

**KEDUDUKAN HUKUM KREDITUR TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN
ATAS PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH
PENGADILAN AKIBAT TIDAK BERWENANGNYA PEMBERI HAK
TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
No. 1842 K/Pdt/2003)**

MANUSUN NAINGGOLAN

ABSTRACT

A banking credit contract has a degree of risk. In general, the Bank as a creditor will ask for a debtor's movable and immovable property to be used as collateral in the process of giving the credit in order to secure the credit channel from the risk of nonperforming loan or the debtor is not able to pay off his loan. The research used judicial normative and descriptive analytic. It is made by using authentic deed of PPAT (official empowered to draw up land deeds) and was registered in the Land Office where the land was located so that it has legal enforcement and legal certainty in its implementation. The consideration of the panel of judges of the Supreme Court in their Ruling No. 1842 K/Pdt/2003 was that the debtor who gave the hypothecation had committed legal act because he had given collateral obtained illegally so that the APHT was cancelled by the Court since it was legally defective and contrary to the prevailing legal provisions on Hypothecation.

Keywords : Position of Law on Creditor, Collateral, Cancelling APHT by the Court, Unauthorized Debtor

I. Pendahuluan

Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT) menyebutkan bahwa,

“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 No. 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”.

Dari ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT tersebut di atas dapat dikatakan bahwa tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu dapat dijadikan jaminan hutang dari debitur terhadap kreditur dengan melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimana debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan dan kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dimana kreditur penerima Hak Tanggungan tersebut

oleh hukum diberikan kedudukan yang diutamakan untuk mengambil pelunasan hutang-hutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya.¹

Objek jaminan Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan sebagaimana yang termuat dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT. Objek Hak Tanggungan lainnya ialah rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara sesuai ketentuan Pasal 27 UUHT.

Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.² Dengan adanya jaminan, maka apabila debitur (penerima kredit) ingkar janji atau wanprestasi maka debitur akan mendapat penggantian atas piutangnya dari pelaksanaan eksekusi dan pelelangan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan.

Dalam hukum perbankan telah ditentukan bahwa dalam pemberian kredit, disamping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*).³ Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi yang salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak debitur cidera janji atau wanprestasi. Setiap debitur yang menjaminkan tanah dan / atau bangunannya kepada kreditur (baik bank maupun bukan bank) dalam suatu perjanjian hutang piutang diwajibkan untuk menandatangani akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang selanjutnya APHT tersebut akan didaftarkan kepada

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta : Kencana, 2009), hlm.41

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm. 21

³ M. Khoidin, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, (Surabaya : Laksbang Justitia, 2012), hlm. 2

kantor pertanahan tempat tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut berada.⁴

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang yang mengakibatkan terjadinya perjanjian jaminan Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri dan tergantung kepada perjanjian pokoknya. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa APHT wajib dibuat dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berbeda dengan akta SKMHT yang juga dibuat dalam akta autentik namun dapat dibuat melalui akta notaris dan juga akta PPAT. Sedangkan APHT wajib dibuat hanya oleh PPAT.⁵

Di dalam praktek pengikatan objek jaminan berupa Hak Tanggungan yang dilakukan dalam pemberian kredit perbankan oleh bank selaku kreditur kepada debitur. Objek Hak Tanggungan milik debitur yang telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh bank selaku kreditur ada yang diperoleh secara melawan hukum melalui suatu proses jual beli. Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1842 K/Pdt/2003 yang kasusnya diawali dengan pemberian pinjaman uang sebesar Rp 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dari Ks (tergugat) kepada JR (penggugat) dengan memberikan jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah No. 194/Gambar situasi No. 125 / tahun 1983 tertulis atas nama penggugat JR. tanah terletak di Desa Cerme Kidul, Kecamatan Cerme Kabupaten Gersik seluas $\pm 669 \text{ m}^2$.

