

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Tanah Yang Telah Dipasang Hak Tanggungan Yang Kemudian Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/PDT/2007)

Cynthia Leonardy¹, Muhammad Yamin², Tony, Zaidar³

Fakultas Hukum USU

¹cynthialeonardy@gmail.com, ²yaminlubis16@gmail.com, ³zaidar@usu.ac.id

Abstrak

Jual beli harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan para pihak sebagai pemilik bersama objek harta bersama adalah tidak sah yang dapat berakibat pada dibatalkannya peralihan hak atas tanah tersebut yang mana akan berpengaruh terhadap tindakan hukum yang dilakukan setelahnya. Hal tersebut juga dapat merugikan pihak-pihak lain contohnya pada Bank selaku Kreditur pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007. Objek jaminan hak tanggungan dalam kasus ini diperoleh dari peralihan hak harta bersama namun peralihan hak tersebut cacat hukum karena peralihan hak tersebut dilakukan tanpa adanya persetujuan pihak lain pemilik objek harta bersama sehingga mengakibatkan peralihan hak tersebut dibatalkan berikutan produk-produk turunannya juga ikut dibatalkan. Hal ini juga menimbulkan kerugian bagi kreditur yang objek jaminannya cacat hukum karena Kreditur kehilangan jaminan objek hak tanggungannya sebagai bukti pelunasan bagi Kreditur. Kerugian lain yang didapat oleh Bank sebagai Kreditur antara lain adalah hak istimewa dari pemegang jaminan Hak Tanggungan menjadi hilang dimana jaminan tersebut dibuat sejak awal untuk menyelamatkan dan melindungi pemberian kredit yang Bank hutangkan kepada Debitur. Tidak hanya kehilangan jaminan khusus beserta keistimewaan yang melekat kepadanya, Bank kehilangan jaminan kepastian pelunasan. Metode penelitian yang dipakai adalah metode penelitian yuridis normatif. Jenis data yang dipakai adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah dengan penelitian kepustakaan. Data-data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penelitian yang deskriptif. Penelitian ini menunjukkan bahwa kreditur masih bisa mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Notaris/PPAT dan Debitur dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Debitur wajib mengganti kerugian kepada Kreditur karena tidak memenuhi kewajibannya dan Notaris/PPAT juga dapat dimintakan pertanggungjawaban menurut Pasal 1365 KUHPerdara.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum Kreditur, Hak Tanggungan, Objek Tanah Sengketa.

Abstrack

The sale and purchase of joint assets carried out without the consent of the parties as co-owners of the joint property object is illegal which can result in the cancellation of the transfer of land rights which will affect the legal actions taken afterward. This can also be detrimental to other parties, for example the Bank as a Creditor in the Case of the Supreme Court Decision Number 2301K/Pdt/2007. The object of guarantee for mortgage rights in this case was obtained from the transfer of joint property rights but the transfer of rights was legally flawed because the transfer of rights was carried out without the consent of the other party who owns the joint property object so that the transfer of rights was canceled along with its derivative products also cancelled. This also causes losses for creditors whose collateral objects are legally disabled because creditors lose collateral for their mortgage objects as proof of settlement for creditors. Other losses that are obtained by the Bank as a Creditor include the loss of the privileges of the holder of the Mortgage where the guarantee is made from the start to save and protect the credit that the Bank owes to the Debtor. Not only does it lose the special guarantee and the privileges attached to it, the Bank loses the guarantee of certainty of repayment. The research method used is normative juridical research method. The type of data used is secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection technique used is library research. The data that has been obtained is then analyzed qualitatively to obtain descriptive research results. This research shows that creditors can still get legal protection under Articles 1131 and 1132 of the Civil Code. Notaries/PPAT and Debtors can be legally held

accountable. The debtor is obliged to indemnify the creditor for not fulfilling his obligations and the Notary/PPAT can also be held accountable according to Article 1365 of the Civil Code.

Keywords: Creditor Legal Protection, Mortgage, Disputed Land Objects.

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai pembayaran untuk menunjang kehidupan ekonomi yang semakin kompleks. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai suatu hal yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupan. Saat ini, berbagai lembaga keuangan terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.¹

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disingkat UU Perbankan) menyebutkan bahwa bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dana atau bentuk-bentuk lainnya dalam

rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pada kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi jaminan. Jaminan utang tersebut dapat berupa barang / benda sehingga merupakan jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.²

Prinsipnya, tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada Lembaga perbankan atau Lembaga keuangan nonbank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat benda jaminan yang baik adalah dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya, tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya dan memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit.³

Hak atas tanah menjadi primadona sebagai suatu kebendaan yang bernilai tinggi, sehingga pada realitanya kegiatan pinjam-meminjam uang pada bank konvensional tidak menutup kemungkinan

¹Fani Martiawan Kumara Putra, "Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan", Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma, hlm. 4.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada Jakarta, 2007, hlm. 1-2.

³ Subekti dalam buku Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 27.

menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan kebendaan atas utang.

Lembaga jaminan yang mengatur mengenai tanah pada mulanya dikenal sebagai hipotek yang mana diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata)⁴, akan tetapi janji yang diberikan dalam Pasal 51 UUPA yang mana sudah diadakan atau disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu dinamakan dengan Hak Tanggungan.⁵ Namun hal tersebut harus menunggu selama 34 tahun sejak lahirnya UUPA, dan barulah lahir Undang-Undang tentang Hak Tanggungan pada tanggal 09 April 1996 yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT).⁶

Pasal 4 UUHT menyatakan, hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan antara lain yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan⁷, sehingga hubungan ataupun kaitannya dengan kredit perbankan adalah dimana hak-hak atas tanah menjadi suatu jaminan pelunasan hutang debitur yang difasilitasi oleh

lembaga jaminan yang bernama hak tanggungan dan untuk pembebanan jaminan hak tanggungan tersebut tentunya pihak kreditur dalam hal ini bank konvensional bertindak atas dasar bukti kepemilikan sah yaitu berupa sertifikat hak atas tanah.

Pemberian kredit oleh bank kepada debitur tidak serta merta dilangsungkan dengan begitu saja, namun ada suatu standar yang dibuat dalam hal prosedur pemberian kredit, baik dari sisi *fit and proper test* atau penilaian terhadap nasabah sebagai calon debitur maupun melakukan tindakan *due diligence*⁸ (investigasi uji tes) kepada calon debitur terhadap fasilitas kredit yang akan diberikan, apakah nantinya calon debitur ini memenuhi kriteria yang ditentukan oleh bank atau tidak. Kesemuanya itu yakni merupakan prinsip kehati-hatian yang dipegang oleh pihak bank, sebagaimana dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan) disebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.⁹

⁴ M. Bahsan, *Op, cit*, hlm. 14.

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 244.

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, hlm. 1.

