hak Tanggungan terjadi

pembatalan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 8 Juli 1998 Nomor : 2/Pdt.G/1998/PN.Klt. yang dimohonkan banding tersebut sehingga eksekusi tersebut dibatalkan.

Contoh kedua adalah dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor 1369 K/Pdt /2009. Hari Subagio adalah pemilik atas dua bidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan bukti hak SHM kemudian objek miliknya telah dipinjam oleh Ir . Edi Hariyono yang juga sebagai Ketua Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma berkantor di Jl. Bali Blitar untuk dijadikan jaminan hutang akan tetapi atas permintaan Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma, sebagai pihak yang mempunyai kepentingan dan membuat perjanjian di Notaris Samsul Icwani , SH., Wlingi Blitar. Awalnya kewajiban pembayaran bunga atas hutang tersebut semula berjalan lancar dengan dikenakan besar bunga pinjaman sebesar Rp 4% per bulannya bunga dibayar sebesar Rp 10.000.000, - (sepuluh juta rupiah ) lewat pegawai KSP Surya Kusuma akan tetapi setelah masa pembayaran angsuran bunga untuk yang ke-19 kalinya kewajiban pembayaran bunga tidak lagi dilakukan oleh Ir . Edi Hariyono , terhitung bulan Maret 2006 s/d Juni 2006 tidak terbayar lagi , dan kemudian Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma meminta pertanggungjawaban. Bahwa oleh karena sejak awal terjadinya atas adanya hutang secara nyata & materiil Hari Subagio sama sekali tidak tahu menahu dan sebelumnya kesepakatan atas hutang terjadi karena ada hubungan yang terlebih dahulu sesama antar koperasi . Maka permintaan tanggung jawab dari Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma kepada Hari Subagio tentunya tidak dapat dipenuhi oleh Hari Subagio, kemudian Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma mempunyai inisiatif untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan maksud agar supaya bunga atas pinjaman dapat berhenti dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli No. 23 tanggal 10- 06-2006 di Notaris yang sama yakni H. Samsul Icwani , SH. di Wlingi Blitar dengan dibuatnya perjanjian ikatan jual beli tersebut di atas . Dengan demikian persoalan tanggung jawab penyelesaian hutang menjadi tidak ada masalah lagi , karena keduanya berniat untuk menjual objek tersebut . Tidak melalui penjualan pelelangan umum, akan tetapi dijual secara wajar , dan saling tidak dirugikan. Selama kurun waktu proses penjualan atas objek tersebut , Hari

Subagio mengetahui adanya kecurangan di balik pembuatan ikatan perjanjian jual beli tersebut yakni telah terjadi kecurangan terhadap pembuatan SKMHT No. 129 tanggal 19 Mei 2004 sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/VI/Sananwetan/2004 tanggal 31 Mei 2004, dengan adanya pemalsuan tanda tangan milik Hari Subagio dalam Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT), dan kemudian Hari Subagio melaporkan ke Polres Blitar dengan bukti laporan K/LP/128/II/2007/SPK, tanggal 28 Februari 2007, yang hingga kini masih dalam proses penyidikan. Kemudian Hari Subagio pada tanggal 7 Mei 2007 terkejut dengan adanya teguran dari Pengadilan Negeri Blitar, yang pada intinya agar Hari Subagio secara sukarela untuk memenuhi isi perjanjian hutang tersebut di atas, kemudian Hari Subagio menyatakan keberatan atas dilakukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan oleh kuasa Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma, karena Hari Subagio disamping sudah terlebih dahulu melaporkan adanya tindak pidana yang diduga pemalsuan tanda tangan pada SKMHT yang dijadikan dasar dibuatnya APHT tersebut ke pihak Kepolisian dan antara Hari Subagio dengan Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma juga sudah membuat perjanjian ikatan jual beli dimaksud di atas, sehingga permohonan eksekusi kuasa Koperasi Simpan Pinjam Surya Kusuma menurutnya harus ditolak atau setidaknya-tidaknya menunggu proses hukum atas laporan pidana Hari Subagio terlebih dahulu sampai adanya putusan hakim/Pengadilan. Pengadilan Negeri Blitar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 30/Pdt.G/2007/PN.Blt., tanggal 22 Januari 2008 yang menyatakan bahwa Hari Subagio adalah tidak benar dalam tingkat banding atas permohonan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan putusan No. 469/PDT/2008/PT.SBY., tanggal 15 September 2008.

Didalam kasus ini, dalam memberikan pinjaman, Koperasi Simpan Pinjam dan Unit Simpan Pinjam seharusnya wajib memegang teguh prinsip pemberian pinjaman yang sehat dengan memperhatikan penilaian kelayakan dan kemampuan pemohon pinjaman, namun hal ini tidak dilakukan. Perjanjian Pokok berupa Perjanjian Kredit (credit overenkomst) yang mendahului dibuatnya Akta Pengakuan Hutang dan selanjutnya SKMHT tidak dibuktikan: maka teramat jelas

bahwa perjanjian kredit ataupun perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara adalah tidak ada . Sehingga Akta Pengakuan Hutang yang dibuat di hadapan Notaris H. Syamsul Icwani , SH. adalah batal demi hukum, karena amat jelas bahwa tidak ada kesepakatan Perjanjian Kredit yang mendahului Akta Pengakuan Hutang dimaksud. Selain itu, dalam prakteknya disini Akta Pengakuan Hutang yang dibuat secara notariil adalah untuk maksud mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa melalui gugatan terlebih dahulu kepada jaminan si Debitur. Namun demikian secara hukum itu tidak serta merta membebaskan untuk tidak perlu membuat kesepakatan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit (credit overenkomst), mengingat akta perjanjian kreditlah yang digunakan sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak- hak dan kewajiban secara lengkap. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya , yaitu perjanjian pengikatan jaminan dalam perkara ini dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang yang dibuat di hadapan Notaris H. Syamsul Icwani , SH. di Wlingi Blitar . Selain itu adanya permasalahan internal antara Hari Subagio dengan Ketua Koperasi Surya Kusuma, sehingga memicu dilakukannya pemalsuan tandatangan Hari Subagio dalam SKMHT diluar kehendak Hari Subagio. Sedangkan pada prinsipnya perjanjian hutang piutang yang telah ditandatangani adalah dengan sendirinya mengikat kedua belah pihak yang menandatangani tersebut .

Contoh ketiga adalah dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor 2209 K/ Pdt/ 2005 antara Iswan Kristianto dan Anis Miswati melawan PT. Bank Perkreditan Rakyat “PORONG IDAMAN”, Sohib Arifin, SH., Notaris/PPAT, Kepala Kantor Lelang Negara Malang, Atang Suprayogi, SH., Notaris / PPAT, I Wayan Suka Sadah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Berawal pada hari Kamis, tanggal 29 November 2001 dimana telah dilaksanakan eksekusi lelang di muka umum oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 148/Desa Porong, seluas 297 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, tertulis atas nama Iswan Kristianto, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Porong Kelurahan Porong, setempat dikenal sebagai tanah/bangunan

di belakang Toko Mega Baru Jl. Raya Jenggolo No. 89 Porong” . Sebagai Pembeli Lelang adalah I Wayan Suka Sadah, sesuai dengan Risalah Lelang No. 301/201 tanggal 29 November 2001. Eksekusi lelang tersebut dilaksanakan atas permintaan PT. Bank Perkreditan Rakyat “PORONG IDAMAN”, kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Atang Suprayogi, SH.

Permasalahannya adalah menurut Iswan Kristianto, Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 tersebut telah diterbitkan berdasarkan fakta dan peristiwa yang tidak benar dan bertentangan dengan hukum dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat “PORONG IDAMAN”, Sohib Arifin, SH., Notaris/PPAT yaitu untuk terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 didasarkan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan bilamana bertumpu pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT, sedangkan Iswan Kristianto dan Anis Miswati bersama-sama atau sendiri-sendiri sama sekali tidak pernah tahu, tidak pernah kenal dan tidak pernah menghadap pada Sohib Arifin, SH., Notaris/PPAT selaku Notaris/PPAT di Bangil untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 yang berisi pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 148 Desa Porong. Namun demikian telah diterbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 sehingga menurut Iswan Kristianto telah terjadi persekongkolan jahat untuk menerbitkannya, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan dan atas dasar itu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif. Iswan Kristianto memang pernah mempunyai hutang kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat “PORONG IDAMAN” namun jumlah hutang yang diberikan sebesar Rp 77.500.000,- (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan hal itu terjadi pada bulan Januari 1998, serta tercatat dalam

rekening No.120.30.025, akan tetapi menurut Iswan Kristianto, beliau terkejut ketika dilakukan anmaning (tegoran) oleh Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo bahwa hutang pokok Penggugat I sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dalam Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998, sedangkan Iswan Kristianto tidak pernah menerima uang sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari PT. Bank Perkreditan Rakyat “PORONG IDAMAN” dan tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit dan Surat Aksep tersebut. Menurut Iswan Kristianto merupakan fakta yang tidak masuk akal dan aneh sekali karena dirinya tidak pernah pergi ke Bangil untuk menandatangani Perjanjian Kredit tersebut dan mempertanyakan kedudukan PT. Bank Perkreditan Rakyat “PORONG IDAMAN” di Porong dan bukan di Bangil, jelas Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998 merupakan rekayasa. Selanjutnya dari hal ini, Iswan Kristianto telah melaporkan kepada Kepolisian Resort Sidoarjo agar dilakukan penyidikan dan tuntutan sesuai dengan hukum yang berlaku (Laporan Polisi No. Pol. K/LP/245/XI/2001/Polres, tanggal 22 November 2001) dan atas dasar itulah Surat Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998 dimintakan cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif ;

Bilamana bertumpu pada pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi : “Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan”. Namun karena menurut Iswan Kristianto Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 tidak memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dengan demikian jumlah hutang pokok tidak sesuai dengan fakta dan bilamana dirinya dipandang telah melakukan wanprestasi tentunya harus diselesaikan melalui gugatan perdata biasa dengan proses pembuktian tentang jumlah hutang yang konkrit serta kelak dapat

dieksekusi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya Iswan Kristianto meminta atas Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 diterbitkan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 dan Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 yang cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif, sehingga tidak memiliki "Eksekutorial titel". Pada kenyataannya eksekusi tersebut tetap dilaksanakan dengan mendasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998.

Berdasarkan kasus ini, Iswan Kristianto sebelumnya telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I dalam bentuk membuka kredit (hutang piutang) sesuai dengan Perjanjian Kredit nomor : 120.22.2753/VI/1998 tanggal 8 Juni 1998 dengan kesanggupan memberikan penjaminan secara tersendiri yang dikonstruksikan dengan Perjanjian Kredit tersebut. Kemudian sebagai tindak lanjutnya dari Perjanjian Kredit yang telah dibuat menunjuk Sohib Arifin, SH., sebagai Notaris/PPAT untuk dituangkannya dalam bentuk akta otentik berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 16 tanggal 11 Juni 1998 yang dibuat oleh dan di hadapan Sohib Arifin, SH., Notaris/PPAT selaku pejabat yang berwenang.

Disini dapat dilihat adanya itikad tidak baik dari debitur yaitu Iswan Kristianto untuk wanprestasi dimana dirinya menyatakan tidak pernah tahu, tidak pernah kenal, tidak pernah menghadap pada Sohib Arifin, SH., Notaris/PPAT. Hal ini merupakan alasan yang tidak logis sebab sebagai seorang Notaris terikat pada sumpah dan jabatannya, sehingga secara rasio akal sehat hal tersebut tidak mungkin dilakukannya terlebih lagi dengan adanya pembubuhan tandatangan pada surat/akta yang dimaksudkan tersebut. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut merupakan suatu konsekuensi logis yang sifatnya tambahan (*accessoir*) yang secara otomatis dikaitkan dan melekatkan diri dengan perjanjian pokok dalam hal ini Perjanjian Kredit tersebut di atas.

