

6-30-2020

KEKUATAN MENGIKAT SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Pengadilan No 23/Pdt/2017/PT YYK Juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018)

Rana Zahra Ghina
Rana.ghina@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Ghina, Rana Zahra (2020) "KEKUATAN MENGIKAT SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Pengadilan No 23/Pdt/2017/PT YYK Juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 31.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/31>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

KEKUATAN MENGIKAT SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Pengadilan No 23/Pdt/2017/PT YYK Juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018)

Cover Page Footnote

1 Rayhan, "Penarikan Paksa Terhadap Objek Jaminan Fidusia (Analisis terhadap Perkara Putusan Nomor 878/K/Pdt/2015)" Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2017, hlm.. 2 Ibid. 3 Tan Kamello, Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang di Dambakan, cet.2 (Bandung: PT. Alumni, 2014), hlm. 1 4 J. Satrio, Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 3 5 Hasanuddin Rahman, Aspek Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 175 6 Arie S. Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hlm. 215. 7 Dicky Irfandi, et al., "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Covernote Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit," Indonesian Notary Journal Vol 1 No. 001 (2019), hlm. 3 8 H.R. Daeng Naja, Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hand Book (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 214 9 Pieter E. Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht Dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila". Jurnal Hukum dan Pembangunan 47 No.1: Januari-Maret 2017, hlm. 9-10 10 R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cet. 17, (Jakarta: Intermasa, 1998), hlm. 74-75

**KEKUATAN MENGIKAT SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT BERDASARKAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan
Pengadilan No 23/Pdt/2017/PT YYK Juncto Putusan No.
771K/Pdt/2018)**

Rana Zahra Ghina, Mohamad Fajri Mekka Putra, Aad Rusyad Nurdin

Rana.ghina@gmail.com

Abstract

This study discusses about the Power of Attorney Imposing Mortgage Rights (hereinafter referred to as SKMHT) which is made based on the Purchase Binding Agreement (hereinafter referred to as PPJB). It raises a problem regarding the binding power of the parties that made it, especially in fact, there are indications of legal smuggling in the making of the PPJB. Because of this, a civil dispute arose in order to cancel the deeds. The problem raised in this study is regarding the binding power of SKMHT made based on PPJB by analyzing the judges judgment in Verdict No. 23 / PDT / 2017 / PT. YYK juncto Verdict No. 771K / PDT / 2018. The research method used in this research is juridical normative with descriptive analysis research type, the type of data used is secondary data, with data collection tools through literature study and then analyzed through a qualitative approach. Based on the results of data analysis research, it can be concluded that SKMHT made based on PPJB does not have binding power to the parties who made it. This is because, PPJB has not caused ownership of the object to change legally, so that the PPJB cannot be equated with AJB.

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Pembuatan SKMHT yang demikian menimbulkan suatu permasalahan mengenai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya, terlebih nyatanya terdapat indikasi penyelundupan hukum dalam pembuatan PPJB nya. Oleh karena hal tersebut, timbul sengketa perdata yang bertujuan untuk membatalkan akta-akta tersebut. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai kekuatan mengikat terhadap SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB dengan menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan No. 23/PDT/2017/PT.YYK juncto Putusan No. 771K/PDT/2018. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analisis, jenis data yang digunakan adalah data sekunder, dengan alat pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan selanjutnya dianalisis melalui pendekatan secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian analisis data, dapat disimpulkan bahwa SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya. Hal ini dikarenakan, PPJB belum

menyebabkan kepemilikan atas obyeknya beralih secara yuridis, sehingga PPJB tidak bisa disamakan dengan AJB.

Kata Kunci: SKMHT, PPJB, Kekuatan Mengikat Akta

I. PENDAHULUAN

Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) seharusnya dilakukan dengan obyek hak tanggungan yang sudah dapat dibuktikan melalui Sertipikat Hak Milik atas Tanah atau paling minimal melalui Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Namun, dalam prakteknya masih saja terdapat Notaris yang membuat SKMHT hanya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang sebenarnya memiliki fungsi dan kedudukan yang berbeda dari AJB.