⁷ Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya, 2019, hlm. 222

⁸ Due diligence atau uji tuntas adalah istilah yang digunakan untuk penyelidikan penilaian kinerja perusahaan atau seseorang, ataupun kinerja dari suatu kegiatan guna memenuhi standar baku yang ditetapkan. Dikutip dari http://id.wikipedia.org/wiki/uji_tuntas, diakses pada tanggal 27 Mei 2021 pukul 18.40 WIB

⁹ Rage Cikal Nugroho, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hal Dibataalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor : 27/Pdt.G/2010/PN.Pdg)", Fakultas Hukum, Universitas Andalas, hlm.24.

Setiap jaminan utang yang didahului adanya perjanjian, ditujukan terhadap benda-benda maupun orang yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Mengenai jaminan yang dijadikan agunan kredit ini harus didaftarkan agar memiliki sertipikat hak tanggungan yang berkekuatan hukum. Hak tanggungan itu sendiri adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *assecoir* dan eksekutorial yang diberikan oleh kreditur kepada debitur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa ada segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut.¹⁰

Berkecenderungan dengan hak tanggungan, apabila ada gugatan dari pihak ketiga untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang sedang dijadikan objek jaminan oleh debitur, dan kemudian atas gugatan itu oleh Pengadilan diputuskan bahwa pihak ketiga yang menggugat menjadi pemilik sah atas sertipikat hak atas tanah tersebut akan mengakibatkan hak debitur terhadap objek jaminan menjadi hapus, dimana hapusnya hak debitur terhadap objek jaminan akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan.

Contoh kasus yang merupakan pengembangan isu hukum dan dipergunakan dalam penelitian ini adalah pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007 yang mana pembatalan sertipikat hak milik objek hak

tanggungan yang berakibat pada dibatalkannya juga hak tanggungan yang melekat pada objek tersebut.

Kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007 bermula pada satu pasangan suami istri yang bernama Djuniati Hirmawan dan Tanu Hermanto yang dalam perkawinan mereka telah memperoleh harta bersama berupa SHM 130/Desa Sindangjati dengan mengatasnamakan Tanu Hermanto, dan di atas tanah tersebut telah dibangun rumah permanen. Namun, selang berjalannya waktu, perkawinan antara Tanu Hermanto dan Djuniati Hirmawan putus akibat perceraian, dan atas perceraian tersebut Tanu Hermanto dan Djuniati Hirmawan tidak melakukan perjanjian pembagian dan pemisahan baik secara lisan maupun tertulis terhadap pembagian harta bersama tersebut dan juga tidak ada putusan pengadilan mengenai harta bersama tersebut, sehingga menurut hukum, harta bersama tersebut tetap utuh dan belum terbagi, dan selama itu pula, objek harta bersama tersebut masih dihuni dan dikuasai Tanu Hermanto.

Sertipikat Nomor 130/Desa Sindangjati atas tanah tersebut kemudian diganti buku dan diukur ulang serta berubah Nomor menjadi Nomor 110/Desa Kebonjati dengan nama pemilik tetap atas nama Tanu Hermanto, pergantian tersebut dikarenakan buku lama, halaman penuh dan sesuai aturan yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat. Kemudian selanjutnya Tanu Hermanto menjual objek SHM 110/Desa Kebonjati tersebut kepada Al Juariah di hadapan Notaris / PPAT tanpa persetujuan mantan istrinya, Djuniati

¹⁰ Fet Chan Luwesi, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Pembatalan Akta Pengakuan Hutang Berdasarkan Putusan Pengadilan", Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 44.

Hermawan. Kemudian setelah perbuatan hukum membalik-namakan SHM 110/Desa Kebonjati ke atas nama. Al Juariah telah selesai dilakukan, oleh Al Juariah pula objek tanah tersebut dijadikan jaminan kredit atau agunan utang kepada Bank/Kreditur, dan juga telah dilakukan tindakan hukum berupa perbuatan Surat Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Setelah kredit telah berjalan, Al Juariah sebagai debitur tidak memenuhi kewajibannya sehingga menyebabkan kredit macet dan pihak Bank sebagai kreditur memutuskan untuk melelang tanah dan telah juga diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk lelang, kemudian setelah adanya pengumuman lelang, baru ada gugatan dari Djuniati Hermawan ke Pengadilan dan Tanu Hermanto turut mengajukan permohonan pemblokiran atas SHM 110/Desa Kebonjati.

Jelas bahwa jual-beli yang dilakukan Tanu Hermanto dengan dijualnya objek SHM Nomor 110/Desa Kebonjati kepada Al Juariah adalah tidak sah dan nyata-nyata dilarang oleh aturan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, (yang selanjutnya disebut UU Perkawinan) karena dilakukan tanpa seijin atau persetujuan Djuniati Hermawan sebagai pemilik objek sengketa harta bersama. Sehingga jual beli yang dilakukan Tanu Hermanto dengan Al Juariah adalah tidak sah karena cacat yuridis dan demi hukum harus dibatalkan dan dikuatkan dengan putusan hakim untuk membatalkan jual beli tersebut, dengan batalnya

pengalihan hak atas tanah objek tersebut, menyebabkan Hak Tanggungan serta produk-produk yang terikat di dalamnya juga batal, termasuk Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dibatalkannya sertipikat hak atas tanah objek hak tanggungan tersebut mengakibatkan kreditur tidak dapat lagi mengeksekusi objek hak tanggungan tersebut sehingga hal tersebut mengakibatkan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pun tidak tercapai.

Keadaan demikian tentu dapat merugikan kreditur pemegang hak tanggungan, sebab hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan akan mengakibatkan kreditur pemegang hak tanggungan akan kehilangan objek jaminan atas piutangnya kepada debitur. Padahal jika merujuk pada yurisprudensi yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 251 K/Sip/1958 Tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya menentukan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dinyatakan sah”, seharusnya kreditur yang menerima penjaminan telah bertindak sesuai ketentuan yang berlaku dapat disebut sebagai pihak yang beritikad baik, dan karena itu harus dilindungi haknya. Dalam gugatan-gugatan yang menyangkut hak tanggungan, sering kali Hakim memutuskan untuk membatalkan pembebanan hak tanggungan yang sedang dipegang oleh kreditur. Hal tersebut mengakibatkan kepastian dan perlingungan

hukum bagi para pihak yang ada dalam jaminan hak tanggungan yang dalam penelitian adalah kreditor pemegang hak tanggungan tidak tercapai.

Berdasarkan penjelasan mengenai kasus di atas, maka penelitian ini hendak membahas mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pemegang hak tanggungan jika objek hak tanggungan bersengketa atau dibatalkan oleh pengadilan, yang mana akan dituangkan dalam bentuk penelitian berupa Tesis dengan Judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Objek Tanah Yang Telah Dipasang Hak Tanggungan Yang Kemudian Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hukum terhadap akta jual beli yang tidak memenuhi persyaratan persekutuan harta dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor yang objek jaminannya berupa sertifikat hak atas tanah dibatalkan oleh Pengadilan?
3. Bagaimana menetapkan pihak yang bertanggung jawab secara hukum atas kerugian Kreditor berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007?

C. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan - permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.

