

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU KREDITOR
ATAS JAMINAN BERUPA HAK MILIK ATAS TANAH
YANG SERTIFIKATNYA DIBATALKAN
OLEH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
(Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
Nomor 126/6/2013PTUN Surabaya)**

Safitri Dwi Wulansari S.H, Dr Bambang Sugiri, SH. MS, Hariyanto
Soesilo S.H, Sp.N., M.kn

Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya

Email: Safitridwiwulansari@gmail.com

Abstrak

Peralihan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh pejabat berwenang yaitu PPAT. Dalam praktik sebelum membuat akta jual beli, penjual dan pembeli dapat membuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan seorang notaris yang dimana dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut pihak pembeli dapat langsung mengalihkan hak milik atas sebidang tanah. Perjanjian pengikatan jual beli dikatakan sebagai akta notaris apabila dibuat oleh seorang notaris yang masih berwenang dan bentuk aktanya sesuai dengan ketentuan UUJN. Jaminan merupakan unsur yang penting dalam suatu perjanjian kredit. Bentuk jaminan salah satunya adalah hak milik atas sebidang tanah. Jaminan berfungsi untuk melindungi bank dari pihak debitur apabila melakukan wanprestasi dan dengan adanya jaminan bank memiliki hak istimewa atas hutang dari debitur. Artinya apabila jaminan berupa hak milik atas tanah tersebut peralihannya dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara maka bank tidak lagi memiliki obyek jaminan. Alasan Pengadilan Tata Usaha Negara membatalkan sertifikat tersebut adalah karena akta jual yang menjadi dasar peralihan hak cacat yuridis karena dibuat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh seorang Notaris yang telah pensiun. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh bank adalah perlindungan hukum preventif dan represif.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Bank, Jaminan, Akta Notaris,
Notaris

Abstract

The transition of ownership of the land must be evidenced by the deed of sale made by the competent authorities that PPAT. In practice before making a deed of sale, the seller and the buyer can make a binding sale and purchase agreement before a notary in which the binding sale and purchase agreement that the buyer can immediately transfer title for the plot of land. Said binding sale and purchase agreement as if it was created by a notarial deed of a notary who is authorized and in accordance with the provisions aktanya form UUJN. Security is an important element in a credit agreement. One of them is a form of guarantee property rights to a plot of land. Serves to protect bank guarantee from the debtor, if in default and the bank guarantee pick privilege of debts from debtors. This means that if the guarantee in the form of property rights to the land transfer is canceled by the State Administrative Court, the bank will no longer have the guarantee object. The reason a State Administrative Court to cancel the switchover is due to the deed of sale is the basis of disability rights juridical transition because it is made by binding sale and purchase agreement made by a Notary who has retired. Notary Legal protection can be done by banks are preventive and repressive legal protection.

Keyword : bank legal protection, guarantee, deed, Notary

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria selanjutnya akan disingkat menjadi UUPA pada pasal 16 ayat 1 yaitu : Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Wewenang pemegang hak atas tanah dibagi atas 2 macam, yaitu : wewenang umum dan wewenang khusus. Wewenang umum adalah pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lain lebih tinggisertifikat hak guna bangunan,sertifikat hak guna usaha dan lainnya.

Terdapat dua bentuk peralihan atas hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya

kepada pihak lainnya karena suatu peristiwa hukum, Perbedaan peralihan atas hak atas tanah tersebut terletak pada penyebab beralihnya hak tersebut, jika karena suatu peristiwa hukum maka hak atas tanah tersebut beralih dengan sendiri, namun jika karena suatu perbuatan hukum, maka pemegang hak atas tanah tersebut mengalihkan atau beralih kepada pihak lain.

Peralihan suatu hak atas tanah dengan perbuatan hukum jual beli terdapat unsur hak dan kewajiban atas pembeli dan penjual. Kewajiban atas penjual, yaitu : (1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan; (2) menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut. Penyerahkan hak milik yang dimaksud adalah segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.¹ Penyerahan hak milik antara benda bergerak dan tidak bergerak ada sedikit perbedaan. Penyerahan hak milik atas benda bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu.²

Pada tanggal 31 Mei 2011 antara Bapak Yongki Wirawan dengan Sugeng Sugiarto melakukan transaksi jual beli atas 4 bidang tanah, yaitu :

1) Sertifikat Hak Milik No 376/Kelurahan Bangilan, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan, Surat ukur No 03/Bangilan/2004 tanggal 17/06/2004 luas 209 m2 atas nama Y Irawan terletak dijalan WR Supratman No 30 Pasuruan dengan batas-batas sebagai beriku :

