

## **BAB III**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Posisi Kasus**

Pada tanggal 18 Juli 2013 Pengungat atas nama Jubaidah alias Ny Cing Tien mengajukan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimana dalam gugatannya penggugat merasa dirugikan dengan adanya peralihan hak milik atas tanah dengan sertifikat atas nama Yongki Wirawan tanpa adanya persetujuan dan sepengetahuan para ahli waris. Peralihan tersebut menimbulkan kerugian bagi ahli waris yaitu saudara-saudara dari Bapak Yongki Wirawan. Semasa hidupnya Yongki Wirawan tidak pernah melangsungkan sebuah perkawinan dan tidak pernah mengangkat anak, dengan demikian harta warisan jatuh kepada saudara-saudaranya. Penggugat dalam hal ini menuntut untuk dibatalkannya penerbitan sertifikat oleh pihak BPN dan membatalkan peralihan hak milik atas tanah tersebut, dan mengembalikan hak milik tersebut menjadi atas nama Yongki Wirawan. Tuntutan dari pihak ahli waris dikabulkan oleh Pengadilan Tata usaha Negara Surabaya dengan mempertimbangkan beberapa hal. Pertama yang dijadikan pertimbangan adalah pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan dasar pembuatan akta jual beli dibuat tidak dihadapan Notaris yang masih menjabat dan pada saat tanda tangan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dibuat dihadapan Notarisnya. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat oleh Notaris Slamet Soepratikno.

Pensiunnya Notaris tersebut dibuktikan dengan adanya surat dari Dirjen AHU Kemenkumhan RI No AHU.2.Ah.02.03.02 tanggal 7 oktober bahwa Notaris telah

pensiun dan perpanjangan masa jabatannya tidak disetujui oleh Kementerian Hukum dan HAM. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris yang pensiun berdampak pula pada produk setelahnya, dalam hal ini adalah akta jual beli yang dijadikan dasar peralihan hak. Berdasarkan Pasal 103 Ayat 2 Permen Agraria No 03 Tahun 1997 menyebutkan bahwa akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan di daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan bahwa menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh pihak Tergugat dalam hal ini adalah Tergugat BPN yaitu sertifikat hak milik atas nama Sugeng Sugiarto dan mewajibkan tergugat untuk mencabut sertifikat hak milik. Berdasarkan putusan tersebut maka peralihan hak tersebut dibatalkan dan keberadaan obyek sengketa tersebut kembali kepada keadaan semula.

**B. 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.

Peradilan dilakukan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” asas tersebut selalu dituliskan disetiap putusan pengadilan manapun. Peradilan negara haruslah berdasarkan dengan keadilan yang berdasarkan Pancasila, artinya hakim dalam memutuskan suatu putusan harus memberikan suatu keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Terdapat beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh seorang hakim dalam menjalankan tugas dan fungsinya, pada Pasal 3 Ayat 1 menyebutkan bahwa hakim dalam menjalankan fungsi dan tugasnya wajib menjaga kemandirian peradilan, dilanjutkan pada ayat 2 nya segala campur tangan pihak diluar urusan peradilan dilarang, kecuali sudah diatur dalam peraturan Perundang-undangan.

Pasal 5 Ayat 1 menyebutkan pula hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, ayat 2 hakim dan hakim konstitusi wajib memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional dan berpengalaman dibidang hukum.

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.

Peradilan di Indonesia terbagi atas beberapa jenis dengan tingkat yang berbeda, yaitu : Peradilan Umum, peradilan agama, peradilan tata usaha negara dan peradilan

militer. Pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara berada dilingkup Peradilan Tata Usaha Negara. Pengaturan mengenai pengadilan tata usaha negara diatur dalam Peraturan perundang-undangan Nomor 51 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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.

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.

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. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan

6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Badan pertanahan nasional merupakan subyek dalam peradilan tata usaha negara, yang artinya produk yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional ini apabila terjadi sengketa penyelesaiannya dapat dilakukan melalui pengadilan tata usaha negara. Seperti halnya yang terjadi dapat pada kasus atas penelitian ini, pada kasus ini hakim pengadilan tata usaha negara membatalkan sertifikat yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional dikarenakan pada saat peralihannya akta jual beli yang sebagai dasar peralihan terdapat cacat yuridis, istilah cacat yuridis ini digunakan oleh pengadilan tata usaha negara karena adanya suatu proses administrasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek sengketa dari perkara ini adalah :

- 1) Sertifikat Hak Milik No 376/Kelurahan Bangilan, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan, Surat ukur No 03/Bangilan/2004 tanggal 17/06/2004 luas 209 m<sup>2</sup> 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 209m<sup>2</sup> atas nama Sugeng Sugiarto.

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

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 ;

- 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 ;

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

Akta menurut A. Pitlo adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>1</sup> Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat sebuah peristiwa yang akan menjadi dasar suatu hak atau perikatan dengan sengaja dan digunakan sebagai suatu alat bukti. Akta terdiri dari 2 jenis yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang yaitu notaris dan selanjutnya akan disebut akta notaris.