Pembangunan ekonomi merupakan suatu pendorong yang sangat besar untuk kemajuan negara, oleh karenanya pembangunan ekonomi berperan penting dalam tolak ukur kemajuan perekonomian suatu negara yang akan mempengaruhi tingkat kesejahteraan rakyat.¹ Salah satu dampak dari pembangunan ekonomi adalah kemajuan di bidang teknologi yang memacu dihasilkannya produk-produk yang semakin canggih. Kecanggihan produk-produk tersebut mendorong masyarakat untuk memilikinya tanpa melihat batas keuangan yang sebenarnya belum mencukupi. Keinginan untuk membeli tersebut semakin kuat dengan maraknya iklan-iklan melalui media sosial yang mudah diakses dan merambak seperti virus. Untuk mencukupi keinginan tersebut, tentu saja membutuhkan dana yang tidak sedikit. Sehingga, dibutuhkan suatu mekanisme yang dapat memudahkan masyarakat untuk memperoleh barang dengan segera namun dengan pembayaran yang dapat dilakukan secara bertahap.

Perbankan mempunyai peran penting dalam pembangunan ekonomi tersebut, terutama dalam hal penyediaan dana. Ia berfungsi sebagai pranata strategis dalam kegiatan perekonomian, bahkan dapat dikatakan bahwa perbankan merupakan jantung perekonomian.² Dalam kaitannya dengan lembaga keuangan ini terletak pada fungsi lembaga keuangan yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit.³ Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat umumnya diperlukan untuk dapat mendorong

¹ Rayhan, "Penarikan Paksa Terhadap Objek Jaminan Fidusia (Analisis terhadap Perkara Putusan Nomor 878/K/Pdt/2015)" Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2017, hlm..

² *Ibid.*

³ Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang di Dambakan*, cet.2 (Bandung: PT. Alumni, 2014), hlm. 1

perusahaan-perusahaan kecil dan perusahaan besar maju, sehingga dapat meningkatkan taraf perekonomian suatu Negara.

Mengenai pemberian kredit tersebut disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang mana merupakan “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pada dasarnya tak ada hubungan hukum termasuk kredit yang tidak dijamin.⁴ Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1131 KUHPer dimana diletakan asas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya, yang mengatakan bahwa “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Dengan adanya jaminan maka berguna sebagai persyaratan untuk memperkecil risiko bagi bank. Pada prinsipnya memang pemberian kredit tidak selalu disertai dengan jaminan, akan tetapi pemberian kredit yang tidak disertai dengan jaminan memiliki tingkat risiko yang lebih tinggi. Dalam hal dana kredit yang disalurkan tidak dapat dikembalikan oleh nasabah, maka pihak bank-lah yang akan dirugikan.⁵

Secara yuridis dikenal dua macam bentuk jaminan yang dapat diminta untuk diperjanjikan secara khusus oleh debitur, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan Perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga. Namun dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat sehingga tidak jelas benda yang mana yang dapat dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu utang yang suatu waktu dapat diuangkan untuk melunasi utang debitur yang ingkar janji.

Dalam hal ini benda berupa tanah merupakan objek jaminan yang disukai oleh Bank dan Lembaga keuangan lainnya, yang akan memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya akan terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak-hak istimewa kepada kreditur.⁶

Jaminan yang dikehendaki oleh kreditur adalah sedemikian rupa, sehingga kreditur mempunyai hak istimewa yaitu mendapat pelunasan hutangnya terlebih

⁴ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet* (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 3

⁵ Hasanuddin Rahman, *Aspek Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 175

⁶ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hlm. 215.

dahulu dari hasil penjualan barang yang dijaminan.⁷ Selain itu, jaminan kebendaan mempunyai berbagai kelebihan, yaitu sifat-sifat yang dimilikinya seperti sifat absolut dimana setiap orang harus menghormati hak tersebut, memiliki *droit de preference*, *droit de suit*, serta asas-asas yang melekat padanya seperti asas spesialisitas dan publisitas yang telah memberikan hak istimewa bagi kreditur.⁸ Hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana yang dimaksud diatas menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebut Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 UU Hak Tanggungan adalah:

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain

Hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah hak-hak atas tanah yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk dibebankan hak tanggungan. Perolehan hak atas tanah dapat didapatkan melalui pemberian hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah. Sejatinya terhadap peralihan hak atas tanah harus melalui proses jual beli yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Jual beli tersebut menganut prinsip terang dan tunai, dimana terang artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini PPAT, dan tunai artinya pembayaran dilakukan secara tunai bersamaan dengan dilakukan penyerahan. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah tersebut disajikan dalam bentuk AJB yang dikeluarkan oleh PPAT.