Pihak debitur ingin menguji kebenaran/keabsahan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut . Bahwa sepanjang tidak adanya suatu kesalahan atau elemen-elemen tindak pidana pada surat kuasa tersebut yang hanya merupakan tambahan dan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dari Perjanjian Kredit yang telah ada maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sah dan berlaku menurut hukum. Didalam ketentuan Pasal 1821 KUH Perdata yang menyatakan tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah. Menilik dari makna pasal tersebut adalah perjanjian pokok disini disebut dengan perjanjian kredit tersebut di atas sebagai suatu perjanjian accessoir dalam rangka untuk memberikan proteksi yang kuat bagi lembaga jaminan dalam pemberian kredit dan terhadap segala akibat hukumnya baik yang terjadi karena hapusnya, batalnya, maupun beralihnya bergantung pada perjanjian pokok yang telah ada . Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 adalah sah dan memiliki dasar hukum, dalam hal ini telah melalui suatu proses, dan proses dalam pembuatan akta, dan yang paling prinsip Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 didasari dengan akta otentik yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 16 tanggal 11 Juni 1998 dilakukan Iswan Kristianto di hadapan Pejabat yang sah dan berwenang yaitu Sochib Arifin, SH.Notaris/PPAT di Bangil. Bilamana pihak debitur ingin menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif, maka pihak debitur harus bisa membuktikan ketidak benaran isi dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 dan Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/1998 tanggal 8 Juni 1998 yang dibuat dalam bentuk Akta Otentik dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna, karena Akta Otentik hanya bisa dibatalkan oleh putusan Hakim Pengadilan dan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 751/1998 didasarkan atas permohonan tanggal 15 Juni 1998 dengan melampirkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 29 Juni 1998 No. 01/PRG/ATS/VI/1998 yang dibuat oleh

dan di hadapan Notaris/PPAT di Sidoarjo Atang Suprayogi, SH., dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 11 Juni 1998 No. 6 yang dibuat oleh Sohib Arifin, SH. Notaris berkantor di Jl. Untung Surapati No. 79 Bangil-Pasuruan telah memenuhi prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 sehingga dalil-dalil dan alasan-alasan yang diungkapkan debitur tidak benar dan tidak berdasar sama sekali. Hasil putusan pengadilan adalah menyatakan bahwa alasan-alasan yang dikemukakan pihak debitur tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagipula hal tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah di ubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung.

Contoh lain kasus dalam pelaksanaan SKMHT adalah dalam perjanjian kredit antara bank A dengan debitur B. Setelah kredit berjalan beberapa waktu lamanya, kemudian si debitur ingin mengalihkan hak atas tanah (jual beli) yang dijadikan jaminan pada si debitur C. Namun si C tidak mau memakai Bank A, melainkan dengan kreditur baru yaitu Bank D. Dalam hal ini Notaris/PPAT harus melakukan roya terlebih dahulu. Kemudian membuat Akta Jual Beli diikuti dengan Balik Nama. Setelah itu, baru bisa dipasang Hak Tanggungan. Dalam kasus ini, proses pengurusannya di BPN bisa memakan waktu lebih dari tiga bulan.

Selain contoh diatas, dalam prakteknya ada kasus dimana walaupun pendaftaran hak atas tanah yang belum ada sertifikat sudah selesai, dan sudah lewat masa berlakunya SKMHT, akan tetapi tidak segera dibuat APHT. Untuk

melakukan penghematan biaya maka SKMHT tersebut dalam pelaksanaannya tidak dibuatkan APHT melainkan hanya dibuat SKMHT baru sebagai pengganti SKMHT lama yang sudah habis masa berlakunya. Disini kreditur mempercayai bahwa debitur mempunyai itikad baik dan akan membayar lunas kreditnya . Langkah ini diambil kreditur karena biaya baik yang resmi maupun yang tidak resmi untuk pembebanan hak tanggungan tersebut sangat mahal, sementara itu jangka waktu pelunasan kredit sudah hampir selesai. Jadi berdasarkan kesepakatan dengan kreditur, para debitur yang tidak membuat APHT tersebut cukup membuat SKMHT yang baru sebagai pengganti SKMHT yang lama yang sudah habis jangka waktunya. Tindakan ini dilakukan kreditur demi kepentingan debitur itu sendiri, kreditur tidak ingin memberatkan debitur untuk menanggung biaya yang mahal tersebut. Kendalanya adalah debitur seringkali tidak mau menandatangani SKMHT baru sebagai pengganti SKMHT lama yang sudah habis masa berlakunya .

Perhitungan hari dalam pemahaman mengenai jangka waktu penggunaan SKMHT juga menjadi masalah dalam prakteknya. Ada yang menggunakan pengertian bahwa satu bulan adalah 30 (tiga puluh) hari dan ada juga yang menghitung satu bulan tanpa melihat jumlah harinya. Sebagai akibatnya terdapat perbedaan pendapat mengenai tanggal berakhirnya jangka waktu SKMHT. Misalkan bila SKMHT ditandatangani pada tanggal 07 April 2012 maka ada yang menghitung bahwa APHT harus sudah dibuat pada tanggal 06 April 2012. Ada pula yang menyatakan bahwa APHT harus telah dibuat selambat-lambatnya tanggal 07 Mei 2012, yaitu 30 hari terhitung dari tanggal 07 April 2012.

Selain itu dalam hal hak yang diperoleh sudah bersertipikat karena warisan atau jual beli, maka harus didaftarkan juga proses balik nama waris. Untuk hal ini, jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungannya sama dengan proses kalau objek Hak Tanggungannya bekas milik adat yaitu tiga bulan. setelah itu baru bisa dipasang Hak Tanggungan. Batas waktu tiga bulan itu juga berlaku bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertipikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan yang baru.

### 6.3. Upaya Perlindungan Terhadap Kreditur Atas Resiko yang Dapat Muncul Selama SKMHT .

Terhadap berbagai resiko yang muncul selama penggunaan SKMHT, upaya perlindungan terhadap kreditur yaitu bank dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan dilakukan melalui eksekusi hak tanggungan terutama dilakukan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi kewajibannya atau macet. Sedangkan upaya diluar pengadilan adalah berupa tindakan yang dilakukan kreditur terhadap perjanjian kreditnya sebagai upaya penyelamatan kredit. Tindakan ini hanya bilamana bank sebagai kreditur mempunyai keyakinan bahwa operasi bisnis dan kondisi keuangan debitur masih dapat diperbaiki. Untuk menyelamatkan kredit bermasalah ini , bank dapat melakukan berbagai macam upaya seperti tersebut dibawah ini.<sup>67</sup>

#### 1. Rescheduling (penjadwalan kembali pelunasan kredit)

Dengan penjadwalan kembali pelunasan kredit, bank memberi kelonggaran debitur membayar utangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut. Apabila pelunasan kredit dilakukan dengan cara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru angsuran kredit yang dapat meringankan kewajiban debitur untuk melaksanakannya. Jumlah pembayaran kembali tiap angsuran dapat disesuaikan dengan perkembangan likuiditas keuangan debitur tiap akhir tahapan masa proyeksi arus kas, misalnya tiap akhir bulan atau kuartal.

#### 2. Reconditioning (penataan kembali persyaratan kredit)

Dalam rangka penataan kembali persyaratan kredit itu, isi perjanjian kredit ditinjau kembali, bilamana perlu ditambah atau dikurangi. Upaya penyelamatan kredit ini biasanya dilakukan seiring upaya penjadwalan kembali pelunasan kredit.

#### 3. Restrukturisasi kredit

---

<sup>67</sup> Hutagalung, Arie S (a), *op. cit.*, hlm. 315.

Merupakan upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga kredit
- b. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- c. Pengurangan tunggakan pokok kredit
- d. Perpanjangan jangka waktu kredit
- e. Penambahan fasilitas kredit
- f. Pengambilalihan asset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- g. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

Perlu diperhatikan juga bahwa dalam suatu perjanjian kredit, prosedur pembuatan suatu perjanjian kredit akan sangat mempengaruhi sah atau tidaknya perjanjian kredit tersebut. Apabila proses pembuatannya menyimpang dari kepatutan dan kebiasaan serta ketentuan yang berlaku akan dapat mengakibatkan batal atau dibatalkannya suatu perjanjian kredit walaupun dibuat dalam bentuk tertulis. Pasal 1338 angka 1 KUH Perdata menentukan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti setiap persetujuan mengikat para pihak dari perkataan “setiap” dalam pasal tersebut diatas dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak.

Apabila perjanjian kredit tersebut dinyatakan batal, sudah barang tentu penyerahan sertifikat tanah sebagai jaminan utang dan SKMHT yang dibuat bilamana dibawah tangan juga dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit . Pembatalan ini dapat dilakukan debitur melalui gugatan di pengadilan sehingga sebagai akibatnya maka tetap pihak bank selaku kreditur sebagai pihak yang dirugikan.

Dalam praktik perbankan, tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredirt dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun akta otentik. Praktik yang

berlaku ialah, untuk kredit-kredit berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaries. Sedangkan untuk kredit-kredit yang berjumlah kecil, antara lain Kredit Usaha Kecil (KUK), cukup dibuat dengan akta dibawah tangan.<sup>68</sup> Dalam contoh kasus ini, seharusnya perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan haruslah dibuat dengan akta otentik namun kenyataannya tidak. Dengan demikian perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan mengandung kelemahan dimana salah satu pihak dapat menyangkal perjanjian kredit tersebut seperti yang terdapat dalam contoh kasus tersebut diatas. Sebagai akibat dari penyangkalan perjanjian kredit menyebabkan pihak kreditur harus membuktikan tanda tangan dan atau cap jempol dari debitur dan membuktikan bahwa debitur telah menerima uang dari pinjaman kreditnya kepada kreditur.

Dalam mengatasi hambatan-hambatan proses penggunaan SKMHT yaitu biaya yang mahal dan jangka waktu yang singkat, langkah yang dapat dilakukan dengan memperbaharui SKMHT. Sebagaimana telah dikemukakan, berdasarkan Pasal 2 PMNA / KBPN No. 4 Tahun 1996 bahwa jangka waktu SKMHT untuk tanah yang belum ada sertifikatnya adalah sampai terbitnya sertifikat ditambah 3 bulan harus segera dibuat APHT. Setelah jangka waktu SKHT tersebut habis, dibuatlah SKMHT baru menggantikan SKMHT lama tersebut. Namun kemungkinan seperti ini yang tidak mustahil disalahgunakan para pihak untuk menunda pembebanan hak tanggungan. Selain bisa menimbulkan biaya ekonomi tinggi, juga dapat memperlambat proses pendaftaran hak atas tanah. Penentuan jangka waktu ini akan menjadi tidak reasonable dan tidak proporsial atas penyelesaian administrasi perkreditan yang butuh waktu lama dan sistem birokrasi yang ada. Untuk membuat pembaharuan SKMHT pasti sangat sulit mencari dan menemukan debitur, terutama apabila berhadapan dengan debitur nakal dan beritikad buruk. Oleh karena itu perlu diperkirakan penentuan jangka waktu “time limit” yang lebih rasional dan proporsional atau sama sekali tidak menentukan batas jangka waktu, serahkan saja kepada kehendak “kreditur”,

---

<sup>68</sup> Sjahdeini, Sutan Remy, *op. cit.*, hlm.52.

karena pemasangan APHT itu pada hakekatnya mutlak adalah kepentingan “kreditur” sendiri.

Dalam pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa “ suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” . Ketentuan ini mewajibkan adanya itikad baik dari para pihak . Dalam hal ini, faktor yang menyulitkan adalah tidak ada standar atau patokan atau kriteria yang dapat dilakukan dalam menentukan itikad baik ini. . Dalam kasus Perjanjian Kredit No.PMK.073/KDR-VI/96 , dapat dilihat itikad tidak baik yang dilakukan oleh debitur dengan memanfaatkan habisnya masa berlaku SKMHT . Debitur tidak mau memperpanjang SKMHT dengan pemikiran bahwa dengan melakukan hal ini maka debitur mempunyai peluang untuk tidak melunasi kreditnya kepada kreditur. Debitur juga tidak mau membayar lagi cicilan atau pelunasan kreditnya dengan berasumsi bahwa tanah yang dijaminkannya akan terhindar dari kemungkinan dapat disita sebagai pembayaran utangnya. SKMHT dalam kasus ini batal demi hukum karena telah melewati masa berlakunya. Karena SKMHT telah dianggap batal demi hukum dan APHT tidak bisa dibuat maka peluang bagi bank untuk melakukan eksekusi berdasarkan APHT menjadi hilang. Namun bukan berarti perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur melalui akta dibawah tangan dan dilegalisir notaris menjadi batal.

Dalam hal ini, perikatan yang terjadi antara kreditur dengan debitur adalah bertumpu pada perjanjian kredit tersebut dan pada pasal 1131 KUH Perdata. Dengan demikian jaminan yang diberikan debitur dan telah diperjanjikan didalam perjanjian kredit tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti di pengadilan apabila debitur wanprestasi.