- a. Sebelah utara : Kantor Telkom
- b. Sebelah timur : Rumah sdr Welem (keadaan kosong)
- c. Sebelah barat : Toko Swalayan Citra
- d. Sebelah Selatan : Jalan Raya Wr Supratman

Sertifikat tersebut telah berubah menjadi sertfikat Hak milik No 09/ Kelurahan Bangilan, Kecamatan Punggungrejo, Kota Pasuruan Surat Ukur Nomor 9/Bangilan/2013 luas 209m2 atas nama Sugeng Sugiarto. Berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli No 37 tanggal 31 Mei 2011 dihadapan Notaris Slamet Supratikno SH Notaris di Surabaya disertai dengan akta kuasa No 38 tanggal 31 Mei 2011 dan dilanjutkan dengan akta jual beli No 67/2013 antara sugeng sugiaro selaku penjual dan pembeli dihadapan PPAT Loesyanna SH Notaris/PPAT di Pasuruaa pada tanggal 15 Maret 2013.

2) Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo (sekarang menjadi Kecamatan Punggungrejo), Kotamadya Pasuruan, Surat Uku No. 103/1990

¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), Hlm 9

² *Ibid.*, hlm 20

tanggal 15-10-1990 luas 71 m² atas nama YI WIRAWAN ditulis juga Y. WIRAWAN terletak di Ruko Alun-Alun Selatan No. 5 Kota Pasuruan dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Halaman Ruko ;
- b. Sebelah Timur : Toko Duta Elektronik ;
- c. Sebelah Barat : Kosong ;
- d. Sebelah Selatan : Plasa kosong ;

Yang berdasarkan informasi telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik 45/ Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Punggungrejo, Kota Pasuruan Surat Ukur No. 46/2013 luas 71 m² Perubahan tanggal 23-4-2013 atas nama SUGENG SUGIARTO Perubahan tanggal 23-4-2013 yang berdasarkan Akta perjanjian pengikatan jual beli No 35 Tanggal 31 Mei 2011 antara kedua belah pihak disertai dengan akta kuasa No 36 Tanggal 31 Mei 2011 dan dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli No 85 Tahun 2013 dihadapan PPAT Kahar Agus SH Notaris/PPAT di Pasuruan pada tanggal 19 Maret 2013.

3) Sertipikat Hak Milik No. 1675/Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo, Kotamadya Pasuruan, Surat Ukur No. 15/1994 tanggal 1-2-1994 luas 360 m² atas nama YONGKY WIRAWAN terletak di Jalan Wiroguno No. 20 Kota Pasuruan dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Rumah Para Penduduk ;
- b. Sebelah Timur : Jl. Wiroguno Gg.1 c
- c. Sebelah Barat : Rumah Potong Ayam
- d. Sebelah Selatan : Masjid Langgar ;

Yang berdasarkan informasi telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 22/ Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Punggungrejo, Kota Pasuruan, Surat Ukur No. 15/2013 luas 360 m² Perubahan tanggal 25-1-2013 atas nama SUGENG SUGIARTO. Berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli No 39 tanggal 31 Mei 2011 antara kedua belah pihak disertai dengan akta kuasa No 40 tanggal 31 Mei 2011 dan dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli No 61/2013 dihadapan PPAT Kahar Agus SH, Notaris/PPAT di Pasuruan pada tanggal 27 Februari 2013.

4) Sertipikat Hak Milik No. 1494/Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo Kotamadya, Pasuruan, Surat Ukur No. 105/1990 tanggal 15-10-1990 luas 72 m² atas nama YONGKY WIRAWAN terletak di Ruko Alun-Alun Selatan No. 3 Kota Pasuruan dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Halaman Ruko ;
- b. Sebelah Timur : Shorum Sepeda Motor ;
- c. Sebelah Barat : Toko Duta Elektronik ;
- d. Sebelah Selatan : Kosong ;

Yang berdasarkan informasi telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 13/ Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Punggungrejo, Kota Pasuruan, Surat Ukur No. 04/2013 luas 72 m² Perubahan

tanggal 21-2-2013 atas nama SO GO BEN CHENG. Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli No 33 Tanggal 31 Mei 2011 antara kedua belah pihak yang disertai dengan akta kuasa No 34 tanggal 31 Mei 2011 serta dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli No 06/2013 dihadapan PPAT Loesyanna SH, Notaris/PPAT di Pasuruan tanggal 15 Januari 2013.