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 11

⁵ Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, (Jakarta : Pradnya Paramitha, 2009), hlm. 31

Sebelum penggugat JR menerima uang pinjaman dari tergugat Ks tergugat Ks mengajak penggugat JR datang ke notaris IM untuk membuat perjanjian pura-pura (*schin handeling*) yang ketika diminta keterangan oleh penggugat JR, dikatakan oleh tergugat Ks bahwa perjanjian jual beli tersebut tidak ada dampak hukum dan bahwa tanah yang dijaminakan tersebut tetap menjadi milik penggugat JR, dan bahwa perjanjian jual beli tersebut dikatakan oleh tergugat Ks hanyalah merupakan perjanjian simulatif atau formalitas belaka, dan kemudian terbitlah Akta Jual Beli No. 93/30/CRM/5/1996 tertanggal 7 Mei 1996 yang dibuat dihadapan notaris / PPAT IM. Namun atas dasar jual beli tersebut tergugat Ks kemudian melakukan balik nama sertipikat tersebut ke atas namanya sendiri. Tergugat Ks kemudian meminjam uang kepada PT Bank Duta Cabang Surabaya sebesar Rp 125.000.000 (seratus duapuluh lima juta rupiah) dengan akta pengakuan hutang No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996. Pengikatan jaminan berupa Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996 yang keduanya dibuat dihadapan notaris, PPAT AWZ, dan akta APHT Hak Tanggungan No. 188/21/WS/CRM/X/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan PPAT WS, demikian pula telah terbit sertifikat Hak Tanggungan No. 808/1996 yang berkaitan dengan objek hak atas tanah telah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan antara tergugat KS dan PT. Bank Duta Cabang Surabaya yang kemudian menjadi tergugat II.

Atas tindakan Ks sebagai tergugat I yang telah mengikatkan objek hak atas tanah milik penggugat JR kepada PT. Bank Duta Cabang Surabaya selaku tergugat II maka JR yang telah dirugikan atas perbuatan melawan hukum dari tergugat Ks tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengembalikan hak atas tanah miliknya yang telah dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Pengadilan membatalkan APHT yang telah dibuat oleh tergugat Ks tersebut karena Ks bukanlah pemilik yang sah dari tanah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Duta Cabang Surabaya tersebut, sehingga tergugat Ks tidak berwenang menjadikan tanah tersebut menjadi objek jaminan Hak Tanggungan. Dengan pembatalan APHT yang dilakukan oleh pengadilan maka konsekuensi hukumnya adalah bahwa tanah tersebut tidak lagi terikat dalam