Berikut ini akan dikemukakan metode penelitian yang digunakan pada proposal penelitian ini, yaitu :

1. Jenis dan Sifat Penelitian.

Dalam penulisan dan penelitian tesis ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang mencakup penelitian terhadap azas-azas hukum, sejumlah arsip perundang-undangan yang terkait, kitab, buku dan karya ilmiah lainnya di perpustakaan yang dapat digunakan sebagai sumber rujukan tesis ini. Dilakukan dengan cara mengumpulkan data berdasarkan data yang berkaitan dengan masalah penelitian.¹¹

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian tesis ini, sifat penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, artinya “suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai

¹¹Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 51.

apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.¹²

Objek kajian dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian ini, yaitu masalah perlindungan hukum terhadap kreditur atas pembatalan sertipikat hak atas tanah objek hak tanggungan,

2. Sumber Data

Sebagaimana telah dikatakan, bahwa penelitian hukum normatif lebih menitik-beratkan studi kepustakaan. Atas dasar itu, maka data yang akan dijadikan bahan penelitian adalah data sekunder yang meliputi ketiga bahan tersebut :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Putusan Mahkamah Agung No. 2301K/Pdt/2007.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yaitu berupa referensi-referensi mengenai hak tanggungan, doktrin atau pendapat-pendapat para ahli hukum mengenai hak tanggungan, putusan hakim Pengadilan Negeri, hasil penelitian dan lain sebagainya.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus, ensiklopedia, majalah hukum.¹³ Yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis bahas.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan penelitian atas literatur-literatur, buku-buku dan peraturan perundangan-undangan serta sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan penyusunan skripsi ini yang sifatnya teoritis.

Alat pengumpulan data mana yang akan dipergunakan dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan. Setiap penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka.¹⁴ Pengumpulan data dalam penelitian ini adalah melalui studi dokumen atau bahan pustaka, yaitu penggunaan data sekunder. Untuk memperoleh data sekunder, diperlukan studi dokumen dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, teori, buku-buku, hasil penelitian, dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yaitu perlindungan hukum kreditur atas pembatalan sertipikat hak atas tanah objek hak tanggungan.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 93.

¹³ Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penelitian Hukum*, cet.ke-1, Jakarta : Pustaka Yudistia, 2012, hlm. 78-79.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hlm. 66

4. Analisis Data

Seluruh data yang telah diperoleh dan dikumpulkan, selanjutnya akan ditelaah dan dianalisis secara kualitatif. Analisis data secara kualitatif dilakukan dengan pemilihan pasal-pasal yang mengatur tentang Pembebanan Hak Tanggungan kemudian membuat sistematika dari pasal-pasal tersebut sehingga menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tetap mengacu pada pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan sehingga dapat dimengerti, kemudian ditarik kesimpulan, dengan menggunakan pendekatan normatif sehingga dapat memberikan jawaban atas permasalahan dalam tesis ini.

II. Hasil Penelitian

A. Pertimbangan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Memenuhi Persyaratan Persekutuan Harta Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/PDT/2007

Salah satu permasalahan yang timbul setelah terjadinya perceraian adalah mengenai harta gono gini. Harta gono-gini adalah harta benda yang dihasilkan oleh suami istri selama masa perkawinan mereka, dan salah satu permasalahan tersebut adalah berkaitan dengan harta selama pernikahan yang diantaranya adalah tanah yang akan dijual.

Pasangan suami istri yang melangsungkan perkawinan tanpa adanya perjanjian perkawinan maka berlaku Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yaitu "harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama". Adanya ketentuan tersebut, maka harta

bersama dalam perkawinan akan terus mengikat pasangan suami istri sepanjang mereka masih dalam ikatan perkawinan karena suami istri memiliki hak terhadap harta tersebut, sehingga jika suami atau istri hendak melakukan pengalihan terhadap harta bersama wajib meminta persetujuan dari pasangan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan "mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak". Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan, maka perbuatan tersebut batal demi hukum.

Pertimbangan hukum yang diberikan oleh setiap Majelis Hakim diberbagai tingkat pengadilan pada Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2301K/Pdt/2007 :

1. Pertimbangan Majelis Hakim di Tingkat Pengadilan Negeri Sumedang

Dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang (selanjutnya disebut PN Sumedang) berpendapat berdasarkan bukti-bukti surat, keterangan saksi, serta jawab-menjawab para pihak tersebut telah diperoleh fakta pengakuan dan penyangkalan yang oleh karena itu menjadi fakta hukum bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan pembuktian dalam persidangan, Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I (Tanu Hermanto) dan Tergugat II (Dra. Al Juariah) sebagai Penjual dan Pembeli yang beritikad butuk

dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Tanu Hermanto, Dra. Al Juariah dan Notaris/PPAT Dedi Adnan, SH) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II (Tanu Hermanto, Dra. Al Juariah) dihadapan Tergugat III (Notaris/PPAT Dedi Adnan, SH) dilakukan tanpa seijin atau tanpa adanya persetujuan dari Penggugat (Djuniati Hirmawan) sebagai pemilik dari objek sengketa harta bersama tersebut dimana menurut Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, berbunyi : *“mengenai harta bersama suami isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah Pihak (suami dan isteri)”*. Dan sebagaimana juga Yurisprudensi :

- Mahkamah Agung RI No. 681 K/SIP/1975;
- Mahkamah Agung RI No. 2690 K/Pdt/11985 tanggal 3 November 1986;
- Mahkamah Agung RI No. 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998;
- Mahkamah Agung Ri. No 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999;

Menyatakan :

“Jual beli tanah yang merupakan tanah bersama harus disetujui pihak isteri atau suami”

“Harta bersama berupa tanah yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum”

“Sertifikat tanah yang dibuat/dibalik-nama atas dasar jual beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum”

Pertimbangan di atas yang kemudian dijadikan dasar PN Sumedang mengabulkan gugatan Penggugat dengan memutus dan menyatakan :

- Sebidang tanah seluas 2.460 M2, Sertifikat Hak Milik No. 110/Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, asal dari Sertifikat Hak Milik No.130/Desa Sidangjati, Gambar Situasi No.389/1973 tanggal 10 Juli 1973, berikut bangunan permanen rumah tinggal dan rumah makan yang berdiri di atasnyaa, dengan batas-batas tanahnya :

Utara: Tanah Milik Sutiaman dan Iskandar;

Timur : Tanah Sutiaman;

Selatan : Tanah Engku dan Elan;

Bara : Jalan Raya Sumedang – Cirebon;

adalah sah HARTA BERSAMA milik Penggugat (Djuniati Hirmawan) dan Tergugat I (Tanu Hermanto) yang masih utuh dan belum terbagi;

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 13/2004 tanggal 22 Juni 2004, batal demi hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 110/Desa Kebonjati, Gambar Situasi No.1801/1996 tanggal 24 Juni 1996 atas nama Nyonya Al. Juariah, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Surat Perjanjian Kredit No. 148/PTK/BDG/2005 tanggal 25 Februari 2005, tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang menyangkut jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No.110/ Desa Kebonjati atas nama Nyonya Al Juariah.
- Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