Peralihan hak milik atas tanah tersebut menyebabkan ahli waris dari pihak penjual Bapak Yongki Wirawan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Surabaya yang surat gugatannya tertanggal 18 Juli 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Penggugat selaku ahli waris penjual diwakili oleh Nyonya Jubaidah yang dalam gugatannya berisi bahwa peralihan keempat sertifikat hak milik atas nama Yongki Wirawan telah beralih tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris karena itu perbuatan tergugat dalam hal ini pembeli Sugeng Sugiarto telah sangat merugikan kepentingan penggugat. Yongki wirawan selaku penjual sendiri telah meninggal pada tanggal 22 Oktober 2011 yang semasa hidupnya tidak melangsungkan perkawinan dan tidak pernah mengangkat anak secara sah, namun almarhum memiliki saudara-saudara selaku ahli waris.

Sengketa yang terjadi dalam kasus ini adalah adanya kerugian yang ditimbulkan kepada ahli waris atas peralihan hak milik. Peralihan tersebut dianggap tidak sah secara hukum dikarenakan peralihannya tidak melalui persetujuan ahli waris. Pada kasus ini telah keluar mencapai Putusan akhir hingga Mahkamah Agung, yang dalam putusannya menegaskan bahwa terdapat suatu cacat yuridis pada peralihan hak atas tanah ini, karena adanya suatu prosedur dan administrasi yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku akta jual beli yang berdasarkan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang cacat yuridis. Dampak dari putusan PTUN ini adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN untuk dicabut maka peralihan tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Hak milik atas sebidang tanah tersebut kembali kepada Yongki Wirawan dan Sertifikat kembali menjadi atas nama Pembeli yaitu Yongki Wirawan.

Dampak atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimana peralihan hak atas tanah batal didapat pula oleh pihak bank. Pihak bank dalam hal ini merupakan pihak lain yang beritikad baik untuk meminjamkan dana kepada Sugeng Sugiarto menjadi dirugikan, karena apabila hak milik atas tanah tersebut kembali menjadi atas nama Yongki Wirawan pihak bank tidak dapat

melanjutkan jaminan tersebut, artinya apabila Sugeng Sugiarto tidak dapat membayar hutang bank maka pihak bank tidak dapat melelang jaminan tersebut.

Terdapat beberapa hal yang menarik pada kasus diatas, yang dimana akan saya tarik untuk dijadikan sebuah penelitian, bagaimana perlindungan hukum kepada pihak bank selaku kreditur dengan jaminan hak milik atas tanah yang peralihan kepemilikan atas tanah tersebut cacat yuridis yang berdampak adanya suatu pembatalan peralihan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Agar penelitian ini dapat diteliti lebih fokus, penulis memberikan batasan atas penelitian ini, dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU KREDITOR ATAS JAMINAN BERUPA HAK MILIK ATAS TANAH YANG SERTIFIKATNYA DIBATALKAN OLEH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 126/6/2013PTUN Surabaya)”**

2. Rumusan Masalah :

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis memfokuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi pertimbangan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara atas pembatalan sertifikat hak milik atas sebidang tanah pada putusan Nomor 126/6/2013PTUN Surabaya ?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas bank selaku kreditur apabila jaminan berupa hak milik atas tanah yang peralihannya dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara?

B. Pembahasan Dan Hasil Penelitian

1. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Atas pembatalan Sertifikat Hak Milik Pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 126/6/2013PTUN Surabaya

Hakim memiliki kekuasaan mutlak untuk mengambil suatu keputusan terhadap suatu perkara yang sedang terjadi. Dalam mengambil suatu keputusan hakim mempertimbangkan mengenai beberapa hal yaitu :

1. Keputusan mengenai peristiwanya, apakah terdakwa telah melakukan perbuatan yang dituduhkan kepadanya.

2. Keputusan mengenai hukumnya, apakah perbuatan yang dilakukan terdakwa ini merupakan suatu tindak pidana dan apakah terdakwa bersalah dan dapat dipidana
3. Keputusan mengenai pidananya, apabila terdakwa memang dapat dipidana.
4. Selain tugas dan kewajiban hakim, dalam Undang-undang kekuasaan kehakiman menyebutkan bahwa pengadilan dilarang untuk menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Namun ketentuan tersebut tidak menutup kemungkinan dengan adanya dalam perkara perdata yaitu suatu perdamaian.
5. Tata usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat 7 UU No 51 Tahun 2009 adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik dipusat maupun didaerah. Selain itu dalam Pasal 1 Ayat 10 menyebutkan sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dari dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegaaian berdasarkan peraturan perundang-undangan.
6. Pada pengadilan tata usaha negara mengenal istilah gugatan dan tergugat. Gugatan disini adalah permohonan yang berisi tuntutan penggugat terhadap badan atau pejabat negara tata usaha negara sedangkan tergugat adalah badan atau pejabat negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata. Obyek dari segketa yang dapat diajukan sebagai gugatan di Pengadilan

Tata Usaha Negara adalah suatu kebijakan atau produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Negara baik perorangan maupun badan hukum.