suatu perjanjian hutang piutang dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan. Dengan terjadinya pembatalan APHT oleh pengadilan maka timbul permasalahan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian kredit yang telah dilaksanakan oleh tergugat Ks dengan PT. Bank Duta Cabang Surabaya atas objek jaminan Hak Tanggungan yang tidak lagi menjadi jaminan atas pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses pembebanan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit?
2. Bagaimana dasar pertimbangan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung No. 1842 K/Pdt/2003 dalam perkara pembatalan APHT akibat tidak berwenangnya pemberi Hak Tanggungan ?
3. Bagaimana akibat hukum pembatalan APHT oleh pengadilan terhadap bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui proses pembebanan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung No. 1842 K/Pdt/2003 dalam perkara pembatalan APHT akibat tidak berwenangnya pemberi Hak Tanggungan
3. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan APHT oleh pengadilan terhadap bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan Perundang-Undangan di bidang hukum kepailitan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggung, Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan KUHPerdata.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan No 1842 K/Pdt/2003 yang mengadili perkara pembatalan APHT akibat tidak berwenangnya pemberi Hak Tanggungan dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah yang telah dilakukan oleh penggugat JR dan tergugat I Ks hanyalah bersifat formalitas saja, karena sebagaimana dituangkan dalam surat perjanjian tanggal 1 April 1999 (Bukti P-1 dan P-2) adalah berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan sertipikat tanah No. 194 / Gambar situasi No. 125 Tahun 1983 milik penggugat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian awalnya dari penggugat JR dan Tergugat I Ks adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertipikat hak atas tanah milik Penggugat JR. namun demikian Tergugat I Ks dengan itikad buruk melakukan balik nama dengan dasar perjanjian jual beli secara formalitas tersebut dihadapan Notaris/PPAT Irine Manibuy. Setelah itu Tergugat I Ks bahkan menjaminkan objek tanah sengketa yang telah dibalik nama tersebut kepada Bank D sebagai Tergugat II untuk suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa objek jaminan yang diserahkan oleh debitur pemberi Hak Tanggungan diperoleh dengan cara melawan hukum dan bukan merupakan pemilik yang sah dari objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Hal ini mengakibatkan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan menjadi cacat hukum karena objeknya bukan merupakan milik yang sah dari debitur pemberi Hak Tanggungan tapi justru merupakan milik pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu Tergugat I Ks telah merugikan penggugat JR dengan dilakukannya perbuatan hukum jual beli dan balik nama dihadapan Notaris/PPAT Irine Manibuy. Disamping itu Penggugat JR juga telah melunasi hutang-hutangnya kepada Tergugat I Ks sebesar Rp 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah), sehingga tidak ada alasan lagi bagi tergugat Ks untuk tidak mengembalikan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada pemiliknya yang sah yang Penggugat JR. Namun karena itikad buruk dari Tergugat I Ks yang telah melakukan perbuatan melawan hukum telah melakukan perbuatan hukum penjaminan objek tanah sengketa kepada Bank D selaku Tergugat II untuk memperoleh pinjaman kredit dengan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Oleh karena itu Majelis Hakim Mahkamah Agung telah tepat dalam pertimbangan hukumnya bahwa objek tanah sengketa yang dijamin dalam suatu perjanjian kredit yang diperoleh dengan cara melawan hukum mengakibatkan pengikatan jaminan Hak Tanggungan tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pengikatan perjanjian jaminan Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan dari debitur pemberi Hak Tanggungan terhadap kepemilikan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut apakah benar-benar merupakan milik debitur yang sah atau diperoleh dengan cara melawan hukum dengan mengambil objek jaminan Hak Tanggungan milik orang lain.⁶

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, “Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain

⁶ Akmaludin Jasmin, *Tata Cara Dan Prosedur Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : ANDI, 2008), hal. 35

mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Selanjutnya Pasal 1366 KUH Perdata menyebutkan bahwa, “Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau keseimbronoan. Dari ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUH Perdata tersebut maka Tergugat I Ks wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya yang telah melanggar hukum, karena dengan sengaja dan dengan itikad buruk melakukan perbuatan yang melanggar hukum membuat suatu perjanjian jual beli atas tanah milik Penggugat JR dan kemudian melakukan balik nama serta melakukan penjaminan atas tanah tersebut kepada Tergugat II Bank D, meskipun diketahuinya bahwa tanah tersebut bukan merupakan tanah miliknya yang sah. Oleh karena itu adalah wajar apabila putusan Mahkamah Agung mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah tanah dan rumah sengketa yakni tanah dan rumah seluas $\pm 669 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Cerme Kidul Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik sebagaimana terurai dalam sertipikat hak milik No. 668 / Gambar Situasi No. 6487 / 1996 tertanggal 1 Agustus 1996 yang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat I Ks. Disamping itu akibat perbuatan hukum jual beli tersebut maka penggugat JR telah kehilangan haknya untuk memiliki tanah tersebut sehingga Majelis Hakim Mahkamah Agung RI juga membatalkan akta jual beli No. 93/30/CRM/V/1996 tertanggal 7 Mei 1996 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Irine Manibuy.

Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan akta kuasa memasang Hak Tanggungan No. 5 tertanggal 3 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan notaris PPAT Abdul Wahid Zainal. Putusan membatalkan akta kuasa memasang Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur hukum dan tata cara pembuatan SKMHT yang termuat dalam UUHT No. 4 Tahun 1996. Hal ini disebabkan karena pembuatan surat kuasa memasang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh debitur tersebut mengandung cacat hukum disebabkan karena objek jaminan Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada bank selaku kreditur diperoleh oleh debitur dengan cara melawan hukum sehingga dengan demikian objek

jaminan Hak Tanggungan tersebut bukan merupakan milik yang sah dari debitur pemberi Hak Tanggungan.

Disamping itu Majelis Hakim Mahkamah Agung juga membatalkan akta pengakuan hutang No. 4 tertanggal 3 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Abdul Wahid Zainal. Putusan membatalkan akta pengakuan hutang dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan seharusnya tidak diputuskan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung. Hal ini disebabkan karena dalam suatu perjanjian kredit meskipun jaminan Hak Tanggungan tersebut diberikan secara tidak sah oleh debitur pemberi Hak Tanggungan, namun karena perjanjian kredit tersebut telah berlangsung dan debitur telah menerima fasilitas kredit dari bank selaku kreditur, maka perjanjian kredit tersebut merupakan suatu perjanjian kredit tanpa jaminan, karena pengikatan jaminan Hak Tanggungan telah dibatalkan oleh pengadilan karena ketidak berwenangan dari debitur pemberi Hak Tanggungan.

Namun demikian bank selaku kreditur memiliki kedudukan yang sama (konkuren) dengan para kreditur lainnya, sehingga seluruh harta-harta debitur dibagi sama untuk pelunasan hutang-hutangnya kepada para krediturnya. Hal ini berbeda dengan apabila perjanjian kredit tersebut diikuti dengan pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan secara sah sesuai prosedur hukum yang berlaku. Bank selaku kreditur memiliki hak-hak istimewa (preferens) terhadap pengambilan pelunasan piutangnya apabila debitur wanprestasi dalam pelaksanaan kewajiban pembayaran hutang.⁷

Oleh karena itu putusan pembatalan Akta Pengakuan Hutang No.4 tertanggal 03 Oktober 1996 tidak sesuai dengan asas-asas keadilan yang diakui umum karena akta pengakuan hutang tersebut seharusnya tetap berlangsung karena debitur telah menerima fasilitas kredit dari bank selaku kreditur. Meskipun perjanjian jaminan harus dibatalkan karena objek jaminan diperoleh secara melawan hukum. Namun semestinya perjanjian utang piutang tidak harus dibatalkan juga. Hal ini mengingat bahwa perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok yakni perjanjian utang piutang. Oleh karena itu debitur tetap harus melaksanakan

⁷ Heru Soeprapto, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan, Disampaikan Dalam Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung : Alumni, 2006), hlm. 40

kewajibannya dalam pembayaran hutang-hutangnya kepada bank selaku kreditur meskipun akta pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang mengikuti perjanjian kredit tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan. Seharusnya pengadilan tidak membatalkan Akta Pengakuan Hutang No.4 tertanggal 03 Oktober 1996, karena akta pengakuan hutang tersebut didasarkan kepada perjanjian utang piutang yang memang telah diterima oleh debitur fasilitas kreditnya dari bank selaku kreditur.

Putusan Mahkamah Agung membatalkan pula APHT No. 188/21/WS/CRM/X/1996 tertanggal 17 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan notaris PPAT Wimphry Suwidnyo dan juga sertipikat Hak Tanggungan juga turut dibatalkan. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di bidang hukum Hak Tanggungan berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 dimana objek hak atas tanah yang dijaminakan oleh debitur bukan merupakan miliknya yang sah, oleh karena itu maka baik SKMHT maupun APHT serta sertipikat Hak Tanggungan telah mengandung cacat hukum dan oleh karena itu dibatalkan oleh pengadilan karena bukan merupakan milik yang sah dari debitur pemberi Hak Tanggungan tersebut.