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

---

<sup>1</sup> A. Pilo, *Pembuktian dan Daluwarsa, Alih Bahasa M. Isa Arief*, (Jakarta: Intermasa, 1986) Hal 52

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.

Terdapat beberapa pendapat dari beberapa ahli mengenai pengertian akta autentik. Salah satunya adalah pendapat dari Victor M Situmorang bahwa suatu surat dapat disebut akta apabila ditandatangani oleh pembuatannya dan apabila tidak ditandatangani maka surat itu bukan akta. Hal tersebut dibenarkan pula oleh seorang ahli bernama Hamzah bahwa pembubuhan tanda tangan terhadap suatu akta merupakan suatu syarat yang mutlak dan kewajiban. Akta harus memuat suatu peristiwa-peristiwa hukum yang akan menjadi dasar suatu perikatan.

Akta dibawah tangan adalah salah satu jenis akta yang dapat dijadikan sebagai alat bukti tulisan. Berdasarkan pasal 1867 KUH Perdata bahwa pembuktian dengan tulisan dapat berupa tulisan-tulisan otentik maupun tulisan dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak sendiri dan tidak dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat umum yang berwenang. Oleh karena itu pembuktiannya hanya sebatas pihak-pihak yang membuat saja. Akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah apabila kedua belah pihak mengakui isi akta dan tanda tangan yang ada pada akta tersebut.<sup>2</sup> Dengan

---

<sup>2</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Cv MandarMaju, 2011).Hlm 102

demikian apabila dalam suatu sengketa salah satu pihak tidak mengakui isi akta dan tanda tangan tersebut maka pihak yang bersengketa harus mencari alat bukti lain dan akta dibawah tangan tersebut hanyalah sebagai permulaan pembuktian tulisan.

Dalam hal akta dibawah tangan dengan kewenangan jabatan notaris, notaris dapat melakukan pendaftaran *Waarmeding* dan mensahkan *legalisasi*. Pada pasal 15 ayat 2 UUJN mengatur mengenai pengesahan akta dibawah tangan oleh notaris, yaitu notaris berwenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus dan notaris berwenang untuk membubuhkan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Bentuk suatu akta notaris telah diatur Pasal 38 UUJN, suatu akta dapat dikata sebagai akta notaris yaitu harus terdiri dari :

1. Awal akta atau Kepala akta, yang memuat :
  - a. Judul akta,
  - b. Nomor akta,
  - c. Jam, hari bulan dan tahun akta dan
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
2. Badan akta, yang memuat :
  - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan

- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
3. Akhir akta atau penutup akta, yang memuat :
    - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf I atau pasal 16 ayat 7
    - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan apabila ada;
    - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
    - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Akta dapat dikatakan sebagai akta autentik harus berdasarkan ketentuan tersebut, karena apabila bentuknya tidak sesuai dengan ketentuan tersebut maka akta tersebut mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Selain pelanggaran dalam pasal 38 UUJN, apabila notaris juga melanggar ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf m, yaitu notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris. Karena sama halnya seperti bentuk tadi, apabila notaris melanggar ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf m maka kekuatan pembuktian atas akta tersebut hanya akta dibawah tangan.

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 peralihan 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.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian permulaan antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli. Hal tersebut dilakukan karena adanya suatu hal yang tidak terpenuhi untuk pembuatan akta jual beli. Salah satunya karena ada pembayaran yang belum dapat dilunasi oleh pihak pembeli. 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 bahwa :

”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. Selain 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 membuat suatu akta jual beli karena untuk proses peralihan hak membutuhkan akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT.

Berdasarkan pembuktian yang diserahkan oleh pihak penggugat(ahli waris dari pembeli) bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat oleh notaris yang sudah pensiun. Hal tersebut dibuktikan dengan Akta pernyataan Nomor 01 Tanggal 06 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Nova Linda SH, Notaris di Sidoarjo pada pokoknya menyatakan bahwa Notaris Slamet Supratikno SH mengaku :

1. Telah membuat akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 33,35,37, 39 dan akta kuasa Nomor 34,36,38,40 kesemuanya tanggal 31 mei 2011.

2. Akta-akta tersebut dibuat atas permintaan Sugeng Sugiarto selaku pembeli pada sekitar bulan Januari 2013, namun akta-akta tersebut dibuat dengan tanggal mundur seolah-olah Slamet Supratrikno masih menjalankan jabatan selaku Notaris/PPAT padahal yang bersangkutan telah pensiun.
3. Bahwa tanda tangan penjual yaitu Yongki Wirawan dalam akta-akta tersebut tidak dibuat dihadapan Slamet Supratrikno karena Sugeng Sugiarto menerangkan bahwa Yongki Wirawan tidak dapat hadir menghadap karena sakit, dan Slamet Supratrikno memberi ijin agar minuta akta tersebut dibawa oleh Sugeng Sugiarto karena Sugeng Sugiarto menunjukkan KTP asli Yongki Wirawan dan sertifikat asli, setelah itu 3 hari kemudian minuta akta-akta tersebut dikembalikan kepada Slamet Supratrikno.