7. Keputusan dari Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tentang tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah yang bertugas untuk mengatur tentang pertanahan di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Artinya suatu akta disebut akta autentik apabila pertama akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini salah satunya adalah notaris dan bentuk pada akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan undang-undang ini. Fungsi akta autentik adalah pertama sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, contohnya akta jual beli dalam akta jual beli terdapat perbuatan antara penjual dan pembeli yang dimana didalamnya terjadi peralihan hak atas benda tersebut. Fungsi kedua adalah sebagai alat pembuktian. Isi pada akta tersebut merupakan suatu pembuktian yang sah dan agar akta tersebut menjadi suatu alat bukti yang sah akta tersebut harus memenuhi beberapa syarat yaitu : akta tersebut harus ditanda tangani, akta itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan dan surat itu diperuntukan sebagai alat bukti. Dan fungsi ketiga adalah sebagai satu-satunya alat bukti yang sah.

Pada kasus dalam penelitian ini terdapat beberapa pelanggaran yang dilakukan oleh seorang notaris. Peralihan hak sebidang tanah pada dasarnya harus berdasarkan suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.

Karena dalam pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan peralihan hak atas tanah yang melalui suatu perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Artinya apabila peralihak hak tersebut tidak dapat dibuktikan secara tertulis didalam sebuah akta autentik maka peralihan tersebut tidak dapat dilaksanakan dan hak tersebut tidak dapat dituangkan dalam sebuah sertifikat. Pada pratiknya pembuatan akta jual beli tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian permulaan antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli. Hal tersebut dilakukan karena terdapat beberapa sebab salah satunya karena ada pembayaran yang belum dapat dilunasi. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah obyek dari jual beli, jangka waktu pembayaran dan harga dari sebidang tanah. Klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat klausul bawah

”Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini sepenuhnya menjadi milik pihak kedua dengan demikian mulai hari ini segala keuntungan dan hasil yang diperoleh adalah menjadi haknya pihak kedua dan segala kerugian serta resiko yang diderita dan beban-beban isinya tentang hal ini ditanggung oleh pihak kedua”

Pada klausul tersebut diterangkan bawah pada saat ditanda tangannya akta ini maka sebidang tanah ini sepenuhnya menjadi milik pembeli. Selain itu pada kasus ini pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pembeli untuk melakukan segala hal urusan dan tindakan hukum baik yang menyangkut kepengurusan maupun kepemilikan dan tidak ada yang dikecualikan agar obyek jual beli menurut akta ini dapat dibalik nama menjadi hak dan milik atas nama pembeli. Selaian memberikan kuasa untuk bertindak dalam hal balik nama dalam perjanjian pengikatan jual beli ini juga memberikan kuasa jual kepada pihak pembeli apabila pembeli ingin menjual obyek jual beli. Berdasarkan kuasa tersebut pembeli walaupun secara yuridis belum memiliki hak atas sebidang tanah tersebut namun secara nyata yang bersangkutan telah menguasai sebidang tanah tersebut.

Dampak dari adanya perjanjian pengikatan jual beli ini adalah penjual dalam hal ini memiliki hak untuk melakukan balik nama atas sertifikat hak milik tersebut. Apabila sertifikat tersebut telah berubah menjadi atas nama pembeli

maka hak kepemilikan menjadi milik pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli dalam praktik menjadi suatu dasar seorang notaris untuk membuat suatu akta jual beli karena untuk proses peralihan hak membutuhkan akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT.

Atas hal tersebut hakim menimbang bahwa Akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 34,36,38 dan 40 kesemuanya tanggal 31 Mei 2011 cacat yuridis dan akta-akta sesudahnya adalah cacar yuridis pula. Beberapa pertimbangan tersebutlah yang menjadi dasar hakim membatalkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan berdasarkan putusan ini pihak badan pertanahan harus segera mencabut sertifikat ini. Efek dari pembatalan ini adalah hak atas sebidang tanah ini menjadi milik pembeli.

2. Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Kreditor Atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 521/K/TUN/2014 Tanggal 25 Februari 2015.

Tindakan yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur sebagai bentuk perlindungan hukumnya apabila dihubungkan dengan teori Paul Schotlen dan Philipus M hadjon tentang teori perlindungan hukum adalah pihak bank dapat melakukan perlindungan hukum secara preventif dan represif.