Berkaitan dengan perkara tersebut di atas, ternyata dalam pelaksanaan pembebanan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Pihak yang tidak berwenang dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan Ks yang dalam mengajukan permohonan kredit, menggunakan objek jaminan Hak Tanggungan milik orang lain. Debitur dalam memberikan Hak Tanggungan kepada Bank D yang digunakan sebagai jaminan terhadap pengambilan kredit yang dilakukannya, menjaminakan objek hak atas tanah yang diperoleh dari penggugat JR dengan cara melawan hukum yaitu dengan membuat akta jual beli formalitas dan berdasarkan akta jual beli formalitas tersebut dibuat balik nama dihadapan notaris PPAT dan selanjutnya dijaminakan kepada Bank D dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak menjadi hapus selama belum dimintakan oleh bank dan atau kreditur kepada hakim mengenai pembatalannya serta tidak adanya putusan hakim yang menyatakan perjanjian kredit tersebut dibatalkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, "Semua persetujuan

yang dibuat sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang”. Selanjutnya Ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang”. Dari ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata tersebut di atas dapat dikatakan bahwa meskipun telah terjadi pembatalan oleh pengadilan terhadap APHT sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, maka perjanjian pokok tidak menjadi hapus oleh karenanya. Perjanjian kredit tetap berjalan sebagaimana mestinya, dan bank selaku kreditur dapat melakukan upaya untuk mewajibkan debitur pemberi Hak Tanggungan menggantikan objek Hak Tanggungan dan membuat perjanjian baru pengikatan jaminan Hak Tanggungan dengan objek hak atas tanah yang baru pula.⁸

Akibat hukum dari putusan pengadilan terhadap pembatalan APHT tersebut bagi bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah kreditur kehilangan objek Hak Tanggungan yang telah diperjanjikan dengan debitur sebagaimana diatur dalam APHT. Selain itu kreditur kehilangan hak jaminan untuk pelunasan hutang-hutang debitur sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang. Oleh karena bank selaku kreditur kehilangan objek jaminan Hak Tanggungan pada kasus ini maka kreditur dapat menuntut debitur untuk memberikan jaminan lain sebagai jaminan baru atas hutang-hutang debitur tersebut atau bank selaku kreditur dapat segera menangani debitur tersebut agar tidak terjadi kemacetan dalam pembayaran hutangnya apabila debitur tersebut tidak lagi mempunyai jaminan baru yang akan dijamin dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan yang baru.⁹

Oleh karena itu dalam kasus pembatalan APHT oleh pengadilan karena tidak berwenangnya pemberi Hak Tanggungan, maka bank selaku kreditur

⁸ Hendri Kuntjoro, *Asas-Asas Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, (Bandung : Eresco, 2005), hlm. 16

⁹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm. 3

dirugikan hak-haknya karena tidak lagi mempunyai jaminan atas kredit yang disalurkan kepada debitur. Oleh karena itu perjanjian kredit yang dilakukan antara bank selaku kreditur dan debitur sejak dibatalkannya APHT oleh pengadilan tersebut yang telah memiliki kekuatan hukum tetap maka perjanjian utang piutang tersebut tidak lagi mempunyai jaminan Hak Tanggungan. Namun demikian meskipun perjanjian utang piutang tersebut tidak lagi memiliki jaminan Hak Tanggungan, bank selaku kreditur dapat saja melakukan penuntutan kepada debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam pelunasan hutang-hutangnya dengan melakukan gugatan sita jaminan atau *conservatoir beslag* dengan dasar gugatan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, dimana dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata 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”. Selanjutnya Pasal 1132 KUH Perdata 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”.¹⁰