Dari segi hukum, bank dapat berpedoman pada ketentuan perundang-undangan antara lain:

- a. Klausul – klausul dalam perjanjian kredit yang berisikan penyerahan dan pengikatan jaminan.
- b. Dalam hal debitur melakukan perlawanan dengan dasar batalnya SKMHT menyangkut tanah yang dijamin maka Bank dapat menggugat debitur secara perdata dengan berpijak pada pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak

maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

- c. Dalam hal ini resiko yang harus diterima oleh bank adalah kehilangan hak mendahului sesuai yang diatur dalam pasal 1332 KUH Perdata yang menyatakan :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Adapun prosedur penuntutan yang dapat dilakukan bank harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku yaitu:

- a. Pada tahap pertama, bank melakukan teguran secara tertulis kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya, disamping secara aktif mencari informasi harta kekayaan debitur
- b. Apabila dengan teguran tersebut debitur masih belum memenuhi kewajibannya, maka langkah yang ditempuh selanjutnya adalah melakukan teguran melalui pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili debitur atau domisili yang dipilih dalam perjanjian kredit.
- c. Apabila debitur belum memenuhi kewajibannya maka bank mengajukan gugatan perdata kepada debitur melalui pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili debitur atau domisili yang dipilih dalam perjanjian kredit.
- d. Menghadapi debitur yang tidak memiliki itikad baik seperti dalam kasus diatas menurut hemat penulis ketidaksediaan debitur untuk membuat SKMHT baru sudah menjadi alasan yang cukup untuk bank menggunakan klausul dalam perjanjian kredit mengenai kewenangan bank menghentikan kontrak pemberian kredit dan menarik dana pengembalian dari debitur.

Dalam contoh kasus pada putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah dikemukakan diatas, upaya terakhir yang dilakukan kreditur

terhadap perjanjian kredit bank dibawah tangan dalam penyelesaian utang debitur yang wanprestasi dalam melunasi utang, bunga dan dendanya adalah melalui gugatan di Pengadilan Negeri Klaten .

Dari semua hal yang diuraikan di atas maka dapat kita lihat bahwa dalam pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial yang dilakukan oleh kreditur atas jaminan kredit yang berupa Hak Tanggungan, yang merupakan jaminan yang diberikan oleh debitur dalam perjanjian pemberian kredit yang dilakukan antara kreditur dengan debitur, sudah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Salah satu solusi yang dapat dilakukan kreditur dalam mencegah permasalahan ini adalah kreditur sebaiknya dalam memberikan kredit kepada semua debitur tidak secara keseluruhan tapi secara rekening koran yaitu kredit diberikan bertahap berdasarkan waktu pemberian kredit yang telah diperjanjikan. Sehingga apabila debitur ingin meminta lagi kredit yang tersisa, sedangkan jangka waktu SKMHT yang telah berakhir, maka bank meminta debitur untuk menandatangani SKMHT yang baru. Dengan demikian resiko yang ditanggung oleh kreditur menjadi kecil dan juga pihak kreditur tidak mengalami kesulitan dalam menyertakan kembali pihak debitur untuk ikut serta menandatangani SKMHT.

Pihak kreditur juga harus dengan teliti terhadap batasan waktu yang ada dalam penggunaan SKMHT ini. Penggunaan teknologi komputer dapat dijadikan sarana alat bantu misalkan saja dengan membuat program khusus yang melakukan olah data sehingga kemungkinan lalai membuat APHT dalam kaitannya dengan jangka waktu penggunaan SKMH yang singkat dapat dieliminasi.

Pengambil alihan aset debitur sebagai pelunasan hutang juga dapat diambil pihak kreditur. Cara ini dibenarkan dan dalam istilah perbankan disebut "OREO" (Other Real Estate Owner) atau "AYDA" (Asset Yang Diambil alih). Hal ini diatur oleh UU Perbankan, UU no. 10 tahun 1998 jo. UU no. 7 / 1992 .<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> *Ibid*, hlm. 319.

Upaya lainnya yang dapat dilakukan adalah dengan cara pemberlakuan jaminan tambahan melalui jaminan fidusia atas barang-barang selain tanah yang dijamin oleh debitur dan didaftarkan. Hutang yang dapat dijamin dengan fidusia adalah:<sup>70</sup>

1. Hutang yang telah ada.
2. Hutang yang akan ada di kemudian hari, tetapi telah diperjanjikan dan jumlahnya sudah tertentu.
3. Hutang yang dapat ditentukan jumlahnya pada saat eksekusi berdasarkan suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban untuk dipenuhi.

Fidusia dapat diletakkan atas benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, termasuk hak-hak atas tanah dan bangunan di atas hak sewa.<sup>71</sup> Walaupun dengan langkah seperti ini akan menambah biaya yang harus dikeluarkan, namun bank selaku kreditur akan mempunyai jaminan tambahan. Hal ini terlihat dari ketentuan-ketentuan dalam UU Fidusia dalam UU no 42/ 199 sebagai berikut:<sup>72</sup>

1. Pencantuman title eksekutorial dalam sertipikat jaminan fidusia yang berarti sertipikat Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial atau disamakan dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (final and binding) bagi para pihak untuk dilaksanakan.
2. Secara khusus UU no. 42/1999 ini ingin melembagakan parate eksekusi
3. Memberikan hak kepada Penerima Fidusia untuk menguasai obyek Jaminan Fidusia apabila Pemberi Fidusia tidak bersedia menyerahkan secara sukarela barang jaminan yang dikuasainya atau dikenal Right to Repossess (vide pasal 30 dan penjelasan pasal 30 UU Fidusia) dan apabila perlu dalam pelaksanaan Right to Repossess ini, Penerima Fidusia dapat meminta bantuan dari

---

<sup>70</sup> Fuady, Munir (b) , *Jaminan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 21.

<sup>71</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen (b), *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta : Liberty, 1981) , hlm. 86.

<sup>72</sup> Hutagalung, Arie S (a), *op. cit.*, hlm. 341.

instansi-instansi yang berwenang seperti POLRI dan pihak Pengadilan.

Dalam fidusia, debitur menyerahkan milik atas benda-benda bergerak miliknya kepada krediturnya. Namun diperjanjikan bahwa kreditur tetap membiarkan benda-benda itu tetap berada pada debitur, sehingga debitur masih tetap dapat menggunakannya.<sup>73</sup> Dengan demikian debitur juga diuntungkan, karena barang-barang yang dijaminkan oleh debitur tersebut masih dapat dipergunakan oleh debitur. Kreditur hanya akan bertindak sebagai pemilik, jika debitur tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Selain itu juga harus diperhatikan pencantuman secara benar jelas dan terperinci mengenai jaminan dalam perjanjian kredit dan cara eksekusi bila terjadi wanprestasi sehingga debitur akan mengurungkan itikad tidak baiknya dalam pelaksanaan perjanjian kredit ini.

Menurut hemat penulis, apabila memungkinkan maka APHT sebaiknya dibuat sebelum sampai batas maksimal dari jangka waktu SKMHT sehingga resiko mengenai perbedaan penafsiran mengenai jangka waktu SKMHT tidak menjadi permasalahan.

---

<sup>73</sup> O.K. Brahn , *Fidusia, Pengadaian Diam-diam dan Retensi Milik: Menurut Hukum yang Sekarang dan Yang Akan Datang*, diterjemahkan oleh Linus Doludjawa, (Jakarta: Tatanusa, 2001), hlm. 10.

### BAB III

#### P E N U T U P

##### 1. Simpulan

1. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 dimana formulirnya disediakan oleh BPN melalui kantor pos ( Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ). Bentuk SKMHT terdiri dari tiga bagian yaitu awal akta, badan akta (komparisi dan akta) serta akhir akta.
2. SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT dan dipergunakan dalam hal Pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir dalam memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT sehingga dikuasakan kepada pihak lain. Jangka waktu berlakunya SKMHT adalah satu bulan dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, sedangkan tiga bulan dalam hal jaminan hak atas tanah yang belum didaftar atau bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru. Pengecualian waktu adalah dalam hal penggunaan untuk Kredit Usaha Kecil dimana dalam hal ini SKMHT berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Faktor biaya dan waktu menjadi salah satu hambatan peningkatan SKMHT menjadi APHT. Dengan ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT yang singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka akan merugikan pihak kreditur. Karena tidak mustahil, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan. Dalam hal ini sudah tentu debitur akan enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena itikad tidak baik debitur melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur

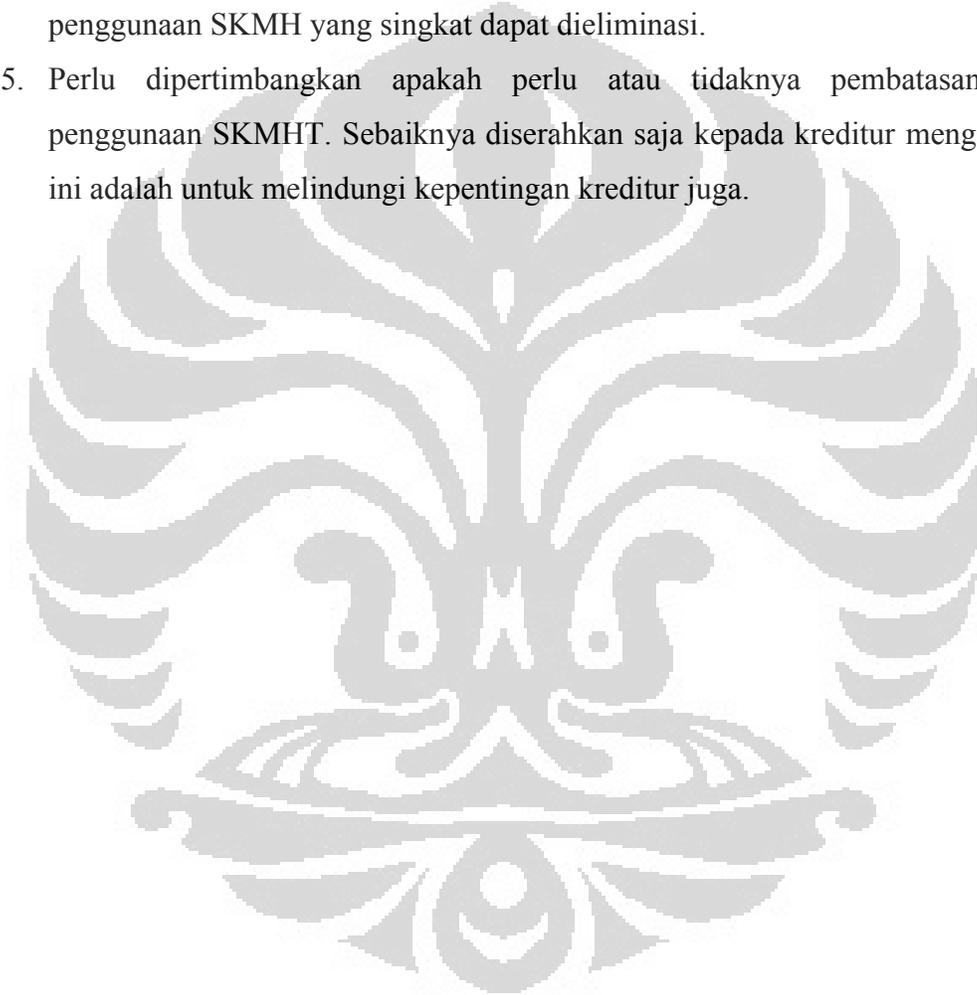
waktu. Debitur akan berusaha mencegah Bank dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah diangunkan untuk kreditnya.

3. Perlindungan hukum bagi Pihak Kreditur yaitu bank dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan bank hanya sebagai pemegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berpegangan pada Perjanjian Kredit yang telah dibuat sebelumnya. Dalam SKMHT, kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, juga jika Pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan yang dijanjikan. Perlindungan ini dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan dilakukan melalui eksekusi hak tanggungan terutama dilakukan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi kewajibannya atau macet. Sedangkan upaya diluar pengadilan adalah berupa tindakan yang dilakukan kreditur terhadap perjanjian kreditnya sebagai upaya penyelamatan kredit.