AJB merupakan salah satu dokumen yang diperlukan untuk penerbitan sertipikat atas nama pemegang hak atas tanah yang baru. Sertipikat itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Namun dalam praktiknya, sebelum pembuatan AJB, para pihak seringkali membuat perjanjian pendahuluan yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB berfungsi sebagai perjanjian yang memuat janji bahwa Penjual akan menjual hak atas tanahnya dan pembeli akan membeli hak atas tanah tersebut setelah syarat-syarat yang mereka kehendaki dipenuhi terlebih dahulu. Meskipun PPJB merupakan Perjanjian Pendahuluan

⁷ Dicky Irfandi, *et al.*, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Covernote Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit," *Indonesian Notary Journal Vol 1 No. 001* (2019), hlm. 3

⁸ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hand Book* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 214

sebelum diadakannya AJB, namun PPJB merupakan perjanjian yang berdiri sendiri dari AJB. Sehingga fungsi dan kedudukannya pun berbeda dari AJB. Akan tetapi, seringkali PPJB ini dianggap sebagai suatu alat bukti yang disamakan dengan AJB oleh masyarakat dan digunakan sebagai dasar dilakukannya suatu perbuatan hukum.

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah. Akta tersebut ditentukan bentuknya oleh peraturan perundang-undangan dan dijadikan bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum atas tanah. Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan. Akan tetapi pihak yang tidak dapat hadir ke hadapan PPAT, dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasa, dan membuat SKMHT yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT dapat dilakukan oleh Notaris ataupun oleh PPAT sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Selanjutnya disebut UUHT).

Prosedur pembebanan HT yang menggunakan SKMHT, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UUHT diuraikan sebagai berikut:

- a. Wajib dibuat dengan akta notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan HT;
 - 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
 - 3) Mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas Debitor apabila Debitor bukan pemberi HT.
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

UUHT menegaskan bahwa SKMHT bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan karena syarat mutlak dari pembebanan Hak Tanggungan adalah pembebanan Hak Tanggungan dan pendaftarannya. Namun demikian, penggunaan SKMHT dalam kaitannya dengan kondisi pemberi Hak

Tanggungannya tidak dapat hadir di depan PPAT untuk menandatangani APHT, sangat menentukan sah atau tidaknya APHT yang akan ditandatangani tersebut, karena keabsahan SKMHT dapat menentukan dapat atau tidaknya APHT tersebut ditandatangani oleh penerima kuasa melalui SKMHT tersebut. Antara lain dengan tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT atau tidak diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan, akan mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang pada akhirnya surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Adapun dalam kasus yang diteliti oleh penulis diawali dengan pembuatan PPJB dan Kuasa Menjual antara Penggugat dan Tergugat I (yang merupakan kakak dari Tergugat II) pada tanggal 14 Juli 2015 di hadapan Notaris yang menjadi Turut Tergugat I. Satu hari setelahnya, Notaris tersebut membuat SKMHT yang segera ditandatangani oleh Tergugat I dikarenakan Tergugat I mengajukan kredit kepada Tergugat III (pihak Bank) dengan obyek hak tanggungan berupa tanah yang baru diikat dengan PPJB tersebut. Kemudian, pada tanggal 30 Juli 2015 AJB pun selesai dibuat, dan setelah keluarnya sertipikat tanah atas nama Tergugat I, obyek tanah tersebut langsung dibebankan dengan hak tanggungan hingga terbitnya sertipikat hak tanggungan. Namun, beberapa bulan setelahnya baru diketahui bahwa nyatanya Penggugat tidak mengenal Tergugat I dan perbuatan jual beli tanah tersebut hanyalah suatu rekayasa dan yang sebenarnya terjadi hanyalah pinjam meminjam sertipikat antara Penggugat dengan Tergugat II.