Putusan Mahkamah Agung yang membatalkan Akta Pengakuan Hutang No.4 tertanggal 03 Oktober 1996 dan membatalkan Akta No.5 tertanggal 03 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT H. Abdul Wahid Zainal mengakibatkan bahwa telah terjadi pembatalan perikatan perjanjian kredit antara bank selaku kreditur dengan debitur. Hal ini mengakibatkan terjadinya kerugian kepada pihak bank selaku kreditur karena pada saat akta pengakuan hutang tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung maka pelaksanaan perjanjian kredit yang telah berjalan antara bank selaku kreditur dan debitur juga menjadi ikut batal demi hukum. Kerugian kepada bank adalah bahwa penyaluran dana kredit yang telah dilaksanakan tersebut masih berada di tangan debitur, sedangkan perjanjian kredit tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan tersebut mengakibatkan tidak terjadi lagi perikatan perjanjian kredit antara bank selaku kreditur dan debitur.¹¹

¹⁰ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung : Bina Cipta, 1989), hlm. 128

¹¹ Sudjono Bramanto, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Penetapan Pengadilan*, (Jakarta : Prenada Media, 2010) hlm. 68

Debitur telah menikmati fasilitas kredit dari bank selaku kreditur, sehingga seolah-olah pertanggung jawaban debitur terhadap bank selaku kreditur atas penggunaan dana kredit tersebut menjadi tidak lagi dipertanggung jawabkan oleh debitur terhadap bank selaku kreditur. Pada prinsipnya secara hukum perjanjian apabila perjanjian kredit tersebut batal maka debitur yang telah menerima sejumlah dana kredit dari bank selaku kreditur harus mengembalikan dana tersebut kepada bank selaku kreditur. Apabila debitur tidak mengembalikan dana kredit yang telah diterimanya dari bank selaku kreditur, maka akan menimbulkan hak kepada bank selaku kreditur untuk menuntut pertanggung jawaban debitur atas pengembalian dana kredit yang telah diterimanya tersebut.¹²

Pembatalan akta pengakuan hutang No. 4 tertanggal 03 Oktober 1996 oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut mengakibatkan bank tidak lagi memiliki ikatan secara hukum dalam perjanjian kredit terhadap debitur, sehingga pelaksanaan perjanjian kredit yang telah terjadi dan telah dinikmati oleh debitur tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi bagi debitur dalam hal pengembalian hutang-hutangnya kepada kreditur. Dengan demikian maka bank selaku kreditur harus menempuh upaya hukum lain yaitu dengan menggunakan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata untuk mengajukan gugatan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta-harta debitur yang dinilai masih cukup berharga untuk dapat dijadikan jaminan pembayaran hutang-hutang debitur yang telah diterimanya melalui perjanjian kredit dalam akta pengakuan hutang No.4 tertanggal 03 Oktober 1996 yang telah dibatalkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung tersebut.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Dari uraian bab-bab dimuka dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Proses pembebanan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT yaitu melalui dua tahap berupa : Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan

¹² Babsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2007), hlm. 50

PPAT dengan menggunakan akta autentik dan apabila pemberian Hak Tanggungan berhalangan maka dikuasakan kepada kuasanya dan dibuatlah SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan). Tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik. Dalam APHT, Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan Nilai tanggungan, uraian yang jelas mengenai Hak Tanggungan

2. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1842 K/Pdt/2003 dalam perkara pembatalan APHT Akibat Tidak Berwenangnya Pemberi Hak Tanggungan adalah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang hukum jaminan Hak Tanggungan yang termuat di dalam UUHT No. 4 Tahun 1996 dimana perbuatan hukum pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh tergugat I Ks objek hak atas tanahnya diperoleh dengan cara melawan hukum dengan membujuk dan membohongi penggugat JR, sehingga dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT dan selanjutnya dilakukan perbuatan hukum balik nama dan pengikatan objek hak atas tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini bertentangan dengan hukum Hak Tanggungan karena objek hak atas tanah yang diikat dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut diperoleh debitur pemberi Hak Tanggungan dengan cara melawan hukum sehingga tidak memiliki kewenangan dalam

melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan tersebut. PPAT dalam pengikatan jaminan Hak Tanggungan hanya melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang diajukan oleh pihak bank maupun debitur dan tidak melakukan penelitian langsung ke lapangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut sehingga tidak mengetahui bahwa objek jaminan Hak Tanggungan tersebut diperoleh debitur dengan cara melawan hukum.