Tindakan preventif atau pencegahan guna agar tidak terjadinya sengekat adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pemutusan kredit. Penggunaan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit merupakan hal yang sangat penting. Prinsip kehati-hatian (*Prudent Banking Principle*) adalah suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang telah dipercayakan kepadanya.³ Dalam undang-undang hukum perbankan dan peraturan dibawahnya memang tidak mengatur secara jelas mengenai sistem dan pengertian mengenai prinsip kehati-hatian. Namun dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Selanjutnya akan disingkat menjadi UU No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Pada pasal 8 UU No 10 Tahun 1998

³ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001) hlm 18

menyebutkan bahwa dalam memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama, mengingat sumber dana kredit yang disalurkan adalah bukan dana dari bank itu sendiri namun dana yang berasal dari masyarakat sehingga perlu untuk dilakukan penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap, semua bertujuan agar kredit yang disalurkan dapat kembali dengan tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga. Selain itu dalam ketentuan Pasal 29 UU No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan pula pada ayat 2, bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Pada ayat 4 menyebutkan pula untuk kepentingan nasabah bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian yang kemungkinan akan muncul sehubungan dengan transaksi nasabah.

Tindakan lain untuk perlindungan bank yaitu dengan tindakan represif. Tindakan represif adalah tindakan untuk menyelesaikan sengketa. Artinya tindakan ini dapat dilakukan setelah terjadinya suatu sengketa. Tindakan perlindungan hukum represif terbagi menjadi 2 jenis yaitu melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi.

3. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa :

- a. Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini adalah karena peralihan hak milik tersebut berdasarkan suatu akta jual beli yang cacat yuridis karena dibuat berdasarkan suatu akta perjanjian pengikatan jual beli yang cacat. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat oleh dan dihadapan seorang Notaris yang telah menjabat dan tanggal pada akta tersebut dimanipulasi tidak sesuai dengan tanggal pembuatan sebenarnya.

- b. Perlindungan hukum yang didapat oleh pihak bank selaku kreditor terbagi atas 2 cara, yaitu perlindungan hukum secara preventif dan represif. Preventif adalah tindakan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Tindakan preventif yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan perbankan yang berlaku, baik ketentuan dalam Undang-undang Perbankan maupun peraturan pemerintah dan Bank Indonesia. Tindakan kedua yang dapat melindungi pihak bank adalah dengan cara represif atau penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum represif dibagi atas dua cara yaitu litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah penyelesaian sengketa dengan jalur peradilan sedangkan non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Penyelesaian non litigasi yang dapat dilakukan adalah konsultasi, mediasi, negoisasi, konsiliasi dan aribitrasi.

2. Saran

- a. Bagi penerima pihak bank selaku kreditor lebih berhati-hati apabila menerima kredit. Dengan menggunakan prinsip kehati-hatian dapat mencegah terjadinya suatu kredit yang bermasalah.
- b. Bagi Notaris/ PPAT lebih berhati-hati dan jujur dalam membuat suatu akta notaris, karena akta notaris dapat dijadikan suatu alat bukti tertulis yang nantinya akan menjamin suatu kepastian hukum bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Adrian, Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- , *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- , *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, Edisi 2008.
- Endang Sri Kawuryan. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah yang beritikad Baik : Doktor Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Brawijaya*, Malang: 2013
- Frans Hendra Winarta. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum perjanjian*. Bandung : Alumni, 1986.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Lamintang dan Theo Lamintang, *Delik-delik khusus Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat bukti dan Peradilan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2013.
- Masrwan Mas. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Ghlmia Indonesua, 1997.
- Mashudi, Achmad Samsudin, Moch Chidir. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung : CV Mandar Maju, 1993.
- Munir, Fuady. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga, 2013.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum* Jakarta : Kencana Pranadamedia Group 2005.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat diIndonesia*. Surabaya: Peradaban, 1987.
- Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Aditya Bakti, 1991.
- Siswanto Sutojo. *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, teknik dan kasus*. Jakarta : PT Pustaka Binaman Pressindo, 1997.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung : Cv Mandar Maju, 2011.
- Sri Soedewi Macjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2008.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan ke-31* Jakarta : PT Intermedia, 2003.
- Sukdikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2002
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Sophar Maru Hutagalung, *Pratik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Van Hoeve, 2000.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Pranadamedia Group, 2010.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Jakarta : Sumur Bandung, 1981.
- Perundang-undangan :**

- Republik Indonesia, Undang-undang Staatsblad Tahun 1847 Tentang Kitab Undang-undang Hukum Perdata Nomor 23, Diumumkan Pada Tanggal 30 April 1847.
- Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1960.
- Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1996.
- Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1998.
- Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Bank Indonesia Nomor 23 Tahun 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1999.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1997.