Berdasarkan kasus tersebut, terlepas dari ada atau tidaknya penyelundupan hukum di dalam pembuatan PPJB antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, sesungguhnya dapat dilihat bahwa Notaris kurang berhati-hati dalam membuat SKMHT yang mana sertipikat obyek tanah sengketa saat itu secara yuridis masih milik Penggugat, namun Notaris membiarkan SKMHT tersebut ditandatangani oleh Tergugat I. Meskipun pada tahap selanjutnya pembuatan APHT sudah sesuai prosedur, namun mengingat SKMHT nya dibuat dalam keadaan dimana hanya terdapat PPJB saja yang dianggap sebagai bukti dari pemilikan hak atas tanahnya maka timbul lah suatu pertanyaan, bagaimanakah sesungguhnya kekuatan mengikat SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB dalam pemberian kredit dengan kondisi permasalahan seperti yang sudah dijelaskan diatas.

II. PEMBAHASAN

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan suatu kuasa yang diberikan oleh pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan hak tanggungan. SKMHT ini harus dibuat dengan akta otentik di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris atau PPAT. SKMHT biasanya dibuat dengan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang di perbolehkan oleh undang-undang untuk di

bebani hak tanggungan seperti, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara.

Obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah tersebut dapat diperoleh salah satunya dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang mana dari jual beli tersebut akan diperoleh bukti hak kepemilikan berupa Akta Jual Beli (AJB) antara Penjual dengan Pembeli dan Sertipikat yang didapatkan melalui pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat. Bukti kepemilikan berupa AJB dan Sertipikat tersebutlah yang harus dituliskan dan dinyatakan dalam SKMHT sebagai salah satu syarat agar SKMHT tersebut dapat berlaku dan dapat digunakan untuk pembuatan APHT kelak. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, yaitu salah satu syaratnya adalah “Mencantumkan **secara jelas** obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditur, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukanlah pemberi hak tanggungan”. Hal tersebut penting untuk kepentingan perlindungan dan kepastian bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Untuk mengetahui kekuatan mengikat dari SKMHT, maka kita harus mengetahui apa yang menjadikan suatu SKMHT dapat mengikat para pihaknya. SKMHT pada dasarnya bertujuan sebagai sarana pembuktian secara khusus dalam hal pemberian kuasa untuk memasang hak tanggungan dengan obyek hak tanggungan. SKMHT merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang semata-mata hanya memberikan kuasa saja. Kuasa tersebut bertujuan untuk melimpahkan wewenang secara khusus dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk memasang hak tanggungan atas tanah milik pemberi hak tanggungan, dikarenakan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir pada saat memasang hak tanggungan (pembuatan APHT).

Pada dasarnya, APHT wajib dibuat dan ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan itu sendiri, namun apabila terdapat suatu sebab tertentu yang mengakibatkan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir secara langsung pada saat pembuatan APHT, maka pemberi hak tanggungan dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan menggunakan SKMHT. Pemberian Kuasa dalam SKMHT masuk ke dalam kategori pemberian kuasa yang biasa disebut sebagai *lastgeving*. *Lastgeving* diatur dalam Pasal 1792 KUHPer yaitu, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Dari pengertian tersebut, maka jelas bahwa Pemberian Kuasa tersebut termasuk ke dalam suatu bentuk perjanjian. Sehingga, berlaku pula lah ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat.

Akan tetapi, pengertian dalam Pasal 1792 KUHPer tersebut juga mengandung pengertian lain, yang biasa disebut sebagai *volmacht* atau kewenangan mewakili. Hal ini terlihat dari kata-kata “untuk atas namanya” yang berarti memberikan kuasa (*lastgeving*) kepada penerima kuasa untuk mewakilinya (*volmacht*) melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, yang mana dalam SKMHT berupa mewakili memasang

hak tanggungan. Sebenarnya, *volmacht* dan *lastgeving* merupakan dua hal yang berbeda. *volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak, sedangkan *lastgeving* merupakan suatu perjanjian yang mana menimbulkan suatu perikatan. Oleh karena itu, menurut Pieter E Latumeten, Pasal 1813 KUHPer merupakan suatu penyimpangan dari konsep dan ketentuan pemberian kuasa sebagai perjanjian (*lastgeving*), karena perjanjian seharusnya tidak akan berakhir dengan meninggalnya, pengampunannya atau kepailitan penerima kuasa atau pemberi kuasa, kecuali dalam hal kepailitan, objek pemberian kuasa tidak masuk dalam boedel pailit.⁹