- No.51/2005 tanggal 25 Februari 2005, batal demi hukum;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.10/2005 tanggal 3 Maret 2005, batal demi hukum;
 - Sertifikat Hak Tanggungan No.179/2005, tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - Dan semua produk hukum yang lain yang bersumber dari dan timbul atas dasar adanya jual beli dalam Akta Jual Beli No.13/2004 tanggal 22 Juni 2004 dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;¹⁵
2. Pertimbangan Majelis Hakim di Tingkat Pengadilan Tinggi Bandung :
- Dalam pertimbangannya Majelis Hakim di tingkat Pengadilan Tinggi Bandung atas permohonan Tergugat IV (BPN Sumedang) dan Tergugat V (PT. Bank Niaga Cabang Bandung) / Para Pembanding dengan menilai berdasarkan dalil-dalil gugatan, jawaban, bukti-bukti yang diajukan para pihak di muka persidangan, berita acara sidang Pengadilan Negeri, pertimbangan hukum, pendapat dan alasan-alasan yang dijadikan dasar serta kesimpulan PN Sumedang yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian telah tepat dan benar sehingga beresalan untuk Majelis Hakim menguatkan putusan No. 12/Pdt.G/2006/PN.Smd dengan Putusan No.113/Pdt/2007/Pt.Bdg tanggal 2 Juli 2007.¹⁶

3. Pertimbangan Majelis Hakim di Tingkat Kasasi :

Dalam putusan Mahkamah Agung No.2301K/Pdt/2007, Majelis Hakim menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat IV/Pembanding (BPN Kabupaten Sumedang) dan Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat V / Pembanding (PT Bank Niaga Cabang Bandung) dengan alasan bahwa *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum, namun Majelis Hakim memutuskan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang dan oleh karenanya permohonan kasasi yang diajukan harus ditolak.¹⁷

Peneliti dalam hal ini berpendapat bahwasanya putusan dari Pengadilan Negeri Sumedang, Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung memang sudah tepat dan sesuai aturan hukum yang berlaku apabila dilihat/dinilai dari sisi kepemilikan hak atas tanah objek sengketa harta bersama tersebut, namun apabila dilihat dari sisi Pihak Kreditur (dalam hal ini adalah Tergugat V/Pemohon Kasasi II), hak-hak Kreditur dalam kasus ini tidak terpenuhi dan tidak juga dipertimbangkan lebih lanjut di pengadilan tingkat pertama, kedua dan kasasi.

¹⁵ Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor. 12/Pdt.G/2006/PN.Smd. hlm.53

¹⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007 hlm.12

¹⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007 hlm.18

B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Yang Objek Jaminannya Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Dibatalkan Oleh Pengadilan

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dalam arti ada penyerahan uang dari Bank selaku Kreditur kepada nasabah selaku Debitur. Perjanjian tersebut berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur dan berfungsi pula sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Sedangkan perjanjian penjaminnya merupakan perjanjian *assessor* (perjanjian ikutan) yang berfungsi untuk agar pihak kreditur mempunyai keyakinan atas kesanggupan dari pihak debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.¹⁸

Mengenai hak tanggungan yang telah terdapat gugatan untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang sedang dijadikan objek jaminan oleh debitur dari pihak ketiga, dan kemudian atas gugatan itu Pengadilan telah memutuskan bahwa pihak ketiga yang menggugat merupakan pemilik sah atas sertipikat hak atas tanah tersebut maka akan mengakibatkan hak debitur terhadap objek jaminan menjadi hapus, dimana hapusnya hak debitur terhadap objek jaminan akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan.

Mengenai kasus APHT dibatalkan dan dinyatakan cacat hukum oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap yang dikarenakan pemberi Hak Tanggungan tidak mempunyai

kewenangan, maka bank telah dirugikan hak-haknya karena perjanjian kredit yang dilakukan antara bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur tidak lagi mempunyai jaminan atas kredit yang disalurkan kepada debitur. Namun, meskipun perjanjian utang piutang dalam hal ini perjanjian kredit tidak mempunyai jaminan Hak Tanggungan lagi, Bank selaku kreditur dapat melakukan penuntutan kepada debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam pelunasan hutang-hutangnya dengan melakukan gugatan sita jaminan atau *conservatoir beslag* dengan dasar gugatan seperti yang telah ditentukan oleh Pasal 1131 KUHPerdara dan 1132 KUHPerdara.¹⁹

Hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa, segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Juga sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan bahwa, barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadap hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.

Pada jaminan kebendaan, pemilik benda jaminan adalah orang yang berhak atas benda jaminan dengan menunjukkan alas hak untuk kepemilikan benda jaminan tersebut dan dalam teori hukum jaminan kebendaan, bahwa apabila benda jaminan

¹⁸ Mulyoto, *Perjanjian*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, hlm. 58-59.

¹⁹ R.Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, hlm. 128.

dijadikan sebagai objek jaminan kepada kreditur, maka kreditur merupakan kreditur preferen apabila proses jaminan kebendaan telah didaftarkan kepada lembaga pendaftaran.²⁰ Kreditur pemegang hak jaminan kebendaan memperoleh perlindungan hukum walaupun objek jaminan beralih kepada pihak lain (*droit de suite*)²¹ Menurut teori hukum jaminan seorang debitur dalam melakukan perjanjian jaminan tidak diperbolehkan untuk memberikan benda jaminan yang bukan miliknya kecuali telah ada pemberian kuasa atasnya, dan apabila dilakukan maka perjanjian jaminan tersebut berakibat menjadi batal demi hukum.

Meski begitu, perjanjian jaminan kebendaan yang berakibat batal demi hukum tersebut tidak dapat merugikan kepentingan hukum kreditur yang beritikad baik. Pihak kreditur yang sudah terbukti beritikad baik melakukan pinjaman kredit kepada debitur dengan menyerahkan sejumlah uang, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku telah melakukan penerimaan jaminan, maka kreditur berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditur preferen atas objek hak tanggungan yang telah diberikan debitur untuk menjamin hutang-hutangnya.

22

Perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang APHTnya ditetapkan cacat hukum dan tidak mengikat oleh

pengadilan dapat ditempuh dengan mengupayakan agar mendapatkan hak preferennya kembali.

Pasal 1 angka 1 UUHT di atas telah secara tegas dikatakan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditor-kreditor lain. Selanjutnya dalam Penjelasan umum angka 2 UUHT dijelaskan bahwa kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang-piutang. Oleh karenanya kedudukan kreditur yang diperolehnya tersebut timbul oleh adanya hutang-piutang antara kreditur dengan debitur.

Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihan disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan *preference*, sedangkan krediturnya disebut kreditur *preference*. Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (*perjanjian kredit*) antara debitur dan kreditur. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara debitur dan kreditur, baik menyangkut jumlah besarnya kredit yang diterima oleh debitur, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan Hak Tanggungan. Karena Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya, maka Hak Tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti perjanjian pokok).

Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan ini (kreditur preferen) akan mempunyai hak yang didahulukan dalam pelunasan piutangnya

²⁰ *Ibid*, hlm. 173.

²¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 305.

²² Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, De Lega Lata, vol. 1, no. 2, (Juli-Desember 2016), hlm. 384.

dibandingkan dengan kreditor lain yang tidak memegang hak tanggungan. Kreditor yang tidak mempunyai hak yang didahulukan, di mana di antara kreditor-kreditor ini mempunyai kedudukan yang sama antara satu dengan lainnya yang sama antara satu dengan lainnya yang tidak memegang hak tanggungan, biasanya kreditor ini disebut dengan *kreditor konkuren*. Pembagian hutang debitor kepada kreditor-kreditor konkuren akan dibagi secara seimbang di antara para kreditor konkuren menurut perimbangan secara proposional berdasarkan besarnya masing-masing piutang kreditor konkuren kepada debitor. Tentunya pembagian secara proposional ini tidak dapat menjamin pelunasan seluruh piutang kreditor konkuren, bahkan mungkin dapat terjadi tidak terlunasi sama sekali.

UUHT Penjelasan Umum angka 4 alinea 2 pada bagian akhir memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan :

“...bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.”

Dari penjelasan UUHT ini memberikan pengertian bahwa kedudukan diutamakan ini merupakan pemberian kewenangan oleh undang-undang terhadap kreditor untuk menjual tanah hak tanggungan melalui pelelangan umum. Dalam hal ini J. Satrio

memberikan penjelasan tentang hak mendahului :

“Didahulukan di sini adalah didahulukan dalam mengambil pelunasan atas penjualan eksekusi benda hipotik (sekarang hak tanggungan, dari penulis). Bahwa kedudukan **preferen (lebih didahulukan itu)** berkaitan dengan hasil eksekusi, akan tampak jelas kalau kita hubungkan dengan pasal 1132 KUHPdata, yang mengatakan bahwa pada dasarnya para kreditor berbagi pond’s-pond’s harta benda milik debitor. Dengan memperjanjikan dan memasang Hak Tanggungan -dulu hipotik - maka kreditor menjadi preferen atas hasil penjualan benda tertentu milik debitor - atau milik pemberi jaminan – yang diberikan sebagai jaminan khusus, dalam arti, menyimpang dari asas Pasal 1132 tersebut di atas, ia berhak mengambil lebih dulu uang hasil eksekusi benda hipotik”²³

Dari apa yang dikatakan oleh J. Satrio dapat disimpulkan yang menjadi unsur terpenting dari kedudukan yang diutamakan dan didahulukan dari kreditor pemegang hak tanggungan adalah berkaitan dengan pelunasan piutang kreditor pemegang hak tanggungan, dan cara pelunasannya yaitu dengan cara penjualan lelang tanah terhadap tanah yang menjadi barang hak tanggungan (eksekusi hak tanggungan). Oleh karenanya, apabila membicarakan kedudukan yang diutamakan dari seorang kreditor tidak terlepas dengan pembicaraan mengenai pelunasan piutang kreditor serta eksekusi objek hak tanggungan.

Perlindungan hukum terhadap kreditor adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada hak-hak kreditor

²³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 97.

dalam pemberian kredit sehingga tercapainya keadilan baik yang terdapat dalam peraturan hukum maupun dalam perjanjian-perjanjian antara kreditur dengan debitur.²⁴ Perlindungan hukum disini bertujuan untuk memperkecil resiko bahkan sampai menghilangkan resiko yang mungkin timbul maupun yang sudah timbul/terjadi.

Jika dikaji secara teoritis maka apa yang dimaksud dengan perlindungan hukum itu sendiri yaitu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.²⁵ Pada dasarnya, peralihan kedudukan kreditur dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren tetap memberikan perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum secara umum pada Pasal 1131 KUHPerdata dimana segala harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan utang piutang apabila terjadi wanprestasi. Akan tetapi, dalam konteks ini bentuk perlindungan hukum yang diberikan juga mengalami degradasi atau melemah secara yuridis. Karena jika melihat dari resiko yang akan ditanggung oleh bank adalah tidak sebanding dengan kehilangan hak istimewa terhadap perlakuan objek Hak Tanggungan. Dengan demikian ada dua bentuk perlindungan hukum yang bisa ditempuh kreditur atas sengketa kepemilikan yang dibebani Hak Tanggungan. Yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

1. Perlindungan Hukum Preventif

- a) KUHPerdata terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132, mengenai segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada, nantinya menjadi tanggungan untuk segala perikatannya, serta kebendaan atau objek yang dijaminakan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang mengutang padanya. Maka menurut penulis, berdasarkan pasal 1131 dan 1132 kreditur mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan pelunasan kreditnya dari debitur. Sehingga tidak dipusatkan pada objek sengketa yang digunakan untuk melunasi utang debitur, namun harta lain juga bias menjadi jaminan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang.
- b) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Menurut pasal 12 A, apabila debitur mengalami kredit macet, bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasar kan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli

²⁴ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistim Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Surabaya, 2008, hlm. 358.

²⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 262.

tersebut wajib dicairkan secepatnya. Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya.

- c) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*), merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya.

2. Perlindungan Hukum Represif

- a) Undang Undang Hak Tanggungan Terdapat dalam pasal 6, 7, 11, 14, 20 yang mengatur mengenai apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dimana jaminan yang dijadikan objek Hak Tanggungan harus didaftarkan dan mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah "Demi KeTuhanan Yang Maha Esa", maka memiliki kekuatan eksekutorial bagi pemegang Hak Tanggungan.
- b) Pembuktian menurut Buku IV KUHPerdato

Mengenai kasus ini, pembuktian dapat dilakukan oleh kreditur untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi sesuai KUHPerdato Buku IV mengenai pembuktian serta pembuktian mengenai kepemilikan objek hak atas tanah berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Pembuktian disini harus diartikan secara yuridis, dimana dalam pembuktian diberikan pertimbangan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar dan mendukung dalil-dalil gugatannya. Dalam pembuktian ini para pihak harus memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna

memberi kepastian, tentang kebenaran peristiwa terkait kasus, dengan demikian, pembuktian dibebankan kepada para pihak.²⁶

Perlindungan hukum preventif itu sendiri adalah perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Artinya setelah adanya putusan Pengadilan yang membatalkan sertipikat Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, pada prinsipnya perjanjian kredit masih berlaku, karena Hak Tanggungan itu sendiri sifatnya adalah perjanjian tambahan. Sehingga tidak dapat dikatakan kredit tersebut langsung bermasalah, akan tetapi resiko hilangnya Hak Tanggungan ini akan berdampak dalam pelunasan utang piutang jika terjadi kredit bermasalah. Karenanya perlu suatu pencegahan sebagai upaya yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur yaitu dengan berlandaskan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdato yaitu asas itikad baik untuk dilakukannya mediasi antara kedua belah pihak mengenai benda jaminan tersebut, apakah dengan adanya pemberian jaminan atau agunan baru oleh pihak debitur kepada kreditur atau juga dengan penjaminan secara *borgtoch*.