Bahwa dalam putusan pengadilan tata usaha menimbang bahwa Notaris Slamet Supratrikno berpendapat bahwa akta perjanjian tersebut yang tertulis dalam akta pada tanggal 31 Mei 2011 adalah sebenarnya dibuat pada bulan Januari 2013 atau setidaknya dibuat pada tahun 2013, dimana Notaris/PPAT yang membuat akta tersebut berdasarkan Surat dari Dirjen AHU Kemenkumham RI No AHU.2.Ah.02.03-02 tanggal 7 Oktober) telah pensiun pada tanggal 10 Juni 2011 sedangkan permohonan perpanjangan masa jabatan Notaris/PPATnya ditolak oleh Kementerian Hukum dan HAM.

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 cacat yuridis pula. Cacat yuridis merupakan istilah yang digunakan oleh Pengadilan Tata Usaha yang artinya adanya prosedur administrasi yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Prosedur peralihan ini dikatakan cacat yuridis karena melanggar ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan Pasal 103 ayat 2 huruf c Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

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 membatalkan ini adalah hak atas sebidang tanah ini menjadi milik pembeli.

**Tabel 1.2**

**Rumusan Masalah**

**Apakah yang menjadi pertimbangan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara atas pembatalan sertifikat hak milik atas sebidang tanah pada Putusan Nomor 126/6/2013**

**PTUN Surabaya ?**

<b>No.</b>	<b>Landasan Teori</b>	<b>Hasil Penelitian</b>	<b>Analisis</b>
<b>1.</b>	<b>Teori Ratio Desidendi</b>	Akta perjanjian pengikatan jual beli No 33,35,37,39 dan Akta kuasa No 34,36,38 dan 40 kesemuanya tertanggal 31 Mei 2011 adalah cacat yuridis dan akta-	Berdasarkan teori Ratio Desidendi hakim berhak memutuskan perkara berdasarkan segala aspek yang terkait dengan perkara ini. Aspek yang terkait

		akta jual yang dibuat sesudahnya adalah cacat yuridis pula, karena dasar peralihannya bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 PP No 24 Tahun 1997 dan Pasal 103 ayat 2 huruf c Permen Agraria No 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997	adalah adanya pembuatan akta oleh Notaris yang tidak lagi menjabat dan dijadikan dasar sebagai peralihan hak. Akta tersebut terbukti cacat yuridis karena dibuat oleh Notaris yang telah pensiun dan akta selanjutnya menjadi cacat yuridis pula.
2.	<b>Teori Tujuan Hukum</b>	Tujuan hukum adalah untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam hubungan masyarakat satu dengan lainnya.	Sertifikat merupakan salah satu bentuk bukti adanya kepastian hukum untuk pemegang hak, namun sertifikat tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan apabila ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.
3.	<b>Teori Akta Autentik</b>	Pembuatan akta pada kasus ini dibuat oleh seorang Notaris yang tidak lagi menjabat sebagai seorang Notaris. Selain itu pembacaan dan penandatanganan akta tidak dilakukan dihadapan Notaris.	Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh seorang pejabat berwenang dan dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh UUJN. Pada kasus ini akta pengikatan jual beli dibuat oleh seorang Notaris yang telah pensiun, dan akta tersebut dibuat dengan tanggal yang tidak sesuai dengan kenyataannya. Hal

			tersebut menjadi pertimbangan hakim untuk membatalkan sertifikat dikarenakan peralihannya berdasarkan suatu akta jual beli yang cacat yuridis karena didasari oleh Perjanjian pengikatan jual beli yang cacat yuridis.
4.	<b>Pasal 8 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris</b>	Notaris berhenti atau diberhentikan karena ada beberapa sebab, salah satunya adalah telah berumur 65 tahun dan dapat diperpanjang hingga umur 67 tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan	Notaris pensiun pada umur 65 tahun, dengan demikian notaris tidak boleh lagi menjalankan tugasnya sebagai notaris. Apabila tetap menjalankan maka akta tersebut cacat yuridis.
5.	<b>Pendapat Victor M Situmorang</b>	Surat dapat disebut akta apabila ditandatangani oleh pembuatnya dan apabila tidak maka surat tersebut bukan akta	Pada kasus ini akta yang dibuat oleh Notaris yang telah pensiun bukan merupakan akta. Jadi tidak dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak.

**C. Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Kreditor Yang Jaminan Berupa Hak Milik Atas Tanah Yang Sertifikatnya Dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.**

Undang-undang Hak Tanggungan No 04 Tahun 1996 mengatur mengenai lembaga jaminan yang digunakan untuk objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan lahirnya UUHT tersebut maka hipotek yang diatur dalam KUHPdata sudah tidak dapat diberlakukan. Sejak lahirnya UUHT ini maka jaminan utang berupa tanah sepenuhnya melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan :

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

Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali telah diperjanjikan sebelumnya dalam Akta pemberian hak tanggungan(APHT). Objek dari hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.