Oleh karena itu, penulis menyimpulkan bahwa SKMHT merupakan suatu akta pemberian kuasa yang dibuat secara khusus dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu berupa membebaskan hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan milik pemberi hak tanggungan yang mana kuasanya ini masuk ke dalam kategori perjanjian (*lastgeving*) dan harus dibuat dengan akta otentik. Berakhirnya SKMHT tidak mengikuti ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPer, namun lebih mirip dengan berakhirnya suatu perjanjian. Lebih khususnya lagi, di dalam UUHT jelas dituliskan dalam Pasal 15 ayat (2) bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bersifat tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena telah dilaksanakan atau karena habis masa berlakunya”. Dengan demikian, SKMHT dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPer menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Agar suatu perjanjian dapat berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, maka suatu perjanjian harus memenuhi terlebih dahulu syarat-syarat sah yang diatur di dalam undang-undang. SKMHT dikatakan merupakan suatu perjanjian, dengan demikian maka berlaku pula lah syarat sah nya perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPer.

Syarat sahnya perjanjian dibagi menjadi dua kategori, yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif.¹⁰ Syarat subyektif berkaitan dengan para pihak dalam perjanjian tersebut, yaitu kesepakatan dan kecakapan. Dalam kasus diatas, kesepakatan harus ada diantara pemberi hak tanggungan (Tergugat I) dengan penerima hak tanggungan (Tergugat III). Lahirnya SKMHT yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat III merupakan bukti telah terjadi kesepakatan diantara mereka untuk membuat SKMHT tersebut. Sedangkan untuk Kecakapan, Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah “orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan”. Kewenangan tersebut menurut Pasal 8 ayat (2) UUHT adalah “Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak

⁹ Pieter E. Latumeten, “Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “*Volmacht Dan Lastgeving*” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila”. Jurnal Hukum dan Pembangunan 47 No.1: Januari-Maret 2017, hlm. 9-10

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 17, (Jakarta: Intermasa, 1998), hlm. 74-75

tanggungannya sebagaimana disebutkan pada ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.” Sedangkan penerima hak tanggungan menurut Pasal 9 UUHT adalah “Orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang” dalam kasus ini penerima hak tanggungan adalah Tergugat III yang merupakan Badan Hukum berupa PD BPR Gunung Kidul. Undang-undang menentukan bahwa untuk dapat bertindak dalam hukum, seseorang harus sudah cakap dan berwenang. Kecakapan tersebut dapat dilihat dari cakap atau tidaknya suatu subyek hukum. Dalam hal ini, kecakapan tersebut dapat dilihat dari kedewasaan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 330 KUHPer yaitu adalah mereka yang sudah berumur 21 tahun atau sudah kawin dan sedang tidak ditaruh dibawah pengampuan.

Syarat obyektif berkaitan dengan sebab yang halal dan suatu hal tertentu. Mengenai suatu sebab yang halal adalah sebagaimana yang ditentukan secara khusus dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT, yaitu bahwa tujuan dibuatnya SKMHT adalah untuk membebaskan hak tanggungan. Sedangkan suatu hal tertentu merujuk pada obyek hak tanggungan. Mengenai obyek hak tanggungan ini diatur di dalam Pasal 4 - Pasal 7 UUHT, dimana obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara. Dalam kasus tersebut, hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah berupa hak atas tanah Hak Milik yang saat ditandatanganinya SKMHT dikatakan sudah merupakan milik dari Tergugat I padahal saat itu kepemilikan obyek tanggungan belum beralih secara yuridis kepada Tergugat I dan baru diikat dengan PPJB. Oleh karena itu, untuk mengetahui apakah PPJB dalam kasus tersebut dapat dijadikan suatu hal tertentu dalam SKMHT, sekaligus untuk mengetahui kekuatan mengikat SKMHT-nya, maka harus dijabarkan terlebih dahulu mengenai PPJB itu sendiri.