Bentuk perlindungan hukum lain yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan perlindungan hukum yang represif, karena bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara kreditur dengan debitur jika terjadi kredit bermasalah dalam hal perjanjian Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak atas tanah Hak Milik yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut. Dimana pihak debitur harus berkewajiban

²⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991, hlm. 53.

untuk melunasi sisa-sisa hutang yang masih ada kepada kreditur, sehingga kreditur berhak melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan si debitur untuk mengambil keuntungan dan melunasi hutang debitur. Dalam perlindungan hukum refresif ini memberikan makna bahwa perlindungan hukum ini digunakan ketika telah terjadi kredit bermasalah sedangkan agunan Hak Tanggungan itu sendiri telah hapus. Perlindungan hukum refresif ini dapat diwujudkan melalui mediasi (non litigasi) maupun dengan melalui jalur litigasi (lembaga Pengadilan).

Dibatakkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) adalah hal yang merugikan bagi bank sebagai kreditor. Kerugian yang didapat oleh bank sebagai kreditor antara lain adalah hak istimewa dari pemegang jaminan hak tanggungan menjadi hilang, di mana jaminan tersebut dibuat sejak awal untuk menyelamatkan dan melindungi pemberian kredit yang bank hutangkan kepada debitur. Tidak hanya kehilangan jaminan khusus beserta keistimewaan yang melekat padanya, bank kehilangan jaminan kepastian pelunasan.

Perlindungan hukum yang diberikan Pasal 1131 KUH Perdata dengan jaminan umum melalui tuntutan sita jaminan masih dirasa kurang dalam memberikan kepastian pelunasan piutang bank sebagai kreditor. Tidak hanya menempuh proses pemeriksaan gugatan pokok yang panjang di pengadilan hingga memperoleh putusan tetap. Apabila putusan pengadilan tersebut pada akhirnya tidak mengabulkan gugatan kreditor, maka sita jaminan yang telah dimintakan sebagai jaminan pelunasan piutang gugur.

Upaya yang dapat ditempuh oleh Bank selaku kreditur jika objek hak tanggungan dibatalkan oleh Pengadilan sebagai bentuk perlindungan hukumnya, adalah dengan memilih cara-cara penyelesaian sebagai berikut:²⁷

1. Melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar peradilan, misalnya :
 - a. Negosiasi
 - b. Konsiliasi
 - c. Mediasi
 - d. Fasilitasi
 - e. Penilaian independent
 - f. Arbitrase
2. Melalui jalur litigasi (*incourt settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan, misalnya :
 - a. Mengajukan gugatan wansprestasi debitur
 - b. Mengajukan gugatan kepailitan ke Pengadilan Niaga
 - c. Penyelesaian melalui lembaga paksa badan.
 - d. Penyelesaian menurut Peraturan Bank Indonesia, PBI Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yakni dengan melakukan pengambil alihan agunan (AYDA) atau *write-off* (Penghapus bukuan)

Penyelesaian melalui jalur non litigasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase, yaitu dengan menggunakan

²⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 307.

alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia antara lain Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase.²⁸

Sedangkan penyelesaian melalui jalur litigasi merupakan hak dari kreditur yang telah dirugikan dengan melakukan upaya penegakan kembali hak-hak kreditur yang dapat ditempuh dengan melakukan gugatan ke Pengadilan. Penyelesaian jalur litigasi ini didasari dengan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.²⁹

Dengan kata lain, terdapat 2 (dua) cara penyelesaian atas objek jaminan, dalam hal ini Hak Tanggungan yang diberikan debitur yang dibatalkan oleh pengadilan yang dapat dilakukan oleh kreditur, yaitu:³⁰

1. Melalui musyawarah/mufakat.

Kreditur dapat bermusyawarah dan mufakat dengan Debitur agar memberikan objek jaminan baru yang secara nominal mempunyai nilai yang sama seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dan objek jaminan baru tersebut harus diikat dengan perjanjian jaminan yang baru pula sesuai dengan jenis objek

jaminan yang diberikan sebagai pengganti objek jaminan yang dahulu telah dibatalkan oleh Pengadilan.

2. Melalui Peradilan Negara (Pengadilan).

Kreditur sebaiknya melakukan penyelesaian terhadap dibatalkannya objek Hak Tanggungan melalui Pengadilan jika pihak Debitur tidak menunjukkan itikad baik dalam memenuhi kewajibannya untuk memberikan jaminan pengganti sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, Kreditur harus terlebih dulu memberikan somasi kepada Debitur.

Penyelesaian melalui Pengadilan ini Kreditur sebaiknya mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit, hal tersebut dilakukan agar Debitur mengembalikan kredit yang telah diberikan oleh Kreditur kepadanya secara seluruhnya dan seketika serta untuk meminta pembayaran atas semua biaya yang timbul yang telah Kreditur keluarkan, hal itu termasuk pula pembayaran ganti rugi yang diakibatkan atas keuntungan yang hilang yang diharapkan oleh Kreditur.

Setelah pembatalan APHT oleh pengadilan, pembatalan perjanjian kredit dengan gugatan merupakan langkah yang baik untuk dilakukan oleh Kreditur. Kredit sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, mempunyai resiko yang harus dihadapi oleh pihak Kreditur. Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

²⁸ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 280.

²⁹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011, hlm. 82-83.

³⁰ Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, De Lega Lata, vol. 1, no. 2, (Juli-Desember 2016), hlm. 384.

Perbankan telah menyebutkan bahwa dalam pemberian kredit, Bank selaku Kreditur harus terlebih dahulu menilai beberapa hal yaitu mengenai watak, kemampuan serta modal yang dimaksudkan untuk melihat adanya itikad baik serta kesanggupan Debitur untuk dapat melunasi kewajibannya yaitu mengembalikan pinjaman kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan antara kedua belah pihak.