Ciri-ciri hak tanggungan adalah memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya artinya kreditor dalam hal ini memiliki hak untuk didahulukan apabila pihak debitor tidak dapat membayar kreditnya maka hasil dan penjualan jaminan tersebut dibayarkan terlebih dahulu untuk pemegang hak tanggungan. Ciri-ciri selanjutnya adalah selalu mengikuti objek jaminan utang dalam tangan siapa pun objek tersebut berada, artinya bila objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanvggungan beralih ke pihak lain karena suatu sebab seperti warisan, penjualan dan penghibahan dan sebab lainnya, pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan utang

tersebut tetap melekat.<sup>3</sup> Pencacatan mengenai beralihnya hak tanggungan tersebut cukup berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut kepada kreditor baru.

Ciri-ciri ketiga dalam hak tanggungan adalah memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas yaitu pemenuhan asas spesialisitas berdasarkan aturan UUHT adalah melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat . Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Sedangkan, asas publisitas tercapai dengan didaftarkannya pembebanan hak tanggungan ke Kantor Pertanahan dan dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan. Kedua asas ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Ciri-ciri keempat dalam hak tanggungan adalah mudan dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur tidak dapat melunasi utangnya, maka pihak kreditor berhak untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan. UUHT mengatur mengenai cara eksekusi objek jaminan yang dapat ditempuh dengan eksekusi berdasarkan hak pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pembayaran piutangnya dari hasil penjualan.<sup>4</sup> Cara kedua adalah berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan yang mencantumkan irah-irah “Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku. Irah-irah tersebut bertujuan untuk menegaskan adanya suatu kepastian dan kekuatan eksekutorial sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi maka dapat segera

---

<sup>3</sup> M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) hlm 23

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm 42

dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ciri-ciri hak tanggungan dalam UUHT tersebut menegaskan mengenai hak-hak apa saja yang diperoleh pihak debitur dalam hal ini adalah bank, bank memiliki hak untuk diutamakan apabila debiturnya tidak dapat membayar lunas hutangnya.

Pemberian hak tanggungan dapat dilakukan dengan tata cara sebagai berikut :

1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, dalam hal ini pihak debitur atau nasabah suatu bank selaku kreditor telah sepakat kepada pihak bank untuk memberikan hak tanggungan atas sebidang tanah yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang. Istilah yang digunakan dalam bank adalah sebuah perjanjian kredit. Hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.
2. Pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Didalam APHT wajib mencantumkan subyek yaitu bank selaku pemegang hak tanggungan dan debitur selaku pemberi hak tanggungan. Selain subyek, dalam APHT juga menjelaskan mengenai penunjukan secara jelas hutang yang dijamin, selanjutnya mencantumkan nilai tanggungan dan uraian jelas mengenai objek hak tanggungan.

Proses selanjutnya adalah pendaftaran hak tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan karena ciri-ciri hak tanggungan menggunakan asas publisitas, pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7(tujuh) hari setelah pematangan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat 2 UUHT. Penyerahan dan pengiriman APHT tersebut dilakukan oleh PPAT kepada pihak kantor pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat.<sup>5</sup> Tanggal yang tercatat pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran.

Pemberian hak tanggungan sesungguhnya sudah melalui proses yang lengkap, mulai dari pendaftaran, pengecekan dan sanksinya. Sanksi dalam hal ini adalah tindakan apa yang dapat dilakukan pihak kreditor apabila debiturnya wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya. Tindakan yang dapat dilakukan oleh kreditor adalah dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Namun pada UUHT belum mengatur mengenai tindakan apa saja dan perlindungan lainnya untuk pihak bank selaku kreditor apabila jaminan berupa sebidang tanah diatas hak milik peralihan sebelumnya dibatalkan. Dampak pembatalan atas peralihan tersebut adalah sertifikat hak milik kembali seperti semula menjadi atas nama pemilik awal yaitu pembeli dan hak milik tersebut menjadi milik pembeli. Debitur disini dahulu merupakan penjual.

Kredit perbankan di Indonesia berdasarkan ketentuan UU Perbankan Indonesia Tahun 1992/1998 adalah salah satu kegiatan usaha yang sah dilakukan oleh bank umum

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 37

dan bank perkreditan rakyat. Hal tersebut dapat dikaitkan dengan fungsi bank itu sendiri yaitu sebagai penyalur dan ke masyarakat. Pengertian kredit berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 1 UU perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak lain tersebut membayar hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Berdasarkan pengertian kredit tersebut terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi agar kredit tersebut sesuai dengan ketentuan kredit dalam Undang-undang Perbankan, yaitu : <sup>6</sup>

1. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyedia uang. Bank dalam hal ini berperan sebagai penyedia dana.
2. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan nasabah atau debitur.
3. Adanya kewajiban melunasi utang, artinya bank tidak hanya berperan sebagai peminjam saja, namun harus ada kewajiban dari debitur untuk melunasi utang tersebut.
4. Adanya jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Fungsinya agar tidak terjadi wanprestasi antara kedua belah pihak.
5. Adanya pemberian bunga kredit/

Pengaturan mengenai pelaksanaan pemberian kredit diatur pada Pasal 8 UU Perbankan yang dimana untuk melaksanakan pemberian kredit bank harus memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan

---

<sup>6</sup> *Ibid*, Hlm 77-78

yang disepakati. Selain itu bank harus memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pedoman perkreditan diatur dalam SK Direksi BI No. 27/162/KE/DIR yang dimana setiap bank harus menerapkan Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) dalam pelaksanaan kegiatan perkreditannya dan melampirkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank (PPKPB), yaitu :<sup>7</sup>

1. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan
2. Organisasi dan manajemen perkreditan
3. Kebijakan persetujuan kredit
4. Dokumentasi dan administrasi kredit
5. Pengawasan kredit
6. Penyelesaian kredit bermasalah.