Dalam prakteknya, perolehan hak atas tanah melalui jual beli dapat didahului dengan perjanjian pengikatan yang biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB dapat dibuat apabila masih terdapat beberapa syarat-syarat yang diharuskan dalam AJB, namun belum dapat dipenuhi oleh salah satu pihak. Dalam kasus, Penggugat dan Tergugat I membuat PPJB terlebih dahulu sebelum membuat AJB dengan alasan yang tidak dijelaskan lebih rinci dalam keterangan mereka. Namun, dilakukannya jual beli tanah tersebut, menurut keterangan dari Notaris yang menjadi Turut Tergugat I adalah karena tanah obyek sengketa akan dijadikan jaminan kredit pada kantor Tergugat III. Untuk menjaminkan suatu tanah dengan hak tanggungan, maka obyek tanah tersebut harus didaftarkan agar nantinya dapat diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang menjadi pegangan untuk Bank yang dimohonkan pemberian kredit.

Proses pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu yang nantinya akan digunakan oleh pihak yang menerima kuasa untuk membuat APHT. Pembuatan SKMHT terlebih dahulu, dilakukan dengan alasan bahwa pemberi hak tanggungan

tidak dapat hadir pada saat pembuatan APHT sehingga ia memberi kuasa kepada penerima kuasa yang biasanya adalah pihak Bank untuk menggantikan dirinya melakukan pembebanan hak tanggungan. Pada kasus diatas, Tergugat I membuat SKMHT terlebih dahulu sebelum membuat APHT. Namun, pada saat pembuatan SKMHT tersebut, obyek tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan baru diikat dengan PPJB. PPJB memang merupakan suatu Perjanjian untuk mengikat perjanjian jual beli yang akan dibuat pada masa yang akan datang. Namun, PPJB tidak dapat dikatakan sama dengan AJB.

Dalam hal ini, penulis mengasumsikan dua kondisi. Pertama, dimana PPJB yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah. Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHP, yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Setelah diuraikan mengenai teori PPJB di bab sebelumnya, maka suatu PPJB juga dapat dikatakan sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP tersebut. PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari KUHP yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para subyek hukum untuk mengadakan suatu perjanjian dengan bentuk dan isi sesuai dengan kehendak para pembuatnya asalkan tidak melanggar ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

PPJB sesungguhnya merupakan suatu perjanjian awal sebelum adanya perjanjian jual beli. Ia merupakan terobosan hukum akibat terdapatnya beberapa syarat yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli mengenai hak atas tanah yang masih belum dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak, seperti misalnya:

- a. Jual beli tersebut dilakukan secara mengangsur/cicilan.
- b. Jual beli sudah dibayar secara lunas akan tetapi pajak-pajak yang muncul karena jual beli tersebut belum mampu dibayar oleh para pihak.
- c. Objek yang akan diperjualbelikan masih dalam cicilan pihak penjual (debitur) dari suatu bank (Kreditur) akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin dari pihak Kreditur tersebut.
- d. Objek yang akan diperjualbelikan ternyata masih menjadi jaminan/agunan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli. Hal inipun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak kreditur yang umumnya dalam hal ini adalah Bank.
- e. Objek tanah jual beli tersebut belum bersertipikat dan pihak pembeli menghendaki pelunasan jual beli baru terlaksana apabila tanah tersebut sudah bersertipikat.
- f. Tidak tersedianya blangko akta jual beli di kantor pos dan giro.