Perjanjian kredit yang telah dibatalkan oleh putusan pengadilan tersebut maka debitur diwajibkan untuk melunasi kredit yang telah diterimanya dari kreditur dengan segala biaya-biaya yang timbul, dan harus pula mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur. Adapun jika Debitur sebagai tergugat tidak melunasi secara sukarela atas segala pembayaran yang dihukumkan kepadanya, maka pengadilan dapat berwenang secara paksa untuk menjalankan putusannya yaitu dengan cara eksekusi, antara lain dengan cara penjualan lelang di muka umum atas harta kekayaan milik debitur dan hasil penjualan lelang di muka umum tersebut dibayarkan kepada kreditur selaku Penggugat sesuai dengan apa yang ditetapkan dan disebutkan dalam amar putusan Pengadilan.³¹

C. Menetapkan Pihak Yang Bertanggung Jawab Secara Hukum Atas Kerugian Kreditur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007

Berkaitan dengan tanggung jawab secara hukum atas kerugian kreditur berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007, menurut penulis, pihak-pihak yang dapat diminta pertanggung jawaban adalah pihak Debitur & pihak Notaris/PPAT. Dimana bentuk tanggung gugat debitur terhadap kreditur adalah dengan pemberian ganti rugi baik itu seluruhnya, ataupun sebagian, bilamana hak atas tanah tersebut dicabut oleh pemerintah dan pemilik hak atas tanah itu diberikan ganti rugi, maka ganti rugi itulah yang dimaksud dalam janji-janji tersebut yang kemudian untuk diberikan kepada kreditur. Hal ini sesuai dengan janji-janji fakultatif yang dapat dicantumkan APHT, yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

Bilamana wujud persil tanahnya yang hilang sehingga mengakibatkan hilangnya hak atas tanah dan hilangnya pula Hak Tanggungan, apabila hal ini terjadi maka tanggung gugat debitur adalah berkaitan dengan pembayaran asuransi, sebagaimana janji dalam APHT yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak

³¹ M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahn Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 65.

Tanggungjawab untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan. Berkaitan dengan asuransi ini, kerap kali janji seperti tersebut diatas itu dirasa belum cukup melindungi pihak kreditor, karena itu biasanya dalam APHT diikuti janji-janji lain yang berkaitan dengan pengasuransian objek Hak Tanggungan ini, beberapa janji tersebut antara lain:

1. Janji pemberian ganti rugi asuransi langsung dari pihak asuransi kepada kreditor. Hal ini dikarenakan janji yang telah dibuat sebelumnya itu hanyalah memberikan kewenangan pada kreditor untuk menerima ganti rugi dari perusahaan asuransi, namun pada dasarnya itu tidak cukup, karena pada prinsipnya ganti rugi dari perusahaan asuransi akan langsung diberikan kepada pemilik objek Hak Tanggungan, bilamana ini terjadi, akan berkompeten untuk pelunasan hutang (pemberian ganti rugi asuransi yang diterima pemilik debitor untuk diserahkan kepada kreditor) itu lebih lama lagi, terutama bila kreditornya lebih dari satu, maka dengan tambahan janji kewenangan diatas, kreditor dapat langsung menerima santunan ganti rugi dari perusahaan asuransi, atau perusahaan asuransi dapat diingatkan untuk memberikan uang ganti rugi kepada kreditor atas dasar kewenangan kreditor yang telah diperjanjikan dengan debitor. Janji ini termasuk pula bilamana ada kejadian yang menimbulkan kerugian oleh pihak asuransi, maka uang ganti rugi tersebut akan diterima oleh kreditor.

2. Janji kewenangan untuk menutup asuransi. Janji ini dikarenakan janji asuransi terkait Hak Tanggungan itu sebenarnya sudah ada dalam blangko APHT, namun perbuatan debitor untuk mengasuransikan objek Hak Tanggungan itulah yang belum tentu ada, sekalipun dalam UU No. 4/1996 diwajibkan untuk mengasuransikan objek Hak Tanggungan. Hal ini untuk mengantisipasi kemungkinan kelalaian debitor serta sekaligus memberikan kuasa kepada kreditor agar dapat atas nama pemberi jaminan itu menutup perjanjian asuransi, untuk suatu jumlah dan pada perusahaan asuransi yang dipandang baik oleh kreditor.
3. Janji kewenangan untuk memilih perusahaan asuransi yang dipandang baik dan menentukan besaran uang yang dipandang perlu. Hal ini karena tidak cukup bilamana debitor mengasuransikannya di tempat yang asal murah dan tanpa memperhatikan bonadifitasnya. Maka dari itu atas nama debitor, kreditor diberikan kewenangan untuk bertindak menentukan hal-hal diatas.
4. Janji pembayaran premi asuransi oleh debitor. Berbeda halnya bila tidak berkaitan dengan hak atas tanah hilang, bilamana terkait dengan wanprestasi dari debitor, maka bentuk tanggung gugat debitor adalah eksekusi objek jaminan.

Sehubungan dengan kasus yang dibahas dalam penelitian ini, tanggung gugat debitor terhadap kreditor adalah debitor wajib mengganti rugi atas objek hak tanggungan yang telah dibatalkan oleh

Pengadilan, sebagaimana pihak debitur sebelumnya telah menerima uang pinjaman kredit dari pihak kreditur dan debitur juga tidak beritikad baik dengan membayar kredit sehingga menyebabkan kredit macet, uang pinjaman kredit yang sebelumnya telah diterima debitur haruslah dikembalikan kepada kreditur sebagai pemenuhan hak kreditur atas hilangnya objek hak tanggungan yang tidak dapat dieksekusi oleh pihak kreditur.

Pihak lain yang dapat diminta pertanggung jawaban atas kerugian kreditur berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/Pdt/2007 adalah Notaris/PPAT. Notaris menurut UUJNP adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik dan wewenang lainnya sesuai dengan Undang-undang. Notaris dengan kewenangan untuk menjalankan kewajibannya sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) merupakan kewenangan lain yang dikehendaki undang-undang untuk melakukan pengesahan atas perikatan yang masyarakat lakukan termasuk di bidang pertanahan.

PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang dalam hal pembuatan akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu untuk mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, hal tersebut merupakan pengertian PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(selanjutnya disebut "PP Nomor 24 Tahun 2016").

PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta-akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.³²

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah, harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.³³ Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula. Sedangkan akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi, dalam hal perjanjian peralihan hak atas tanah, yang dinyatakan dapat dibatalkan maka akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait. Adanya sanksi hukum karena tidak terpenuhi syarat subjektif baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif, baru berlaku setelah adanya putusan

³² J.Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2001, hlm. 69.

³³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 20.

pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu.

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT merupakan akta autentik dan berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna, walau begitu masih terdapat kemungkinan untuk timbul permasalahan dengan adanya keterkaitan pihak lain yang meminta pembatalan atas akta tersebut. Hal itu dapat dikarenakan adanya itikad tidak baik dari pihak yang mengikatkan diri dalam akta tersebut. Karenanya, PPAT dengan segala kewenangan dan kewajibannya diharuskan untuk teliti dan hati-hati dalam membuat akta yang diminta untuk dibuatkan kepadanya.

PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan tanah akan selalu terdapat pelanggaran dan/atau kelalaian, putusan Pengadilan yang membatalkan akta PPAT bukan hanya disebabkan hal tersebut saja, namun juga dapat dikarenakan oleh kesalahan dan/atau kelalaian dari para pihak yang berkaitan dengan akta tersebut, sehingga dengan adanya pelanggaran dan/atau kelalaian itu dapat menyebabkan adanya gugatan. Di dalam akta notariil, khususnya Akta *Partij*, PPAT dilarang oleh Undang-Undang untuk terlibat dalam suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang mengikatkan diri pada akta yang dibuatnya, PPAT hanya terlibat sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya dan kemudian meresmikan akta tersebut.