Proses pemberian kredit kepada debitur bukannya melalui proses yang mudah, karena pihak bank sendiri memiliki kriteria-kriteria dan aturan-aturan yang mengatur mengenai pemberian kredit. Seperti halnya yang telah disebutkan diatas, sebelum terjadinya pemberian kredit pihak harus menerapkan prinsip kehati-hatian, bank sebelumnya harus melakukan verifikasi data terhadap data-data yang dimiliki oleh pihak debitur, contohnya apabila debitur ingin melakukan transaksi peminjaman dana dengan jaminan rumah, pihak bank terlebih dahulu melakukan verifikasi data baik ke BPN maupun ke instansi lainnya. Bank harus memastikan terlebih dahulu bahwa debitur tersebut betul pemilik rumah atas jaminan tersebut. Selain menerapkan prinsip kehati-hatian pihak bank harus mempunyai struktur organisasi perkreditan yang jelas dan termasuk lingkup

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 81

struktur organisasi bank itu sendiri. Struktur organisasi tersebut terdiri dari satuan kerja dibidang administrasi kredit, satuan kerja dibidang pengawasan, satuan kerja dibidang pemutus dan satuan kerja dibidang kredit bermasalah.

Tahap selanjutnya adalah perencanaan kredit, perencanaan kredit ini berfungsi sebagai dasar agar bank dapat menentukan target kredit, jenis kredit, jumlah pemberian kredit. Jenis rencana bank terbagi atas dua macam yaitu rencana bisnis atau rencana jangka panjang yaitu 5 tahun dan rencana jangka pendek. Setelah tahap perencanaan adalah proses penilaian dan keputusan kredit. Bentuk dari penilaian kredit adalah analisi kredit yang berkaitan dengan calon debitur. Asepk hukum, aspek teknis produksi, pemasana, keuangan, manajemen, jaminan dan resiko. Fungsi dari analisis kredit tersebut adalah agar bank dapat memustuskan apakah calon debiturnya ini sesuai dengan kriteria, selain itu menentukan jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitur serta analisis mengenai jaminan dan resiko yang terjadi. Jaminan merupakan salah satu aspek penting dalam pemberian kredit selain untuk pengamanan terhadap pelunasan, jaminan merupakan pendorong motivasi agar debitur membayar hutang. Setelah analisis dan pemutusan tahap selanjutnya adalah administrasi kredit yaitu dengan dilaksankaannya penandatanganan perjanjian kredit. Isi perjanjian kredit adalah kesepakatan antara kreditur dan debitur mengenai jangka waktu kredit, pihak-pihak siapa saja yang berwenang dan jaminan apa saja yang digunakan sebagai jaminan kredit. Selanjutnya apabila jaminan tersebut berupa sebidang tanah hak milik maka dibuatlah perjanjian aksesoir yaitu perjanjian pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT.

Lalu didaftarkannya hak tanggungan tersebut kepihak BPN. Setelah proses administrasi selesai barulah bank akan memberikan sejumlah dan untuk kredit. Tahap selanjutnya adalah pengawasan kredit, pengawasan ini dilakukan dengan meneliti dan menilai laporan-laporan wajib yang diberikan oleh debitur dan atau melakukan pemeriksaan secara langsung dilapangan. Pengawasan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bank tersebut.

Penanganan kredit bermasalah merupakan salah satu tahap penting dalam pemberian kredit, apabila debitur atas kredit tersebut berjalan dengan baik maka terciptalah hubungan baik antara kreditur dan debitur artinya apabila debitur ingin mendapatkan kredit kembali tidak mengalami kesulitan. Namun tidak dengan kredit yang bermasalah. Kredit bermasalah berpotensi untuk merugikan pihak bank, salah satunya adalah apabila debitur tidak dapat membayar hutang dan debitur tidak beritikad baik untuk membayar hutang tersebut.

Pada undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Perbankan hanya mengatur mengenai tindakan yang dapat dilakukan kreditor apabila debitur melakukan wan prestasi yaitu dengan melakukan lelang atas jaminan dari pihak debitur, namun dalam praktek banyak ditemui beberapa masalah terkait lelang atas jaminan terutama apabila jaminan tersebut berupa hak milik atas tanah. Seperti halnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 521/K/TUN/2014 Tanggal 25 Februari 2015 yang menyatakan batalnya peralihan hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak debitur dan atas putusan tersebut hak milik atas tanah tersebut kembali menjadi milik penjual terdahulu. Hapusnya suatu hak

tanggungan berdasarkan pasal 18 UUHT, hapusnya hak tanggungan dalam pasal ini disebabkan oleh 4 hal yaitu:

- a. Hapusnya utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan,
- b. Dilepaskanya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Pasal 18 Ayat 4 menyebutkan salah satu hapusnya hak tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapusnya hak atas tanah bisa terjadi karena bencana atau keputusan hakim yang disebabkan oleh sengketa. Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, untuk mana hak itu diberikan. Hak-hak yang lebih rendah tingkatannya daripada hak milik seperti hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai terbatas waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada.

Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada yang bersangkutan kembali atau pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara. Pada permasalahan ini memang dalam putusannya menyatakan batal atas peralihan hak tanah tersebut dikarenakan adanya sengketa atas tanah tersebut, namun dengan hapusnya hak tanggungan tersebut pihak debitur dapat bebas dari hutangnya, pihak debitur tetap harus melakukan pelunasan atas hutangnya ke bank. Pasal 1131 KUHPerdara yang

berbunyi “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Pasal 1311 KUHPerdara ini tidak serta merta langsung melindungi pihak kreditur karena pada pasal ini tidak menjelaskan benda berutang apa saja yang dapat secara langsung dijadikan jaminan untuk pihak kreditur.

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 sengketa 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.<sup>8</sup> 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

---

<sup>8</sup> 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.

Peraturan lebih lanjut mengenai prinsip kehati-hatian terdapat dalam ketentuan pada Pasal 25 Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, pada pasal ini menyebutkan bahwa :

1. Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur bank, bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian;

2. Pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 ditetapkan dengan Peraturan Bank Indonesia.

Penjelasan dari kedua pasal ini adalah ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memberika rambu-rambu bagi penyelenggara kegiatan usaha perbankan guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat. Ruang lingkup aturan prinsip kehati-hatian meliputi modal awal maupun rasio modal terhadap kemungkinan resiko yang dihadapinya, rasio pinjaman terhadap deposito (LDR) , maupun posis luar negeri(NOP), rasio cadangan minimum, cadangan penghapusan aktiva produktif(kredit macet).<sup>9</sup>

Prinsip kehati-hatian termuat dalam Kebijakan Pemberian Kredit yang meliputi :

1. Kebijakan pokok dalam perkreditan yang memuat pokok-pokok mengenai :
  - a. Tata cara pemberian kredit yang sehat
  - b. Pemberian kredit kepada pihak yang terkait dengan bank
  - c. Pemberian kredit kepada debitur-debitur besar tertentu
  - d. Pemberian kredit yang mengandung resiko yang tinggi
  - e. Pemberian kredit yang perlu dihindari
2. Tata cara penilaian kualitas kredit yaitu berdasarkan pada suatu tata cara yang bertujuan untuk memastikan bahwa hasil penilaian kolekbilitas kredit yang dilakukan oleh bank sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia

---

<sup>9</sup> Permadi Garndapraja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama,2004), hlm 21

### 3. Profesionalisme dan Integritas Pejabat Pekreditan

Selain itu dengan adanya prinsip kehati-hatian bank dilarang untuk melakukan beberapa hal yaitu memberikan kredit tanpa adanya surat perjanjian secara tertulis pada setiap perjanjian kreditnya, kedua memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula tidak sehat, ketiga memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (BMPK), melanggar *loan to deposit ratio* dalam pemberian kredit.

Dengan selalu menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses kredit maka bank akan mendapat perlindungan sebelumnya, tanpa harus terjadi sengketa.

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.

Penyelesaian non litigasi adalah penyelesaian yang dilakukan diluar pengadilan yang dimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur pada penyelesaian sengketa secara non litigasi, yaitu :

#### 1. Konsultasi

Konsultasi merupakan tindakan pertama yang dapat dilakukan oleh pihak bank dalam penyelesaian sengketa ini. Konsultasi adalah suatu hubungan privat antara satu pihak yang disebut sebagai konsultan. Konsultan merupakan satu pihak yang bertugas untuk memberikan pendapatnya tentang sesuatu hal kepada pihak lain.

## 2. Mediasi

Mediasi merupakan suatu prosedur penengahan dimana seorang bertindak sebagai “kendaraan untuk berkomunikasi atarapara pihak, sehingga pandangan mereka yang berbeda atas sengketa tersebut dapat dipahami mungkin didamaikan, tetapi dengan tanggung jawab untuk tercapainya suatu perdamaian tetap berada ditangan para pihak sendiri<sup>10</sup>. Sedangkan berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 mediasi adalah seabagi cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau memperoleh kesepakatan antara kedua belah pihak.

Prinsip dari penyelesaian sengketa dengan cara mediasi adalah bersifat sukarela atau unduk dengan kesepakatan para pihak, pada bidang perdata, sederhana, tertutup dan rahasia, serta

---

<sup>10</sup> John W Head, Pengantar Umum Hukum Ekonomi, Jakarta: Proyek Elips, 1997. Hal 42

bersifat sebagai fasilitator.<sup>11</sup> Proses mediasi ditengahi oleh satu orang mediator yang dipilih oleh kedua belah pihak. Pemilihan mediator dilakukan dengan hati-hati karena mediator memiliki peran yang penting agar berlaku seimbang antar kedua belah pihak. Hasil dari mediasi sendiri berbeda dengan proses arbitrase maupun proses litigasi yang memiliki produk hukum putusan yang bersifat mengikat dan berkekuatan eksekutorial. Produk dari mediasi adalah kesepakatan antara kedua belah pihak berbentuk perjanjian namun perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan.