Dalam Putusan No. 23/PDT/2017/PT YYK dapat dilihat bahwa PPJB yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan jenis PPJB Lunas dimana menurut keterangan yang diberikan oleh Notaris/Turut Tergugat I, sejumlah uang telah dibayarkan lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat. Di dalam penjelasannya memang tidak disebutkan berapa jumlah uang yang telah diterima oleh Penggugat. Namun menurut keterangan Penggugat, ia tidak pernah menerima uang jasa yang pernah dijanjikan oleh Tergugat II. Karena menurut pengakuannya, kejadian yang sebenarnya terjadi adalah pinjam meminjam sertipikat antara Penggugat dengan Tergugat II dengan janji imbalan uang jasa sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Namun mengenai pengakuan telah dibayarkannya maupun tidak diterimanya uang tersebut, tidak secara rinci dijelaskan dalam Putusan. Sehingga masih belum jelas, apakah sudah dilakukan pengecekan mengenai ada atau tidaknya kwitansi pembayaran atau mutasi rekening yang dapat membuktikan hal tersebut. Namun dengan sudah ditandatangani PPJB Lunas tersebut yang mana biasanya sudah memuat kuasa menjual di dalam redaksinya, walaupun beberapa notaris memang ada yang membuatnya secara terpisah seperti yang ada dalam kasus tersebut dimana akta kuasa menjual dibuat tersendiri, maka dapat diasumsikan bahwa uang tersebut sudah dibayarkan secara lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat. Sehingga, PPJB tersebut dapat dikatakan sah.

Perjanjian jual beli masuk ke dalam kategori perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah lagi diperlukan suatu formalitas.¹¹ Hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 1457 KUHPer yang menyebutkan bahwa “Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Perjanjian jual beli tersebut menimbulkan suatu kewajiban-kewajiban bagi kedua belah pihak dimana pihak yang satu wajib menyerahkan barang dan yang lainnya membayar harga. Akan tetapi, bisa jadi barang dan uangnya belum diserahkan pada saat itu, dan yang ada barulah kewajiban-kewajiban bagi para pihak. Menurut Hartono, penyerahan (*levering*) terjadi menurut peraturan hukum benda, sedangkan jika hanya perjanjian jual beli nya saja, tidak menyebabkan beralihnya hak milik.¹²

Dalam jual beli yang bersifat obligatoir menurut Pasal 1459 KUHPer menerangkan bahwa “hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPer”. Pasal 616 KUHPer menyebutkan bahwa “Penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta

¹¹ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cet. 4, (Alumni, Bandung, 1986), hlm. 182

¹² Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cet. 2 (PT Mustika Wikasa, Yogyakarta 1994), hlm.3

yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620 KUHPer”. Sedangkan di dalam Pasal 620 KUHPer dijelaskan bahwa:

“Pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut diatas, yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan”.

Pasal 620 KUHPer dapat diartikan bahwa penyerahan secara yuridis telah terjadi setelah dilakukannya pemindahan salinan otentik dari akta otentik (menyerahkan AJB) ke kantor penyimpanan hipotik dimana lingkungan barang tak bergerak itu seharusnya diserahkan (Kantor Pertanahan dimana letak obyek jual beli berupa tanah berada), beserta dicatatnya hari pemindahan dan nomor register yang bersangkutan (Pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut). Sehingga jelas, penyerahan secara yuridis dalam perjanjian jual beli tanah baru terjadi ketika AJB telah didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

PPJB juga termasuk ke dalam perjanjian obligatoir, dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.¹³ Akan tetapi, sesungguhnya PPJB bukanlah merupakan perjanjian obligatoir dari jual beli. PPJB merupakan perjanjian yang berdiri sendiri dimana isinya memuat syarat-syarat tertentu (sesuai yang diinginkan para pihak) untuk dikehendaknya suatu pemenuhan prestasi (bisa berupa pelunasan cicilan, pelunasan pajak, maupun membalik nama sertifikat terlebih dahulu) yang salah satunya adalah pembuatan AJB.