## **2. Saran**

1. Hendaknya para pihak khususnya kreditur agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitur meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dengan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya maupun tentang perbedaan kedudukan kreditur pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditur dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT.
2. Hendaknya Kreditur dalam memberikan kredit kepada debitur tidak secara keseluruhan sekaligus tapi secara bertahap berdasarkan waktu pemberian kredit yang telah diperjanjikan. Sehingga apabila debitur ingin meminta lagi kredit yang tersisa, sedangkan jangka waktu SKMHT yang telah berakhir, maka bank dapat meminta debitur untuk menandatangani SKMHT yang baru

3. Penggunaan jaminan tambahan atas kredit yang diberikan kreditur dapat dilakukan melalui jaminan fidusia atas barang-barang selain tanah yang dijaminan oleh debitur dan kemudian didaftarkan.
4. Penggunaan teknologi komputer dapat dijadikan sarana alat bantu misalkan saja dengan membuat program khusus yang melakukan olah data sehingga kemungkinan lalai membuat APHT dalam kaitannya dengan jangka waktu penggunaan SKMH yang singkat dapat dieliminasi.
5. Perlu dipertimbangkan apakah perlu atau tidaknya pembatasan waktu penggunaan SKMHT. Sebaiknya diserahkan saja kepada kreditur mengingat hal ini adalah untuk melindungi kepentingan kreditur juga.



## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku-buku

Adjie, Habib. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Badruzaman, Mariam Darus. *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-hambatannya Di Medan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.

\_\_\_\_\_. *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

\_\_\_\_\_. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Busro, Achmad. *Hukum Perikatan*. Jilid I. Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, 1985.

Djuhaendah, Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak ( Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis )*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

\_\_\_\_\_. *Jaminan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru tahun 1996 no. 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Hasanuddin, Rahman. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi revisi. Jakarta: Djambatan, 2003.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata*. Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005.

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999.

\_\_\_\_\_. *Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.

O.K. Brahn. *Fidusia, Penggadaian Diam-diam dan Retensi Milik: Menurut Hukum yang Sekarang dan Yang Akan Datang*. Diterjemahkan oleh Linus Doludjawa. Jakarta: Tatanusa, 2001.

R., Subekti. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Cet.1. Bandung: PT. Citra Adita Bakti, 1989.

\_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Cet. 9. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Aditya Bakti, 1993.

Setiawan, Rachmad. *Hukum Perwakilan dan Kuasa*. Jakarta: Tatanusa, 2005.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1. Cet. 11. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty, 1981.

\_\_\_\_\_. *Hukum Jaminan Di Indonesia- Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 2001.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan : Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.

S.B. Marsh and J. Soulsby. *Hukum Perjanjian*. Diterjemahkan oleh Abdulkadir Muhammad. Bandung: Alumni,1986.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve,2007.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.4. Jakarta: Erlangga, 1992.

Thomas Suyatno *et al.* *Dasar-dasar Perkreditan*. Ed. Empat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.

Usman, Rachmadi. *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1999.

Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.

Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996.

## II. Artikel

Wardoyo, Gatot. “Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen” . *Majalah Bank dan Manajemen*. (November-Desember 1992).

## III. Peraturan Perundang-Uundangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

Indonesia. *Undang-undang Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960

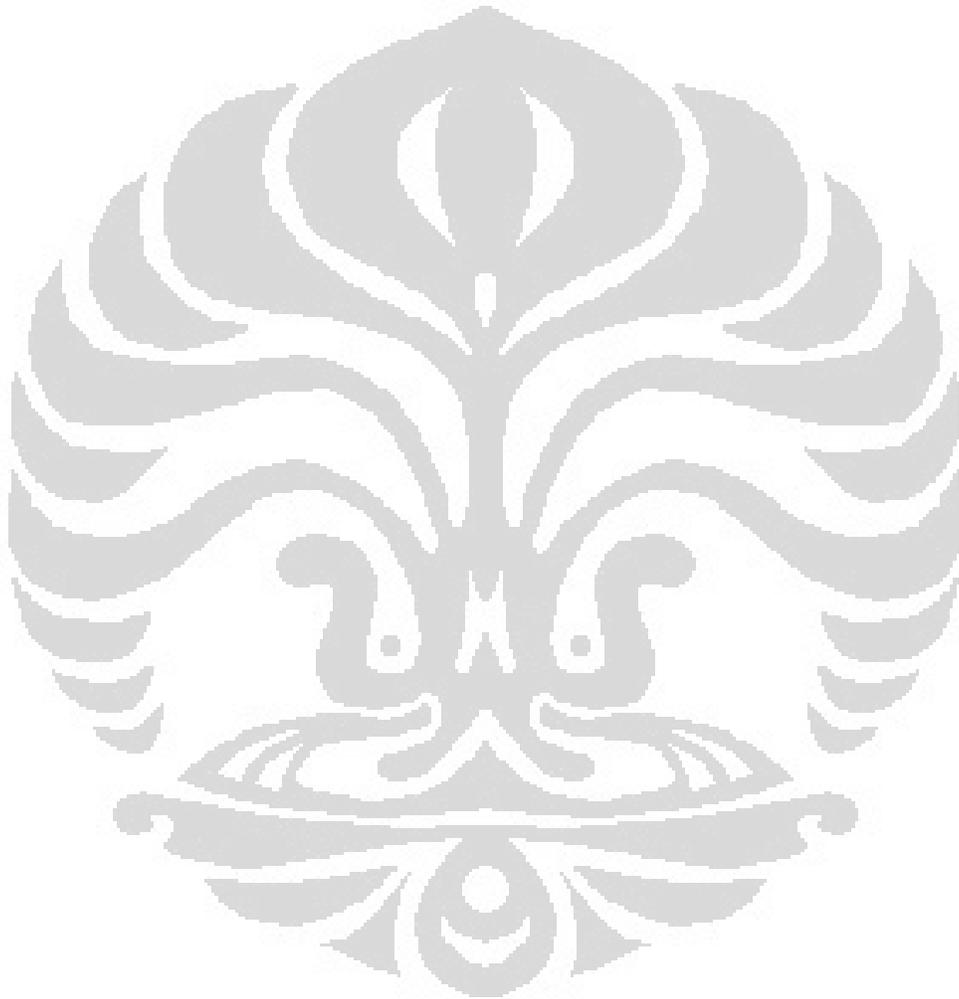
Indonesia. *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632.

Indonesia. *Undang-undang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998.

Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.





**P U T U S A N**  
**NO 610 PK/Pdt/2002**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT KUSUMA DANARAJA**, berkedudukan di Jalan Raya Utara No. 68 Delanggu, Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **WIEKE DEWI SURYANDARI, SH.,Sp.N**, Advokat berkantor di Jalan Dr. Karyadi 90/92 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2002, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ;

melawan :

1. **PRAMUSINTO SULIYO**,
2. **SUPRIYATI**, keduanya bertempat tinggal di Dukuh Kungon Rt.09, Rw.03, Desa Kuwiran, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1001 K/Pdt/2000 tanggal 9 Juli 2001 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai para Termohon Kasasi/para Tergugat/Pembanding dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa Penggugat telah memberikan kredit kepada Tergugat I berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit tanggal 17 Juni 1996 No. PMK 073/KDR-VI/96 sebagai berikut :

- Hutang pokok sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Beban bunga 3 % per bulan atau 36 % per tahun ;
- Jangka waktu 6 (enam) bulan sejak 17 Juni 1996 s/d tanggal 17 Desember 1996 ;

Dan berdasarkan pasal XV, domisili hukum yang dipilih Penggugat dan Tergugat dalam mengajukan gugatan adalah Pengadilan Negeri Klaten ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pinjaman tersebut telah diterima Tergugat dengan menandatangani Surat Aksep tanggal 17 Juni 1996 No. AKS-070 ;

Bahwa Tergugat sampai gugatan ini diajukan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai jangka waktu dan jumlah yang diperjanjikan sehingga Penggugat menderita kerugian sebagai berikut :

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| a. Baki debet -----               | Rp. 50.000.000,-        |
| b. Bunga yang belum dibayar ----- | Rp. 25.500.000,-        |
| c. Denda -----                    | Rp. 12.130.800,-        |
| d. Biaya penagihan -----          | Rp. 5.000.000,-         |
| e. Biaya pengacara -----          | <u>Rp. 17.526.160,-</u> |
| Jumlah =                          | Rp.110.156.960,-        |

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atas pinjaman tersebut telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1470 yang terletak di Desa Kuwiran, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, dengan luas 520 m2, berikut bangunan di atasnya dan selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa ;

Bahwa gugatan ini adalah tuntutan pemenuhan hutang maka Tergugat I dan II dihukum untuk membayar dwangsom setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klaten agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan harta kekayaan milik Tergugat I dan II baik yang bergerak maupun tidak bergerak dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dijatuhkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tergugat I dan II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kepada Penggugat :

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| a. Baki debet -----       | Rp. 50.000.000,00        |
| b. Bunga yang belum ----- | Rp. 25.500.000,00        |
| c. Denda -----            | Rp. 12.130.800,00        |
| d. Biaya penagihan -----  | Rp. 5.000.000,00         |
| e. Biaya pengacara -----  | <u>Rp. 17.526.160,00</u> |
| Jumlah =                  | Rp.110.156.960,00        |

Hal. 2 dari 10 hal. Put. No. 610 PK/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan II dalam memenuhi bunyi putusan ini ;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau dimungkinkan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau :

Menjatuhkan putusan lain yang dianggap adil dan benar dalam suatu peradilan yang baik ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 2/Pdt.G/1998/PN.Klt. tanggal 8 Juli 1998 adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dijatuhkan dalam perkara ini sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyitaan No. 1.Del/BA/Pdt.G/1998/PN.Bi. jo. No. 02/Pdt/G/1998/PN.Klt., tanggal 6 Maret 1998 ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat berupa :

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| a. Baki debit -----                | Rp. 50.000.000,-       |
| b. Bunga yang belum terbayar ----- | Rp. 25.100.000,-       |
| c. Denda -----                     | Rp. 12.130.000,-       |
| d. Biaya penagihan -----           | Rp. 2.500.000,-        |
| e. Biaya pengacara -----           | <u>Rp. 8.763.000,-</u> |
| Jumlah                             | Rp. 98.493.000,-       |

(sembilan puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini berjumlah Rp. 627.000,- (enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) ;
6. Menolak gugat Penggugat yang selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 519/Pdt/1999/PT.Smg. tanggal 15 Februari 1999 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan II/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 8 Juli 1998 Nomor : 2/Pdt.G/1998/PN.Klt. yang dimohonkan banding tersebut :

Hal. 3 dari 10 hal. Put. No. 610 PK/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili sendiri :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Memerintahkan agar sita jaminan terhadap tanah hak milik No. 1470 atas nama Supriyati, yang telah dijalankan oleh Suratmin, Juru Sita Pengadilan Negeri Boyolali sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 1 Del./BA/Pdt.G/1998/PN.BI jo. Nomor : 2/Pdt.G/1998/PN.Klt. supaya diangkat ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya-biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp. 627.000,- (enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah), dan dalam tingkat banding sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1001 K/Pdt/2000 tanggal 9 Juli 2001 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. Bank Perkreditan Rakyat Kusuma Danaraja tersebut ;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat asal membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 1001 K/Pdt/2000 tanggal 9 Juli 2001 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Juni 2002 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2002 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 1 Juli 2002, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 17 Juli 2002 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 15 Agustus 2002 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Hal. 4 dari 10 hal. Put. No. 610 PK/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa dalam permohonan peninjauan kembali ini, Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat mengajukan bukti baru berupa kwitansi tertanggal 17 Juni 1996 yang menyatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat telah menerima pencairan kredit sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat (bukti PK.I).

Bahwa dari bukti kwitansi pencairan kredit yang nyata-nyata telah diterima Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat tersebut, maka bukti P.1, yaitu Perjanjian Kredit dan P.2 Aksep/Kesanggupan membayar dihubungkan dengan keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 1470 di tangan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat maka terbuktilah bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat telah mengikat Perjanjian Kredit No. PMK.073/KDR-VI/96, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang dikuatkan oleh putusan kasasi patut untuk dibatalkan ;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah keliru memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan bahwa menolak gugatan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat hanya didasarkan atas jawaban Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I yang menyangkal gugatan dengan menerangkan tidak pernah menerima kredit dan hanya menandatangani blanko kosong melalui Sdr. Agung Sindhutomo yang tujuannya tidak tahu dan hanya menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1470 atas nama Termohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II.