Pasal 6 ayat 7 dan ayat 8 Undang-undang No 30 Tahun 1990 kesepakatan yang telah diraih berbentuk tulisan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik dan wajib didaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 hari setelah penandatanganan. Pelaksanaan kesepakatan wajib dilakukan selambat-lambatnya 30 hari setelah pendaftaran di Pengadilan Negeri.

Terdapat beberapa kekurangan yang menjadi kemungkinan berakhirnya mediasi, karena hasil mediasi hanyalah sebuah kesepakatan maka masing-masing pihak memiliki kebebasan untuk setiap saat mengakhiri mediasi hanya dengan menyatakan untuk menarik diri. Khusus untuk mediasi di Pengadilan merujuk

---

<sup>11</sup>Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, (Jakarta: PT Sinar Grafika, 2013) hlm 16

ketentuan Pasal 17 Ayat 1 Perma No 1 Tahun 2008, para pihak dapat mengajukan kesepakatan perdamaian kepada hakim untuk dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian.

### 3. Negoisasi

Negoisasi adalah perundingan. Proses negoisasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang paling umum dilakukan. Negoisasi merupakan komunikasi dua arah antara kedua belah pihak untuk mencapai sebuah kesepakatan. Susanti Adi Nugroho (2009: 21) bahwa negoisasi ialah proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, negoisasi merupakan suatu pilihan alternatif penyelesaian sengketa yang dilaksanakan secara mandiri melalui proses interaksi yang dinamis. Dalam hal ini negoisasi biasanya tidak memerlukan pihak ketiga untuk menengahi karena proses negoisasi dilakukan secara mandiri.

Hasil dari sebuah negoisasi dituangkan dalam hasil kesepakatan yang dibuat dalam bentuk perjanjian yang tertulis untuk dilaksanakan oleh para pihak. Negoisasi ini biasanya dilakukan dalam perkara-perkara yang tidak terlalu rumit. Kesepakatan tersebut dapat pula didaftarkan ke Pengadilan Negri

untuk menjadikan sebuah akta perdamaian yang dimana kekuatan tersebut mengikat kedua belah pihak.

#### 4. Konsiliasi

Konsiliasi adalah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1990. Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah mufakat antara kedua belah pihak. Konsiliasi ini bertujuan untuk mencegah penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi atau peradilan.

Proses konsiliasi ada konsiliator yang bertugas sebagai fasilitator dalam hal melakukan komunikasi di antara kedua belah pihak yang bersengketa, sehingga kedua belah pihak mencapai suatu kesepakatan untuk penyelesaian sengketa.

#### 5. Arbitrase

Alternatif penyelesaian sengketa yang terakhir adalah arbitrase. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.<sup>12</sup>

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian

---

<sup>12</sup> Sophar Naru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: PT Sinar Grafika, 2014) hlm 314

suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Dalam arbitrase ini melibatkan pihak ketiga sebagai wasit atau penengah dalam penyelesaian sengketa ini.

Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausul arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Pada kasus dalam penelitian ini proses dengan cara non litigasi merupakan cara yang cukup efektif karena tidak perlu mengeluarkan biaya yang banyak baik bagi pihak bank maupun pihak debitur. Bank pertama kali dapat melakukan konsultasi kepada pihak konsultan untuk langkah apa saja yang dapat dilakukan bank, agar tidak menjadi kerugian kembali untuk pihak bank. Setelah melakukan konsultasi pihak bank dapat melakukan negosiasi ataupun mediasi dengan cara memanggil pihak debitur untuk menyelesaikan sengketa ini. Kesepakatan tersebut harus sama-sama dilakukan dengan asas itikad baik. Agar tidak ada kerugian lagi untuk kedua belah pihak. Setelah tercapai kesepakatan keduanya dapat mendaftarkan akta perjanjian tersebut agar menjadi akta perdamaian yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri. Pada proses non litigasi pihak bank dapat meminta sebuah pertanggung jawaban debitur salah satunya yaitu dengan menggantikan jaminan lainnya. Karena dalam proses perjanjian kredit apabila jaminan tersebut

bermasalah tidak semerta-merta menghilangkan perjanjian pokoknya. Pihak bank dapat meminta jaminan lainnya sebagai pengganti jaminan yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi memang merupakan cara yang lebih mudah dari pada dengan cara litigasi. Namun hal tersebut dapat dilakukan apabila kedua belah pihak beritikad baik untuk menyelesaikan sengketa. Pada praktiknya dalam kasus penelitian ini pihak debitur tidak memiliki itikad baik untuk membuat sebuah kesepakatan antara debitur dan bank selaku kreditur. Cara terakhir yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah dengan cara litigasi atau penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan.

Proses litigasi yang dilakukan oleh pihak bank yaitu dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri terkait adanya kerugian yang timbul atas tindakan dari debitur. Selain gugatan secara perdata pihak bank dapat juga mengajukan tuntutan secara pidana dengan indikasi tindak pidana penipuan.