3. Akibat hukum pembatalan APHT oleh pengadilan karena tidak berwenangnya pemberi Hak Tanggungan terhadap bank selaku kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan adalah perjanjian jaminan Hak Tanggungan menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak baik bank selaku kreditur maupun debitur pemberi Hak Tanggungan dan disamping itu maka perjanjian kredit yang telah ditandatangani tidak hapus namun perjanjian kredit tersebut tidak lagi memiliki jaminan Hak Tanggungan serta debitur kehilangan hak-hak istimewanya yang seharusnya diperoleh dalam suatu pengikatan jaminan Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen atau kreditur yang diutamakan dalam pengambilan pelunasan piutangnya kepada debitur. Namun bank selaku kreditur masih memiliki hak untuk menuntut pelunasan hutang-hutangnya kepada debitur dengan menggunakan pasal jaminan umum yaitu Pasal 1131 KUH Perdata dengan melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda debitur yang dinilai cukup berharga untuk pelunasan piutangnya kepada bank selaku kreditur.

B. Saran

1. Hendaknya perjanjian pengikatan objek jaminan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit antara bank selaku kreditur dan debitur pemberi Hak Tanggungan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menggunakan akta autentik notaris / PPAT dalam hal adanya kuasa memasang Hak Tanggungan yaitu SKMHT maupun APHT secara langsung serta harus didaftarkan di Kantor Pertanahan tempat dimana objek jaminan Hak Tanggungan tersebut

berada. Hal ini dimaksudkan agar pengikatan objek jaminan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit memiliki kekuatan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya baik eksekusi dengan kekuasaan sendiri oleh pihak bank maupun eksekusi dengan terlebih dahulu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri sebelum dilaksanakannya eksekusi tersebut, sehingga kepentingan dan bank selaku kreditur dapat terlindungi dengan baik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum jaminan Hak Tanggungan.

2. Hendaknya Majelis Hakim Pengadilan dalam menangani kasus pembatalan APHT lebih cermat dalam meneliti dan mempertimbangkan secara hukum tentang bukti-bukti yang diajukan baik oleh penggugat maupun tergugat sehingga putusan yang diambil oleh pengadilan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan serta tidak merugikan pihak yang seharusnya dilindungi secara hukum.
3. Hendaknya bank yang telah menyalurkan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan kepada debitur dimana APHTnya telah dibatalkan oleh pengadilan agar segera menangani debitur tersebut dengan mediasi atau bila perlu dengan litigasi apabila debitur tersebut tidak melaksanakan kewajibannya dalam pelaksanaan pembayaran hutang-hutangnya. Hal ini disebabkan karena telah ada itikad tidak baik dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut karena telah melakukan perbuatan hukum dengan menjaminkan hak atas tanah yang bukan miliknya sebagai jaminan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditur. Sehingga bank selaku kreditur tidak dirugikan oleh debitur yang memiliki itikad tidak baik tersebut dalam pengembalian pelunasan piutangnya dari debitur, karena debitur yang demikian ini cenderung akan tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik dalam pelunasan hutang-hutangnya kepada bank selaku kreditur.

V. Daftar Pustaka

- Bramanto, Sudjono, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Penetapan Pengadilan*, Jakarta : Prenada Media, 2010
- Jasmin, Akmaludin, *Tata Cara Dan Prosedur Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan*, Yogyakarta : ANDI, 2008
- Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Jakarta : Pradnya Paramitha, 2009
- Khoidin, M., *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Surabaya : Laksbang Justitia, 2012
- Kuntjoro, Hendri, *Asas-Asas Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, Bandung : Eresco, 2005
- M, Babsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2007
- Muljadi , Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana, 2009
- _____, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta : Prenada Media, 2005
- Satrio, J., *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012
- Soeprapto, Heru, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan, Disampaikan Dalam Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung : Alumni, 2006
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina Cipta, 1989
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012