Bahwa pertimbangan tersebut adalah merupakan pertimbangan yang keliru, karena pertimbangan tersebut diberikan tanpa melihat hal-hal lain yang mempengaruhinya, seperti tidak dipertimbangkannya kedudukan Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I sebagai Kepala Desa Kuwiran, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, apakah mungkin Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I mau menandatangani blanko kosong, apalagi Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I dapat membaca dan menulis, demikian juga apakah mungkin Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I mau menyerahkan begitu saja sertipikat hak milik atas tanahnya? Seharusnya Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang mempertimbangkan juga hal-hal tersebut.

3. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang

Hal. 5 dari 10 hal. Put. No. 610 PK/Pdt/2002



menyatakan bukti P.1 sebagai akta di bawah tangan yang disangkal sehingga belum membuktikan adanya kredit, dan P.2 berupa Surat Aksep No. AKS No. 070 juga disangkal oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I sehingga tidak membuktikan adanya penerimaan uang adalah merupakan pertimbangan yang keliru. Hal ini karena menurut hukum pembuktian pihak yang menyangkal harus membuktikan sangkalannya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 162 K/Sip/1955 tanggal 21 November 1956 dan dalam perkara ini Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan juga tidak mengajukan saksi ke muka persidangan, sehingga tentu saja tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya. Dengan demikian pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menolak gugatan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dengan hanya mendasarkan penolakan/sangkalan dari Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I adalah merupakan kesalahan/kekeliruan yang nyata sehingga putusan yang demikian patut untuk dibatalkan ;

4. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tidak teliti dalam mempelajari perkara ini. Hal ini dapat dilihat dari tidak dipertimbangkannya oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang bahwa tanda tangan pada bukti P.1 dan P.2 tidak dibantah kebenarannya oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I dan berdasarkan bukti P.3 terbukti adanya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang membuktikan bahwa sertipikat (bukti P.4) telah diserahkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I pada Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat sebagai jaminan kredit yang diikat dengan bukti P.1.

Bahwa dari bukti PK1, maka penerimaan uang tidak lagi dapat diterbantahkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I telah menerima pencairan kredit sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan keberadaan sertipikat milik Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I dalam penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat tidak terjadi begitu saja tanpa sebab. Keberadaan sertipikat tersebut dalam penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat adalah dalam kapasitas Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat sebagai lembaga perkreditan rakyat dan sertipikat tersebut adalah sebagai jaminan kredit yang diambil oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat.

Bahwa karena keberadaan sertipikat tersebut sebagai jaminan kredit maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)-nya gugur maka tidak menghilangkan fungsinya sebagai jaminan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. PMK 073/KDR-VI/96 pasal XI (bukti P.1).

Bahwa bukti P.6 adalah membuktikan Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I pernah mengangsur kreditnya sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehingga angsuran tersebut adalah merupakan bukti adanya pengakuan dari Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I bahwa ia telah menerima kredit dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat ;

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat :

## **mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 4 :**

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan oleh karena dalam putusan yang dimohonkan peninjauan kembali terdapat kekeliruan yang nyata dari hakim seperti dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa bukti baru berupa kwitansi tanggal 17 Juni 1996 menyatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I telah menerima pencairan kredit dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa atas dasar bukti baru kwitansi tersebut, kemudian dibuatlah Perjanjian Kredit antara Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dengan Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I (bukti P.I) dan kesanggupan membayar/aksep ;

Bahwa disamping itu Sertipikat Hak Milik atas tanah milik Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I ada dalam penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat serta Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I pernah membayar kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat sebesar Rp. 1.500.000,- ;

Bahwa bukti baru kwitansi tertanggal 17 Juni 1996 tersebut tanggal ditemukannya dinyatakan dengan berita acara sumpah dan bersifat menentukan, karena dengan bukti baru a quo maka telah ternyata bahwa Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I telah mendapat pinjaman dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- dan pinjaman kredit mana belum dibayar sesuai perjanjian kredit yang mereka buat, sehingga Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I telah wanprestasi atas pinjaman kredit yang diperolehnya dari Pemohon Peninjauan Kembali/

Hal. 7 dari 10 hal. Put. No. 610 PK/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut maka permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat adalah beralasan dan sesuai dengan ketentuan pasal 67 huruf b Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat harus dikabulkan ;

Bahwa setelah Mahkamah Agung meneliti dan mengkaji pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Klaten, maka Mahkamah Agung berpendapat pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Klaten sudah tepat dan benar, sehingga Mahkamah Agung mengambil alih sebagai pendapat Mahkamah Agung sendiri, kecuali pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Klaten mengenai biaya Pengacara sebesar Rp. 8.763.080,- harus diperbaiki dengan dihapuskan sama sekali oleh karena sistem beracara menurut HIR tidak dikenal adanya verplichte procureur stelling (keharusan untuk didampingi ahli hukum/pengacara dalam beracara di muka Pengadilan) seperti model Raad Van Justitie dahulu ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Peninjauan Kembali dikabulkan, maka putusan judex juris No. 1001 K/Pdt/2000 harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili kembali dengan amar yang selengkapnya sebagaimana dinyatakan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam peninjauan kembali;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT KUSUMA DANARAJA**, tersebut ;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1001 K/Pdt/2000 tanggal 9 Juli 2001 ;

## MENGADILI KEMBALI :

1. Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian ;

Hal. 8 dari 10 hal. Put. No. 610 PK/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dijatuhkan dalam perkara ini sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyitaan No. 1.Del/BA/Pdt.G/ 1998/PN.Bi. jo. No. 02/Pdt/G/1998/PN.Klt., tanggal 6 Maret 1998 ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat berupa :
  - a. Baki debit ----- Rp. 50.000.000,-
  - b. Bunga yang belum terbayar ----- Rp. 25.100.000,-
  - c. Denda ----- Rp. 12.130.000,-
  - d. Biaya penagihan ----- Rp. 2.500.000,-Jumlah Rp. 89.730.000,-  
(delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

5. Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya ;

Menghukum para Termohon Peninjauan Kembali/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 4 Juli 2006 oleh **Prof.DR. Paulus Effendie Lotulung, SH.** Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof.DR. Ahmad Sukardja, SH.** dan **Prof.DR. Muchsan, SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Matheus Samiaji, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

**Hakim – Hakim Anggota :**

ttd.

**Prof.DR. Ahmad Sukardja, SH.**

ttd.

**Prof.DR. Muchsan, SH.**

**Ketua :**

ttd.

**Prof.DR. Paulus Effendie Lotulung, SH.**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**Biaya – Biaya :**

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 1. Meterai -----      | Rp. 6.000,-     |
| 2. Redaksi -----      | Rp. 1.000,-     |
| 3. Administrasi ----- | Rp. 2.493.000,- |
| Jumlah                | Rp. 2.500.000,- |

**Panitera Pengganti :**  
ttd.

**Matheus Samiaji, SH.,MH.**

**Untuk Salinan**

**Mahkamah Agung RI**

a.n.

**Panitera Muda Perdata,**

**MUH.DAMING SUNUSI, SH.,MH.**

**NIP. 040030169**



**P U T U S A N**

**No. 2209 K/ Pdt/ 2005**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ISWAN KRISTIANTO,**
2. **ANIS MISWATI,**

Keduanya bertempat tinggal di Meli'an Permai, Desa Kejapanan, Kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. **BAMBANG SOETJIPTO, SH,MH.** 2. **YUNUS SUSANTO, SH.** 3. **TEJO HARIONO, SPd,SH.** Advokat, berkantor di Kompleks Pertokoan Bumi Jenggala Plaza Blok D No. 1 Jl. K.H. Mukmin No. 11 Sidoarjo, Jawa Timur ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/Pembanding ;  
m e l a w a n :

1. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT "PORONG IDAMAN"**, berkedudukan di Sidoarjo Jl. Raya Porong No. 24 Porong ;
2. **SOCHIB ARIFIN, SH., Notaris/PPAT,** dahulu berkedudukan di Bangil dan kini di Jl. Diponegoro No. 1 Sidoarjo ;
3. **KEPALA KANTOR LELANG NEGARA MALANG,** berkedudukan di Jl. Soekarno-Hatta Komp. PTP XXIII No. 1 Malang ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/ Terbanding  
d a n :

1. **ATANG SUPRAYOGI, SH., NOTARIS/PPAT,** berkedudukan di Sidoarjo Jl. Raya Wonocolo No. 41 Taman Sepanjang ;
2. **I WAYAN SUKA SADAH,** bertempat tinggal di Jl. Danau Bratan IV/G.5 F.15 Sawojajar, Malang ;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO,** berkedudukan di Jalan Jaksa Agung R. Suparpto No. 7 Sidoarjo ;

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat terhadap sekarang para Termohon Kasasi-Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat/Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada hari Kamis, tanggal 29 November 2001 telah dilaksanakan eksekusi lelang di muka umum oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Tergugat III, terhadap :

“ Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 148/Desa Porong, seluas 297 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, tertulis atas nama Iswan Kristianto, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Porong Kelurahan Porong, setempat dikenal sebagai tanah/bangunan di belakang Toko Mega Baru Jl. Raya Jenggolo No. 89 Porong”

Dan sebagai Pembeli Lelang adalah Turut Tergugat II, sesuai dengan Risalah Lelang No. 301/201 tanggal 29 November 2001 ;

Bahwa, eksekusi lelang tersebut dilaksanakan atas permintaan Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, namun Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 tersebut telah diterbitkan berdasarkan fakta dan peristiwa yang tidak benar dan bertentangan dengan hukum dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut :

1. Untuk terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 oleh Turut Tergugat II didasarkan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan bilamana bertumpu pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akte Notaris atau Akte PPAT, sedangkan Penggugat I dan Penggugat II bersama-sama atau sendiri-sendiri sama sekali tidak pernah tahu, tidak pernah kenal dan tidak pernah menghadap pada Tergugat II selaku Notaris/PPAT di Bangil untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 yang berisi

Hal. 2 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



pemberian kuasa dari Penggugat I dan telah memperoleh persetujuan dari Penggugat II kepada Tergugat I untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 148 Desa Porong, namun demikian telah diterbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 oleh Tergugat II, maka jelaslah telah terjadi persekongkolan jahat antara Tergugat I dengan Tergugat II untuk menerbitkannya, sehingga perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat dan atas dasar itu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif ;

2. Penggugat I memang pernah mempunyai hutang kepada Tergugat I namun jumlah hutang yang diberikan kepada Penggugat I sebesar Rp 77.500.000,- (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan hal itu terjadi pada bulan Januari 1998, serta tercatat dalam rekening No. 120.30.025, akan tetapi Penggugat I amat terkejut ketika dilakukan aanmaning (tegoran) oleh Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo bahwa hutang pokok Penggugat I sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dalam Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998, sedangkan Penggugat I tidak pernah menerima uang sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Tergugat I dan tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit dan Surat Aksep tersebut dan apalagi dalam bagian Penutup surat Perjanjian Kredit tersebut disebutkan : “ ..... , maka ditandatangani oleh kedua belah pihak di Bangil, ..... dst.” Merupakan fakta yang tidak masuk akal dan aneh sekali karena Penggugat I tidak pernah pergi ke Bangil untuk menandatangani Perjanjian Kredit tersebut dan bukankah kedudukan Tergugat I di Porong dan bukan di Bangil, jelas Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998 merupakan rekayasa Tergugat I dan karena itu Penggugat I telah melaporkan kepada Kepolisian Resort Sidoarjo agar dilakukan penyidikan dan tuntutan sesuai dengan hukum yang berlaku (Laporan Polisi No. Pol. K/LP/245/XI/2001/Polres, tanggal 22 November 2001) dan atas dasar itulah Surat Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998 cacat hukum, tidak sah dan batal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif ;

3. Bilamana Tergugat I mendalihkan peristiwa pada tanggal 8 Juni 1998 telah memberikan kredit dalam bentuk pinjaman hutang kepada Penggugat I sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), merupakan peristiwa yang tidak masuk akal karena pada saat itu situasi perekonomian di Negara kita sedang mengalami krisis yang teramat berat dan situasi politik yang tidak menentu dan mengalami gejolak dengan ditandai lengsernya rezim orde baru pada tanggal 23 Mei 1998, sehingga pada saat itu Bank Indonesia menjalankan policy uang ketat dan seluruh Bank tidak ada yang menyalurkan kredit dalam bentuk pinjaman hutang namun telah berlomba-lomba menarik dan menghimpun dana masyarakat sebanyak-banyaknya melalui deposito dan tabungan dengan iming-iming bunga yang amat tinggi, sehingga jelaslah peristiwa pemberian kredit kepada Penggugat I yang didalihkan Tergugat merupakan kebohongan dan bertentangan dengan fakta (Notoirfeiten) ;