Tindak pidana penipuan diatur dalam ketentuan Pasal 378 KUHPidana yaitu :

“barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat maupun dengan karangan-karangan perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan suatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun”

Pihak debitur dapat dikenakan tindak pidana penipuan karena debitur dengan sengaja tetap menggunakan suatu akta jual beli yang didasari oleh suatu pengikatan jual beli yang dibuat oleh pejabat notaris yang tidak berwenang. Tujuan dari pihak debitur adalah untuk menguntungkan diri sendiri dengan menggunakan tipu muslihat.

Selain dapat dikenakan tindak pidana penipuan pihak debitur dapat pula dituntut dengan tindak pidana pemalsuan surat yaitu Pasal 263 KUHPidana. Pada aturan Pasal 263 KUHPidana tidak hanya dapat dikenakan oleh pihak pembuatnya namun juga pihak yang menggunakan surat yang telah dipalsukan. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 263 ayat 2 KUHPidana. Seseorang dapat dipidana dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja menggunakan surat tersebut sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan, jika dari penggunaannya dapat menimbulkan kerugian.

Pada kasus ini debitur dengan sengaja menggunakan akta perjanjian pengikatan jual beli yang telah dipalsukan tanggal pembuatannya dan dibawa kepada seorang PPAT untuk segera dibuatkan akta jual beli, yang dimana akta jual beli menjadi dasar peralihan hak milik atas sebidang tanah.

**Tabel 1.3**

**Rumusan Masalah :**

**Bagaimana perlindungan hukum atas bank selaku kreditur apabila jaminan berupa hak milik atas tanah yang sertifikatnya dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara?**

No.	Landasan Teori	Hasil Penelitian	Analisis
1.	<b>Teori Perlindungan Hukum</b>	Teori perlindungan hukum preventif dan teori hukum represif. Teori hukum preventif adalah sara	Perlindungan hukum dengan sarana preventif adalah dengan menerapkan prinsip

		<p>perlindungan hukum dengan tujuan pencegahan agar tidak terjadi suatu sengketa. Sedangkan teori hukum represif adalah penyelesaian sengketa baik penyelesaian sengketa secara litigasi dan non litigasi</p>	<p>kehati-hatoan dalam melakukan keputusan kredit. Sedangkan sarana perlindungan hukum secara preventif dapat dilakukan secara litigasi yaitu jalur peradilan atau non litigasi berupa arbitrase, negosiasi dan mediasi.</p>
<b>2.</b>	<b>Teori Kepastian Hukum</b>	<p>Sertifikat merupakan bentuk kepastian hukum untuk pemegang hak atas sebidang tanah. Namun sertifikat bukanlah alat bukti yang mutlak, artinya apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya atas kepemilikan tersebut, sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah. Pihak yang dirugikan dalam hal ini adalah bank, karena bank hanyalah pihak ketiga yang menerima jaminan berupa hak milik atas tanah dengan bukti kepemilikan yaitu sertifikat.</p>	<p>Sertifikat bukan merupakan alat bukti yang mutlak terbukti dalam kasus ini, dalam kasus ini sertifikat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara karena dasar dari peralihannya cacat yuridis, bank dalam hal ini dapat melakukan beberapa tindakan untuk mendapatkan jaminan lainnya.</p>
<b>3.</b>	<b>Teori Hak Tanggungan</b>	<p>Pembatalan sertifikat tidak serta merta membatalkan perjanjian kredit bank, namun bank tidak lagi memiliki jaminan dalam perjanjian kredit tersebut karena obyek jaminannya yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.</p>	<p>Tindakan yang dapat dilakukan oleh bank adalah dengan meminta jaminan pengganti, apabila debitur beritikad baik untuk menggantikannya. Namun apabila tidak bank dapat melakukan tindakan baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi.</p>

<b>4.</b>	<b>Prinsip Kehati-hatian</b>	Prinsip kehati-hatian merupakan asas yang wajib dilakukan oleh bank dalam memberikan kredit kepada debitur.	Prinsip kehati-hatian ini wajib dilakukan untuk mengurangi kerugian bagi bank.
-----------	------------------------------	---	--

**Tabel 1.4**  
**Perbedaan Litigasi dan Non Litigasi**

<b>Karakteristik</b>	<b>Litigasi</b>	<b>Non Litigasi</b>
<b>Bentuk Sikap</b>	Tidak Sukarela	Sukarela
<b>Pemutus Perkara</b>	Hakim	Para Pihak
<b>Kekuatan Putusan</b>	Mengikat, dapat dibanding dan setelah final memiliki kekuatan eksekutorial	Mengikat para pihak namun tidak memiliki kekuatan eksekutorial
<b>Sifat</b>	Terbuka	Tertutup
<b>Jangka Waktu</b>	6 bulan-5 tahun	Berdasarkan kesepakatan para pihak
<b>Prosedural</b>	Formal	Informal

<b>Biaya</b>	Mahal	Relatif lebih mura
<b>Pihak Terkait</b>	Hakim	Para pihak dan pihak ketiga sebagai penengah

Sumber : Bahan Hukum Primer, diolah 2017