Pertanggung jawaban yang diberikan terhadap sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum yang perbuatan tersebut menimbulkan

kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut. Semua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu penghadap maupun para penghadap sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kekurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan

pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Dasar peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan Akta PPAT, apabila dinyatakan batal oleh putusan pengadilan karena mengandung cacat hukum dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya, maka PPAT bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta."

PPAT bertanggung jawab atas penggantian rugi dari gugatan para pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum tersebut. Disamping itu PPAT

bertanggung jawab secara administratif dalam hal penjatuhan sanksi berupa teguran tertulis, skorsing serta pemecatan dari jabatannya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertipikat tersebut. Selain hukuman administratif pertanggungjawaban PPAT juga dapat dituntut secara pidana yaitu PPAT bertanggung jawab terhadap tindak menggunakan surat palsu yang dipalsukan dan tindak memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana termuat di dalam Pasal 263 dan Pasal 266 KUHPidana. Dimana dalam penelitian ini, keterangan palsu yang dimuat adalah mengenai status kepemilikan hak atas tanah objek sengketa tersebut yang seharusnya adalah harta bersama, namun dalam akta tidak dimuat sehingga pula tidak mendapat persetujuan dari pihak yang seharusnya memberi persetujuan, yang mengakibatkan akta jual beli tersebut cacat dan tidak sah.

Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan terkait dengan kasus dalam penelitian ini meliputi:

- a. Perdata. Pertanggung jawaban secara perdata oleh Notaris adalah Notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata dalam membuat aktanya. Karena apabila dalam praktek terbukti memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Notaris/PPAT tersebut.

b. Administratif. Notaris/PPAT dalam menjalankan kewajibannya telah terbukti membuat akta dengan melanggar pasal-pasal dalam UUJN, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka baik Notaris/PPAT dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana yang termuat dalam Pasal 85 Undang - Undang Jabatan Notaris, yaitu antara lain :

1. Teguran lisan
2. Teguran tertulis

Akibat hukum bagi Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan yaitu pembatalan akibat perkara perdata, pidana, maupun kesalahan administratif oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan akta, secara umum akibat hukum dibatalkannya akta otentik oleh Pengadilan yaitu Batal demi hukum yang akibatnya, perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dengan suatu putusan pengadilan. Selanjutnya dapat dibatalkan yaitu perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan apabila melakukan perbuatan yang melawan hukum, maka dapat diberi sanksi berupa diberhentikan dengan tidak hormat apabila oleh pengadilan Notaris dijatuhi pidana penjara lebih dari 5 (lima) tahun, seperti yang telah diatur di dalam Pasal 13 Undang – Undang Jabatan Notaris dan Pertanggungjawaban PPAT menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006).

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri Sumedang, Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung menyatakan bahwa objek tanah sengketa harta bersama adalah sah milik Djuniati Hirmawan dan Tanu Hermanto yang masih utuh dan belum terbagi karena proses pengalihan hak dan pembuatan akta jual beli tersebut dilakukan secara melawan hukum yaitu dilakukan dengan cara tanpa adanya persetujuan mantan istri sebagai pemilik harta bersama objek yang bersengketa, dimana hal tersebut telah melanggar Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, dimana harus adanya persetujuan bersama antara pasangan suami dan istri sebagai pemilik bersama harta bersama, sehingga semua proses akta jual beli berserta produk turunannya juga dibatalkan oleh Pengadilan.
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur secara khusus mengenai hak kreditur apabila debitur wanprestasi kurang dapat melindungi kepentingan kreditur. Maka menurut peneliti, digunakanlah Pasal 1131 dan Pasal 1132 mengenai

jaminan umum, dimana kreditur masih mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan jaminan pengembalian piutangnya. Sehingga tidak dipusatkan pada objek sengketa yang digunakan untuk melunasi utang debitur, namun harta lain yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang debitur.

3. Pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum dalam penelitian ini adalah :

- Notaris/PPAT, karena akta yang dibuat oleh yang bersangkutan menimbulkan sengketa dan kerugian bagi pihak lain dengan mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang oleh karenanya merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadapnya. Notaris/PPAT juga dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan/teguran tertulis karena telah mengabaikan unsur ketelitian dan kehati-hatian.
- Debitur, debitur wajib mengganti rugi kepada kreditur karena debitur sebelumnya telah menerima pencairan dana kredit dari kreditur dan debitur dengan itikad buruk tidak memenuhi kewajibannya sehingga menyebabkan kredit macet, kreditur tidak bisa melakukan eksekusi objek jaminan karena

objek hak tanggungan tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan, dana kredit yang telah diterima debitur tersebut wajib dikembalikan kepada kreditur sebagai bentuk pemenuhan hak kreditur. Apabila debitur tidak bersedia mengganti rugi kepada pihak kreditur, maka pihak kreditur dapat melakukan gugatan perdata wanprestasi kepada debitur

B. Saran

1. Majelis Hakim dalam memutus perkara sebaiknya mempertimbangkan kerugian yang akan ditanggung oleh pihak ketiga dalam hal ini adalah pihak kreditur jika peralihan hak atas tanah (objek sengketa) tersebut dibatalkan, yang mana peralihan hak atas tanah tersebut mengandung cacat hukum yang diakibatkan oleh itikad buruk dari pihak penjual.
2. Kreditur dapat mengajukan gugatan terhadap pihak Debitur untuk mengganti rugi dengan mengacu pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang tidak mengharuskan Debitur untuk melunasi utang dengan objek jaminan yang dijaminakan untuk melunasi utang Debitur, yang mana dalam hal ini objek jaminan tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan, sehingga Debitur dapat menggunakan harta lain yang sudah ada maupun yang akan ada sebagai jaminan terhadap hutangnya.

3. Notaris / PPAT dalam menjalankan tugasnya diharapkan agar selalu teliti dan memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Dalam hal ini apabila seseorang cerai hidup, maka harus memperhatikan peraturan mengenai harta campur pada KUHPerdota apabila ia menikah dibawah tahun 1974 dan harta bersama pada Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 apabila ia menikah diatas tahun 1974. Hal tersebut dapat meminimalisir sengketa yang bisa terjadi di kemudian hari, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah

Daftar Pustaka

A. Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012
- Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya, 2019
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- J.Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2001
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahn Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Mulyoto, *Perjanjian*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*,

- Rajagrafindo Persada Jakarta, 2007
- Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penelitian Hukum*, cet.ke-1, Jakarta : Pustaka Yudistia, 2012
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991
- R.Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Subekti dalam buku Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Surabaya, 2008

B. Jurnal/artikel/Tesis

- Fet Chan Luwesi, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Pembatalan Akta Pengakuan Hutang Berdasarkan Putusan Pengadilan", Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta
- Fani Martiawan Kumara Putra, "Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan", Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma
- Rage Cikal Nugroho, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hal Dibataalkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor : 27/Pdt.G/2010/PN.Pdg)", Fakultas Hukum, Universitas Andalas

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011
Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, De Lega Lata, vol. I, no. 2, (Juli-Desember 2016)