Bahwa, demikian pula bilamana bertumpu pada pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi : "Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan"

Maka terbukti Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 tidak memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dengan demikian jumlah hutang pokok tidak sesuai dengan fakta dan bilamana Penggugat I dipandang telah melakukan wanprestasi tentunya harus diselesaikan melalui gugatan perdata biasa dengan proses pembuktian tentang jumlah hutang yang konkrit serta kelak dapat dieksekusi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa, berhubung Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 dan Akte Pemberian Hak Tanggungan No. 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 diterbitkan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 dan Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 yang cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, maka tentunya pula Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 dan Akte

Hal. 4 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan No. 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif, sehingga tidak memiliki "Eksekutorial titel", namun demikian eksekusi tersebut tetap dilaksanakan dengan berdasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 yang cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum maka dengan demikian eksekusi lelang yang telah dilaksanakan tersebut serta Risalah Lelang No. 301/2001 tanggal 29 November 2001 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo agar supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

" Memerintahkan pada Turut Tergugat III untuk menanggungkan pelaksanaan Risalah Lelang No. 301/2001 tanggal 29 November 2001 dan atau tidak melaksanakan pendaftaran, pengesahan peralihan hak terhadap sebidang tanah seluas 297 M2 terletak di Kelurahan Porong, Kabupaten Sidoarjo, tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 148/Desa Porong kepada Turut Tergugat II sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap " ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat ;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998, Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 dan Risalah Lelang No. 301/2001 tanggal 29 November 2001 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif ;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk mencoret catatan hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 297 M2 terletak di Kelurahan Porong, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo, tersebut dalam buku

Hal. 5 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 148/Desa Porong, Gambar Situasi No. 6617 Tahun 1998 ;

5. Menyatakan sita eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo berdasarkan Berita Acara No. 48/ Eks/ 2000/ PN.Sda. tanggal 31 Agustus 2001 tidak sah dan tidak berharga ;
6. Menyatakan mengangkat kembali sita eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo berdasarkan Berita Acara No. 48/Eks/2000/PN.Sda. tanggal 31 Agustus 2001 ;
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat atas putusan perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar biaya perkara ini ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada permohonan verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;

SUBSIDAIR :

- Mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II :

Bahwa gugatan pembatalan lelang dalam hal ini adalah tidak dapat dibenarkan. Yurisprudensi yang dianut Mahkamah Agung dalam perkara seperti ini sudah jelas, yakni "Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan Berita Acara hasil penjualan barang tereksekusi, sebab tidak ada unsur "Beslissing" maupun pernyataan kehendak dari Pejabat Kantor Lelang (Mahkamah Agung RI tanggal 26 Januari 1998 No. 47 K/TUN/1997). Jadi Kantor Lelang tidak dapat dijadikan objek gugatan baik Tata Usaha Negara, terlebih gugatan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa selanjutnya mempermasalahkan keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan dengan dalih apapun jelas merupakan produk (beschikking) dari Tata Usaha Negara sehingga secara absolut bukan kewenangan hakim perdata, melainkan masuk wilayah kekuasaan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) ;

Bahwa untuk itu gugatan harus dinyatakan ditolak ;

Hal. 6 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut :

Rekonvensi :

1. Bahwa Tergugat I akan mengajukan gugatan balik sehingga bertindak sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut Tergugat dalam Rekonvensi. Untuk itu semua yang telah termuat dalam konvensi dalam rekonvensi ini dianggap berlaku kembali ;
2. Bahwa telah ternyata Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai tanggungan kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp 803.110.290,- (delapan ratus tiga juta seratus sepuluh ribu dua ratus sembilan puluh rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 ;
3. Bahwa karena Tergugat dalam Rekonvensi lalai akan kewajibannya maka barang jaminan telah dilakukan lelang pada tanggal 29 November 2001 dan terjual senilai Rp 175.500.000,- (seratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ;
4. Bahwa dari hasil lelang tersebut telah dipotong biaya-biaya, Penggugat dalam Rekonvensi mendapat hasil bersih dari Pengadilan Negeri Sidoarjo sebesar Rp 164.092.500,- (seratus enam puluh empat juta sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;
5. Bahwa untuk itu Penggugat dalam Rekonvensi masih dirugikan sebesar :

|  |    |                      |
|--|----|----------------------|
| Kekurangan Tergugat dalam Rekonvensi sebesar       | Rp | 803.110.290,-        |
| Hasil bersih lelang                                | Rp | 164.092.500,-        |
| Biaya penagihan 30% dari hasil bersih lelang ..... |    |                      |
| 30% x Rp 164.092.500,-                             | Rp | <u>49.227.750,-</u>  |
|  | Rp | 114.864.750,-        |
|  | Rp | <u>688.245.540,-</u> |
6. Bahwa oleh karenanya patut dan layak Tergugat dalam Rekonvensi wajib dihukum mengembalikan sisa tanggungan sebesar Rp 688.245.540,- (enam ratus delapan puluh delapan juta dua ratus empat puluh lima ribu lima ratus empat puluh rupiah) ;
7. Bahwa selanjutnya mohon diletakkan sita jaminan atas benda milik Tergugat dalam Rekonvensi yaitu atas :
  - a. Benda Tetap :
    - a.1. Sebidang tanah seluas 391 M2 Sertifikat Hak Milik No. 58 tanggal 16 Juni 1982 terletak di Desa Mindi, Kecamatan Porong Sidoarjo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

an. Iswan Kristianto, terletak di Jl. Raya Jenggolo 89 Porong  
(Toko Mega Baru);

a.2. Rumah terletak di Meli'an Permai RT. 01 RW. 17 No. 2 Kejapanan  
Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan;

a.3. Rumah terletak di Bukit Dieng Blok M No. 16 Malang;

a.4. Tanah bersebelahan dengan objek yang telah dilelang (di  
belakang a.1) dengan identitas:

Sebelah Selatan : Toko 17;

Sebelah Utara : I Wayan Sukasada (pemenang lelang  
SHM 148/Porong);

Sebelah Barat : Toko Megah Baru;

Sebelah Timur : Jalan setapak;

b. Benda Bergerak:

b.1. Mobil beban roda 4 Mitsubishi 3298 cc tahun 1981 No. Pol.  
Terakhir L 2213 A;

b.2. Sepeda motor roda 2 Suzuki 118 cc tahun 1982 No. Pol. Terakhir  
K 6595 CL;

b.3. Sepeda motor roda 2 Yamaha 100 cc tahun 1992 No. Pol. L 6045  
SN;

8. Bahwa atas bukti yang cukup agar dalam perkara ini dapat diputus  
Uitvoerbaar bij voorraad;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I dan Turut  
Tergugat II/Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan  
Negeri Sidoarjo supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan serta tuntutan Penggugat dalam  
Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh  
Pengadilan Negeri Sidoarjo;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998  
sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi dirugikan sebesar  
Rp 688.245.540,-;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar sebesar  
Rp 688.245.540,- secara sekaligus kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada  
banding atau upaya hukum lainnya;
7. Biaya perkara menurut hukum;

Hal. 8 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Eksepsi Tergugat II :

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas ;

Bahwa apa yang dikemukakan para Penggugat adalah tidak benar supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil para Penggugat, maka dengan ini Tergugat II perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukumnya ;

Bahwa sebelum para Penggugat menghadap kepada Tergugat II terlebih dahulu para Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I dalam bentuk membuka kredit (hutang piutang) sesuai dengan Perjanjian Kredit nomor : 120.22.2753/VI/1998 tanggal 8 Juni 1998 dengan kesanggupan memberikan penjaminan secara tersendiri yang dikonstruksikan dengan Perjanjian Kredit tersebut. Kemudian sebagai tindaklanjutnya dari Perjanjian Kredit yang telah dibuat antara Tergugat I dengan para Penggugat tersebut baik secara bersama-sama atau masing-masing sendiri menunjuk Tergugat II sebagai Notaris/PPAT untuk dituangkannya dalam bentuk akta otentik berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 16 tanggal 11 Juni 1998 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II selaku pejabat yang berwenang ;

Bahwa bilamana para Penggugat dalam posita menyatakan tidak pernah tahu, tidak pernah kenal, tidak pernah menghadap pada Tergugat II hanya merupakan alasan yang sekedar dicari-cari dan tidak logis sebab sebagai seorang Notaris terikat pada sumpah dan jabatannya. Sehingga secara rasio akal sehat hal tersebut tidak mungkin dilakukannya terlebih lagi akan kami buktikan dalam acara persidangan nantinya kalau para Penggugat baik secara sendiri maupun bersama-sama telah menghadap pada Tergugat II dengan membubuhkan tandatangan pada surat/akte yang dimaksudkan tersebut ;

Bahwa terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut merupakan suatu konsekwensi logis yang sifatnya tambahan (accessoir) yang secara otomatis dikaitkan dan melekatkan diri dengan perjanjian pokok dalam hal ini Perjanjian Kredit tersebut di atas ;

Bahwa dalam posita gugatan para Penggugat menyatakan terjadi persekongkolan jahat antara Tergugat I dan Tergugat II yang mana pernyataan tersebut merupakan pikiran yang kurang sehat dan hanyalah merupakan hisapan jempol belaka karenanya untuk menguji kebenaran/keabsahan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Hal. 9 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SKMHT) tersebut yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II termasuk dalam yurisdiksi peradilan pidana terkecuali atas hal tersebut telah terdapat adanya suatu kepastian hukum yang tetap, untuk itu atau setidaknya-tidaknya ada bukti permulaan yang menunjukkan adanya elemen-elemen dari pada perbuatan melawan hukumnya ;

Bahwa seiring dengan butir 6 di atas maka sepanjang tidak adanya suatu kesalahan atau elemen-elemen tindak pidana pada surat kuasa tersebut yang hanya merupakan tambahan dan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dari Perjanjian Kredit yang telah ada maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sah dan berlaku menurut hukum ;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1821 BW yang menyatakan tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah. Menilik dari makna pasal tersebut adalah perjanjian pokok disini disebut dengan perjanjian kredit tersebut di atas sebagai suatu perjanjian accessoir dalam rangka untuk memberikan proteksi yang kuat bagi lembaga jaminan dalam pemberian kredit dan terhadap segala akibat hukumnya baik yang terjadi karena hapusnya, batalnya, maupun beralihnya bergantung pada perjanjian pokok yang telah ada ;

#### Eksepsi Tergugat III :

Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;

#### Gugatan Kabur (Obscur Libel) :

Bahwa subjek hukum yang menjadi Turut Tergugat dalam perkara ini tidak jelas, terdapat perbedaan mengenai siapa yang menjadi Turut Tergugat khususnya antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dimana ada kontradiksi tentang siapa yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 apakah Tergugat III (vide point 2 gugatan) ataukah Tergugat II (vide point 2.1. gugatan). Hal ini jelas mengakibatkan gugatan kabur, sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979) ;

#### Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa selain itu Tergugat III menilai gugatan para Penggugat mengandung kekurangan syarat yuridis bagi sempurnanya surat gugatan, yaitu belum

Hal. 10 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkapnya pihak-pihak yang digugat. Dalam suatu transaksi jual beli lelang terdapat 3 (tiga) pihak yang terlibat yaitu Penjual, Pembeli dan Pejabat Lelang yang mengesahkan jual beli lelang tersebut. Dalam kasus aquo Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Sidoarjo haruslah pula digugat, mengingat pelaksanaan lelang tanggal 29 November 2001 yang dilaksanakan oleh Tergugat III hanyalah semata-mata atas permintaan Penjual, in casu Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Sidoarjo. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang sempurna dan tidak dapat diterima karena ada kesalahan formil, masih terdapat pihak lain yang terkait dengan perkara ini tetapi tidak turut sebagai Tergugat, sehingga gugatan kurang lengkap pihak-pihaknya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976) ;

**Eksepsi Rei Judicata Deductae :**

Bahwa gugatan yang diajukan para Penggugat masih berkaitan dengan perkara lain karena objek gugatan masih bergantung dengan hasil perkara lain yang masih dalam proses yaitu Penggugat juga mengajukan gugatan Tata Usaha Negara pada PTUN Surabaya Nomor : 98/ Pdt.G/ 2002/ PTUN.SBY. dimana Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo menjadi Tergugat I dan Kepala KLN Malang sebagai Tergugat II dengan materi gugatan yang sama yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang saat ini masih pada tahap pembuktian ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Turut Tergugat I :

Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan Turut Tergugat I ;

Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I adalah perbuatan hukum yang benar, karena apa yang dilakukan Turut Tergugat I adalah merupakan kewenangan Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, yang berwenang di wilayah hukum kerjanya dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan khususnya Akta Nomor : 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 ;

Bahwa kewenangan Turut Tergugat I dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 adalah sah dan memiliki dasar hukum, dalam hal ini telah melalui suatu proses, dan proses dalam pembuatan akta, dan yang paling prinsip Akta

Hal. 11 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 didasari dengan akta otentik yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 16 tanggal 11 Juni 1998 dilakukan Penggugat I dan telah memperoleh persetujuan dari Penggugat II kepada Tergugat I di hadapan Pejabat yang sah dan berwenang yaitu Sochib Arifin, SH. Notaris/PPAT di Bangil ;

Bahwa untuk menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 01/PRG/ATS/VI/1998 tanggal 29 Juni 1998 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif, para Penggugat harus bisa membuktikan ketidak benaran isi dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16 tanggal 11 Juni 1998 dan Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/1998 tanggal 8 Juni 1998 yang dibuat dalam bentuk Akta Otentik dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna, karena Akta Otentik hanya bisa dibatalkan oleh putusan Hakim Pengadilan dan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

#### Eksepsi Turut Tergugat III :

Bahwa Turut Tergugat III membantah dan menyangkal dengan keras dalil-dalil atau alasan-alasan Penggugat dalam gugatannya tanggal 1 Desember 2001 berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 751/1998 oleh Turut Tergugat III didasarkan atas permohonan tanggal 15 Juni 1998 dengan melampirkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 29 Juni 1998 No. 01/PRG/ATS/VI/1998 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT di Sidoarjo Atang Suprayogi, SH. Dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 11 Juni 1998 No. 6 yang dibuat oleh Sochib Arifin, SH. Notaris berkantor di Jl. Untung Surapati No. 79 Bangil-Pasuruan ;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tersebut telah memenuhi prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 sehingga dalil-dalil dan alasan-alasan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar sama sekali ;

Hal. 12 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa andaikata saat ini Penggugat mendalihkan telah terjadi persekongkolan atau rekayasa antara Tergugat I dan Tergugat II sehingga terbit Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 11 Juni 1998 No. 16, maka sangat jelas bahwa dalil/alasan Penggugat tidak benar sama sekali sebab Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dijadikan dasar penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Surat Kuasa tanggal 11 Juni 1998 Nomor : 6, dan bukan tanggal 11 Juni 1998 Nomor 16 sebagaimana didalihkan oleh Penggugat ;

Bahwa selanjutnya andaikata saat ini Penggugat melaporkan ke Polres Sidoarjo tentang persekongkolan dan rekayasa antara Tergugat I dan Tergugat II maka jelas laporan tersebut dapat mempengaruhi proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 oleh Turut Tergugat III, sebab laporan tersebut belum teruji kebenarannya oleh lembaga Peradilan ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 106/Pdt.G/2001/PN.Sda. tanggal 27 November 2002 yang amarnya sebagai berikut :

#### DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan para Penggugat dalam provisi untuk seluruhnya ;

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Tergugat III untuk seluruhnya ;

#### DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebaskan biaya perkara kepada para Penggugat sebesar Rp 1.224.000,- (satu juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;

#### DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Membenakan biaya perkara kepada para Penggugat dalam Rekonvensi sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya No. 562/Pdt/2003/PT.SBY. tanggal 13 April 2004 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 Oktober 2004 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 November 2004, diajukan

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 November 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 106/Pdt.G/2001/PN.Sda. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 November 2004 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 3 Desember 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/Pembanding, tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

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 formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa para Pemohon Kasasi mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 562/PDT/2003/PT.SBY. tanggal 13 April 2004 jo No. 106/ Pdt.G/ 2001/ PN.Sda. tanggal 27 November 2002 dikarenakan pada pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tinggi pemeriksa perkara tingkat banding aquo didasarkan pada adanya Kesalahan Penerapan Hukum yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara tingkat banding aquo, dan oleh karena itu sepatutnya dalam perkara ini dilakukan pemeriksaan ulang dalam tingkat kasasi yang lebih teliti dan adil serta tidak memihak dan selanjutnya membatalkan putusan Majelis Hakim Pemeriksa perkara tingkat banding aquo di atas ;
2. Bahwa, kesalahan penerapan hukum yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara tingkat banding aquo tampak dan tercermin dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa perkara tingkat banding aquo pada halaman 3 dan 4 putusannya, yang dapat dikutip berikut ini :

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi membaca, meneliti, memeriksa berita acara persidangan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 27 November 2002 No. 106/Pdt.G/2001/PN.Sda. yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan pendapat Hakim Tingkat Pertama yang diuraikan dalam

Hal. 14 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusannya sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui untuk selanjutnya diambil alih sebagai alasan dan pendapat Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini “  
Justru sebaliknya bila dicermati secara seksama dan teliti dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama perkara aquo, Eksekusi Lelang tertanggal 29 November 2001 terhadap “sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 148/Desa Porong, seluas 297 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, tertulis atas nama Iswan Kristianto terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Porong, Kelurahan Porong, setempat dikenal sebagai tanah/bangunan dibelakang ruko Megah Baru Jl. Raya Jenggolo No. 89 Porong”, yang dilaksanakan atas permintaan Termohon Kasasi I kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi III, ternyata Sertifikat Hak Tanggungan aquo berdasarkan fakta dan peristiwa yang tidak benar dan bertentangan dengan hukum, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :

- Para Pemohon Kasasi baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri tidak pernah tahu, tidak pernah kenal dan tidak pernah menghadap kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, termasuk tidak pernah tahu bagaimana rupa dan wajah Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, bahkan tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dan/atau diterbitkan oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II selaku Notaris/PPAT, hal mana telah pula diperkuat dengan keterangan saksi Irianto, yang memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan, bahwa “sejatinya dalam hutang tersebut tidak ada perjanjian Notariil hanya berdasarkan saling percaya saja antara Penggugat dengan Tergugat I”, (mohon periksa turunan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 106/Pdt.G/2001/PN.Sda. tanggal 27 November 2002 halaman 24) ;
- Bahwa, terhadap dalil para Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas, para Pemohon Kasasi telah mengusulkan kepada Majelis Hakim sebagaimana tertuang dalam repliknya tertanggal 20 Juni 2002, agar dilakukan pemeriksaan oleh Instansi yang berwenang terhadap

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tandatangan-tandatangan yang tertera pada surat-surat tersebut, sehingga akan terbukti dalil para Pemohon Kasasi tidak pernah datang menghadap dan menandatangani dokumen-dokumen di hadapan Termohon Kasasi II, namun rupanya usulan para Pemohon Kasasi tersebut sama sekali tidak ditanggapi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Berdasarkan hal tersebut di atas secara yuridis pertimbangan Majelis aquo jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;

3. Bahwa, selanjutnya dapat dilihat pada halaman 30 alinea ke 2 dan 3 dalam putusannya terdapat lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang merupakan acuan dan atau dasar sebagai alasan dan pendapat Majelis Hakim Pemeriksa perkara Tingkat Banding aquo tercermin dari bunyi pertimbangan-pertimbangan yang dapat kami kutip sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan, jawaban serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis berpendapat, tidak terlihat adanya kesalahan dalam prosedur pelelangan tersebut, hal ini Majelis lihat kesana, karena pada hakekatnya gugatan ini ditujukan untuk membuktikan pelelangan tersebut, dan sepanjang pemeriksaan dari Majelis tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sehingga Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sehingga Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum ”

Dan pertimbangan selanjutnya :

“ Menimbang, kenyataan pada waktu gugatan ini diajukan, lelang telah dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang tanggal 29 November 2001, Surat Permohonan Lelang dari Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 24 Oktober 2001, sehingga dengan demikian lebih menguatkan lagi bahwa Perbuatan Melawan Hukum oleh para Tergugat tidak terpenuhi ”

Pertimbangan-pertimbangan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara Tingkat Banding aquo yang mendasarkan pada putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara tersebut, sama sekali tidak mencerminkan penerapan hukum yang benar, serta lalai memenuhi syarat-syarat yang

Hal. 16 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan cenderung memihak para Termohon Kasasi, bahkan telah mengabaikan azas Audi et alteram partem, hal mana sejatinya para Pemohon Kasasi tidak pernah tahu, tidak pernah kenal dan tidak pernah menghadap serta tidak pernah tahu bagaimana rupa dan wajah, bahkan tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit No. 120.22.2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (APHT) yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II aquo yang bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, bila dihubungkan dengan keterangan di atas terlihat jelas disini bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No. 751/1998 tanggal 9 Juli 1998 dan Akte Pemberian Hak Tanggungan No. 01/ PRG/ ATS/ VI/ 1998 tanggal 29 Juni 1998 sebagai acuan adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal, oleh karena itu eksekusi lelang yang telah dilaksanakan aquo, disertai Risalah Lelang No. 301/2001 tanggal 29 November 2001 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif. Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, ternyata Majelis Hakim Banding jo Majelis Hakim Tingkat Pertama telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan aquo, sepatutnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI. ;

6. Bahwa kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tinggi pemeriksa perkara aquo, dengan mendasarkan pada putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang memeriksa perkara tersebut tercermin dari pertimbangan hukumnya sebagaimana tersebut pada halaman 30 dan 31 putusannya, yang dapat dikutip berikut ini :

“ Menimbang bahwa untuk bukti yang diajukan oleh para Penggugat menurut Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan bahwa bukti angsuran yang menunjukkan sisa tanggungan para Penggugat adalah hutang lain secara terpisah yang menunjukkan pada hutang dengan jaminan Bilyet Giro dengan total Tanggungan plus bunga sebesar Rp 77.500.000,-

Sejatinya sesuai fakta bahwa para Pemohon Kasasi memang pernah mempunyai hutang kepada Termohon Kasasi I sebesar Rp 77.500.000,- (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) hal mana terjadi pada bulan

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



Januari 1998, serta tercatat dalam rekening No. 120.30.025 namun justeru sebaliknya Termohon Kasasi I mendalihkan para Pemohon Kasasi telah menerima uang pinjaman sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 120.22.I2753/VI/98 tanggal 8 Juni 1998 dan Surat Aksep tanggal 8 Juni 1998, sedangkan sesuai fakta para Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Termohon Kasasi I dan tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit dan Surat Aksep aquo, hal mana sangat bertentangan dengan Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi :

“ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau hutang yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan ”

Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 106/ Pdt.G/ 2001/PN.Sda. tanggal 27 November 2002 jo putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 562/PDT/2003/PT.SBY. tanggal 13 April 2004 telah melanggar hukum dan salah dalam penerapan hukum, maka sudah selayaknya putusan tersebut diperbaiki oleh Majelis Kasasi pada Mahkamah Agung melalui aturan hukum Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 pasal 30 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Pasal 30 yang menjadi kewajiban Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya jo putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo yang melanggar hukum karena dinilai dalam putusannya telah menyimpang dari aturan-aturan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

**Mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan ke 6 :**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau bila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah di ubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : ISWAN KRISTIANTO dan kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. **ISWAN KRISTIANTO**, 2. **ANIS MISWATI** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Selasa**, tanggal **22 Januari 2008** oleh **Dr. Susanti Adi Nugroho SH. MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Mieke Komar, SH. MCL.**, dan **Dr. H. Abdurrahman, SH. MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada : hari itu juga, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Susilowati, SH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/

Prof. Dr. Mieke Komar, SH. MCL.

Ttd/

Dr. H. Abdurrahman, SH. MH.

K e t u a :

Ttd/

Dr. Susanti Adi Nugroho, SH. MH.

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No. 2209 K/Pdt/2005



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**Biaya Kasasi :**

|                              |           |                  |
|------------------------------|-----------|------------------|
| 1. Meterai .....             | Rp        | 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....             | Rp        | 1.000,-          |
| 3. Administrasi Kasasi ..... | Rp        | 493.000,-        |
| <b>Jumlah .....</b>          | <b>Rp</b> | <b>500.000,-</b> |

**Panitera Pengganti :**

**Ttd/  
Susilowati, SH.**







# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Widi Harsono selaku Managernya) untuk dijadikan jaminan hutang sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi atas permintaan Terlawan, sebagai pihak yang mempunyai kepentingan dan membuat perjanjian di Notaris Samsul Icwani, SH., Wlingi Blitar adalah Pelawan dengan Terlawan yakni dengan dibuatkan perjanjian Akte Pengakuan Hutang ;

3. Bahwa kewajiban pembayaran bunga atas hutang tersebut semula berjalan lancar dengan dikenakan besar bunga pinjaman sebesar Rp 4% per bulannya bunga dibayar sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) lewat pegawai KSP Surya Kusuma akan tetapi setelah masa pembayaran angsuran bunga untuk yang ke-19 kalinya kewajiban pembayaran bunga tidak lagi dilakukan oleh Ir. Edi Hariono, terhitung bulan Maret 2006 s/d Juni 2006 tidak terbayar lagi, dan kemudian Terlawan (melalui managernya)

meminta pertanggungjawaban kepada Pelawan ;

4. Bahwa oleh karena sejak awal terjadinya atas adanya hutang secara nyata & materiil Pelawan sama sekali tidak tahu menahu dan sebelumnya kesepakatan atas hutang terjadi karena ada hubungan yang terlebih dahulu sesama antar koperasi. Maka permintaan tanggung jawab dari Terlawan kepada Pelawan tentunya tidak dapat dipenuhi oleh Pelawan, kemudian Terlawan mempunyai inisiatif untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan maksud agar supaya bunga atas pinjaman dapat berhenti Terlawan dan Pelawan pembuat perjanjian pengikatan jual beli No. 23 tanggal 10-06-2006 di Notaris yang sama yakni H. Samsul Icwani, SH. di Wlingi Blitar ;

Hal. 2 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan dibuatnya perjanjian ikatan jual beli tersebut di atas atas persoalan tanggung jawab penyelesaian hutang menjadi tidak ada masalah lagi, karena keduanya antara Pelawan dengan Terlawan berniat untuk menjual objek tersebut. Tidak melalui penjualan pelelangan umum, akan tetapi dijual secara wajar, dan saling tidak dirugikan ;
6. Bahwa selama kurun waktu proses penjualan atas objek tersebut, Pelawan mengetahui adanya kecurangan di balik pembuatan ikatan perjanjian jual beli tersebut yakni telah terjadi kecurangan terhadap pembuatan SKMHT No. 129 tanggal 19 Mei 2004 sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/VI/Sananwetan/2004 tanggal 31 Mei 2004, dengan adanya pemalsuan tanda tangan milik Pelawan dalam Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT), dan kemudian Pelawan melaporkan ke Polres Blitar dengan bukti laporan K/LP/128/II/2007/SPK, tanggal 28 Februari 2007, yang hingga kini masih dalam proses penyidikan ;  
Bahwa Pelawan pada tanggal 7 Mei 2007 terkejut dengan adanya teguran dari Pengadilan Negeri Blitar, yang pada intinya agar Pelawan secara sukarela untuk memenuhi isi perjanjian hutang tersebut di atas, kemudian Pelawan telah menyatakan keberatan atas dilakukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan oleh kuasa Terlawan, karena Pelawan di samping sudah terlebih dahulu melaporkan adanya tindak pidana yang

Hal. 3 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diduga pemalsuan  
tanda tangan pada SKMHT yang dijadikan dasar dibuatnya  
APHT tersebut  
ke pihak Kepolisian dan antara Pelawan dengan Terlawan  
juga sudah  
membuat perjanjian ikatan jual beli dimaksud di atas,  
sehingga permohonan  
eksekusi kuasa Terlawan haruslah ditolak atau setidaknya  
tidaknya menunggu  
proses hukum atas laporan pidana Pelawan terlebih dahulu  
sampai adanya  
putusan hakim/Pengadilan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan  
mohon kepada Pengadilan Negeri Blitar agar memberikan  
putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik ;
  3. Menyatakan bahwa permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang  
diajukan  
oleh kuasa Terlawan haruslah ditolak atau setidaknya  
tidak dapat  
diterima;
  4. Menyatakan Akte Pemberi Hak Tanggungan (APHT) No. 155/VI/  
Sananwetan 2004 tanggal 31 Mei 2004 batal demi hukum ;
  5. Menyatakan perjanjian ikatan jual beli No. 23 tanggal 10  
Juni 2006 sah  
menurut hukum ;
  6. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang  
timbul dalam  
perkara ini ;
  7. Menghukum Terlawan untuk pada putusan ini ;
- Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang  
seadil- adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan  
mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil- dalil  
sebagai berikut :

Hal. 4 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah tidak ada keterkaitan yang jelas antara posita dan petitum serta tidak disebut dengan jelas mengenai dasar hukum perlawanannya sehingga gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur (obscur libel) ;
2. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah kabur, maka sudah selayaknya gugatan perlawanan ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Blitar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 30/Pdt.G/2007/PN.Blit., tanggal 22 Januari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi

Terlawan ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 474.000,- (empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan putusan No. 469/PDT/2008/ PT.SBY., tanggal 15 September 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 12 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 01/30/2007/Pdt.G/2009/PN.Blit., yang dibuat oleh

Hal. 5 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengadilan Negeri Blitar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Februari 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Terlawan/Terbanding yang pada tanggal 17 Februari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/ Pemanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 25 Februari 2009 ;

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 formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pelawan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Keberatan Kesatu :

Bahwa keliru sekali pendapat Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang telah memberi pertimbangan hukum, sependapat dengan pertimbangan hukum

Pengadilan Negeri Blitar, bahwa telah terjadi Hutang-Piutang antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi berdasarkan bukti dalam persidangan, karena ternyata dalam bantahannya Termohon Kasasi tidak pernah membuktikan

adanya Akta Perjanjian Kredit antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi,

yang di dalamnya memuat hak-hak dan kewajiban selaku Debitur maupun

Kreditur . Dan tentu Akta Perjanjian Kredit tersebut didahului oleh Formulir

Pengajuan Kredit yang ditanda-tangani Pemohon Kasasi selaku Calon Debitur

Hal. 6 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta disetujui oleh Termohon Kasasi berdasarkan analisa kredit dari Kreditur

sendiri sebagaimana lazimnya Praktek Pemberian Kredit (hutang) kepada

seorang Debitur (sebagaimana disebut dalam Pedoman/Petunjuk Pembinaan Pengelolaan Usaha Simpan Pinjam yang dikeluarkan Dinas Koperasi

Pengusaha dan Menengah Propinsi Jawa Ti mur - Subdin Fasilitasi Pembinaan

dan Simpan Pinjam tentang Prosedur Pinjaman hal 26 serta yang sesuai

Peraturan Pemerintah RI Nomor 9 Tahun 1995 Pasal 19 ayat (2) yang berbunyi :

Dalam memberikan pinjaman, Koperasi Simpan Pinjam dan Unit Simpan Pinjam wajib memegang teguh prinsip pemberian pinjaman yang sehat dengan memperhatikan penilaian kelayakan dan kemampuan pemohon pinjaman ;

Bahwa karena Perjanjian Pokok berupa Perjanjian Kredit (credit overenkompst) antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yang mendahului

dibuatnya Akta Pengakuan Hutang dan selanjutnya SKMHT tidak dibuktikan

oleh Termohon Kasasi : maka teramat jelas bahwa perjanjian kredit ataupun

perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata adalah tidak ada. Sehingga Akta

Pengakuan Hutang yang dibuat di hadapan Notaris H. Syamsul Icwani, SH.

adalah batal demi hukum, karena amat jelas bahwa tidak ada kesepakatan

antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam bentuk Perjanjian Kredit

yang mendahului Akta Pengakuan Hutang dimaksud ;

Keberatan Kedua :

Hal. 7 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam prakteknya Akta Pengakuan Hutang yang dibuat secara notariil adalah untuk maksud mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa melalui gugatan terlebih dahulu kepada jaminan si Debitur. Namun demikian secara hukum itu tidak serta merta membebaskan Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi untuk tidak perlu membuat kesepakatan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit (credit overenkomst), baik secara di bawah tangan maupun otentik, mengingat akta perjanjian kreditlah yang digunakan sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya, yaitu perjanjian pengikatan jaminan - dalam perkara ini dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang yang dibuat di hadapan Notaris H. Syamsullcwani, SH di Wlingi Blitar. Maka dengan demikian nampak bahwa karena tidak adanya Akta Perjanjian Kredit, maka tidak ada perjanjian/kesepakatan hutang piutang ;

Bahwa akibatnya adalah bahwa Akta Pengakuan Hutang yang bersifat notariil telah terbukti secara sebaliknya, yakni tidak ada perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, sehingga tidak ada hutang antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Sehingga Akta Pengakuan Hutang tersebut patut pula dinyatakan batal demi hukum ;  
Keberatan Ketiga :

Bahwa dengan dimajukan gugatan perlawanan oleh Pemohon Kasasi berikut alasan- alasannya, amat jelas bahwa Pemohon Kasasi

Hal. 8 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah  
terima uang sepeser pun dari Termohon Koperasi, sehingga  
amat keliru  
pendapat Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang membuat  
pertimbangan sesuai  
dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Blitar, khususnya  
berkenaan dengan  
kesimpulan halaman 16 (Vide Putusan Pengadilan Negeri  
Blitar) yang  
menyatakan bahwa apabila uang pinjaman tersebut oleh  
Pelawan, sekarang Pemohon Kasasi kepada Ir. Edi Harijono  
dst adalah permasalahan internal antara Pelawan dengan  
Ketua Koperasi Surya Kusuma, sedangkan perjanjian  
hutang piutang yang telah ditanda-tangani Pelawan dan  
Terlawan adalah  
dengan sendirinya mengikat kedua belah pihak yang menanda-  
tangannya  
tersebut. Maka mana yang dimaksud perjanjian hutang-piutang  
yang telah  
ditanda-tangani tersebut: Akta Pengakuan Hutang ataukah  
Akta Perjanjian  
Kredit yang ternyata dalam seluruh pemeriksaan persidangan  
tidak ada?

Bahwa ternyata yang dimaksud adalah Akta Pengakuan  
Hutang yang  
dibuat di hadapan Notaris H. Syamsul Icwani, SH. di Wlingi  
Blitar, maka hal  
tersebut bermaksud hanya untuk memudahkan cara mengeksekusi  
barang  
jaminan saja, bukan merupakan alat bukti langsung  
membuktikan adanya  
sebuah Perjanjian Kredit ;

Bahwa terkait Bukti T.10 dan T.11 serta saksi Eni  
Yulawati dan Solikul  
Fadillah. Adalah amat jelas yang merasa menyerahkan uang  
adalah saksi

Hal. 9 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Solikul Fadillah sedang saksi Eni Yuliawati tidak pernah mengatakan bahwa ia telah melihat langsung penyerahan uang tersebut, ia hanya menyatakan berdasarkan Bukti T. 10 dan T. 11 ia menyatakan bahwa Pemohon Kasasi menerima, sehingga dihubungkan dengan perlawanan yang menjadi maksud dari Pemohon Kasasi yang tidak pernah menerima uang hutang dari Termohon Kasasi, maka alat bukti satu saksi dan T. 10 dan T. 11 tidak cukup bisa ditarik sebagai bukti sah diterimanya uang oleh Pemohon Kasasi. Prinsip -satu saksi bukan saksi-, karena tegas tidak ada pengakuan terima uang dari Pemohon Kasasi dalam pemeriksaan persidangan di depan perkara ini. Maka teramat jelas bahwa bukti dari Termohon Kasasi hanya mengandalkan Akta Pengakuan Hutang dari Notaris H. Syamsul Icwani, SH. yang batal demi hukum, karena tidak ada perjanjian kredit/hutang antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan kesatu sampai dengan ketiga :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti/Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blitar sudah tepat yaitu tidak salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam

Hal. 10 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,  
u a,

K e t

ttd./

ttd./

Syamsul Ma'arif, SH. LLM. Ph.D.

Drs.

H. Ahmad Kamil, SH. M.Hum.

ttd./

Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH. S.IP. M.Hum.

Biaya-biaya :  
Pengganti,

Panitera

1. Meterai ..... Rp 6.000,-

ttd./

2. Redaksi ..... Rp 5.000,-

Endang Wahyu Utami, SH. MH.

3. Administrasi Kasasi .... Rp 489.000,-

Jumlah ..... Rp 500.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.

an.

Panitera

Panitera Muda Perdata

H. Soeroso Ono, SH., MH

Nip. 040 044 809

Hal. 12 dari 8 hal. Put. No.  
1369 K/Pdt/2009