Menurut Notaris Dr. FX Arsin, S.H., PPJB belum berisi peralihan hak karena PPJB baru bersifat janji dari si penjual bahwa ia akan menjual tanahnya kepada pembeli. Sehingga, lebih tepat jika PPJB disebut sebagai Perjanjian Pendahuluan yang berdiri sendiri dari Perjanjian Jual Beli (AJB).¹⁴ Pembuatan AJB tidak serta merta menghapus PPJB, karena PPJB tidak hanya mengatur mengenai hal-hal yang diperjanjikan sebelum adanya jual beli, namun juga hal-hal yang dijanjikan setelah jual beli telah terlaksana. Namun, PPJB bisa juga secara implisit (diam-diam) berakhir jika sudah dibuat AJB dan prestasinya telah dilaksanakan seluruhnya. Dari penjelasan

¹³ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 92

¹⁴ Wawancara via telp dengan Dr. FX. Arsin, S.H., Selaku Notaris di Jakarta Barat, Pada tanggal 29 Mei 2020 Pukul 14.52 WIB.

tersebut pun sudah dapat disimpulkan bahwa PPJB dan AJB masing-masing berdiri sendiri dan tidak dapat disamakan, sehingga fungsi dan kedudukannya juga berbeda.

Notaris Dr. FX Arsin S.H., juga menjelaskan bahwa meskipun PPJB tersebut bersifat PPJB lunas, tetap saja PPJB tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk membuat SKMHT, karena terdapat tantangan dari segi administrasinya yang mana untuk membebaskan hak tanggungan maka dibutuhkan paling minimal adalah AJB sebagai syarat pembebanannya. SKMHT tidak boleh dibuat dalam posisi bukan haknya sehingga harus diberikan oleh pihak yang berhak, yang namanya tercantum di dalam bukti hak atas tanahnya yaitu sertipikat tanah atau paling minimal AJB/perbuatan hukum lainnya seperti akta hibah. Itu pun dalam praktek, masih sering terdapat kendala, meskipun sudah dilakukan AJB, terkadang masih belum tentu bisa dilakukan pembebanan hak tanggungan jika belum dibalik nama.¹⁵

Selain itu, apabila dianalisis berdasarkan hukum benda, hak milik atas suatu benda merupakan hak yang paling kuat diantara hak-hak lainnya. Ia bersifat penuh seperti apa yang disebutkan dalam Pasal 570 KUHP, dan merupakan hak yang paling utama yang menjadi dasar bagi segala hak kebendaan lainnya. Karena tanpa adanya hak milik, maka tidak akan ada hak-hak lain yang akan muncul atas suatu kebendaan. Pemiliknya dapat berbuat apa saja terhadap benda miliknya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Untuk menjadi pemilik dari benda tersebut, maka dapat dilakukan beberapa cara yang salah satunya adalah melalui penyerahan. Adapun syarat-syarat dalam melakukan penyerahan menurut Abdulkadir Muhammad adalah¹⁶:

- a. Harus ada alas hak (*titel*), maksudnya hubungan hukum yang menjadi dasar dilakukannya penyerahan. Hubungan hukum tersebut dapat timbul karena adanya perjanjian. hubungan hukum ini bersifat obligatoir, artinya masih pada tingkatan hak dan kewajiban, belum pada tahap pemindahan hak. Dalam hal ini, perjanjian obligatoir yang dimaksud adalah Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat melalui AJB, dengan dilakukannya pembuatan AJB maka sudah lahir suatu kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah.
- b. Harus ada perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijk*), artinya perjanjian yang memindahkan hak kebendaan sebagai akibat dari adanya hubungan hukum obligatoir. Perjanjian memindahkan hak kebendaan adalah pelaksanaan/realisasi dari perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan yang dimaksud ini juga adalah AJB, dimana telah dibuatnya AJB tersebut adalah sebagai bentuk realisasi dasar untuk penerbitan sertipikat tanah.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. 3. (PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000), hlm. 158

- c. Harus ada dilakukan oleh orang yang berhak, yaitu orang yang memiliki kewenangan yang sah, yaitu orang yang memiliki benda itu sendiri (pemilik sah), berdasarkan pada alas hak tertentu, misalnya pemegang kuasa, pemegang gadai, dan hipotek. Dalam hal ini, Penggugat sebagai pihak Penjual harus benar merupakan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, sehingga dirinya berhak untuk melakukan penjualan tanah tersebut.
- d. Harus dilakukan dengan penyerahan nyata. Hak milik baru secara nyata berpindah jika dilakukan penyerahan nyata dari tangan ke tangan atau dianggap dilakukan dari tangan ke tangan. Penyerahan nyata ini kelihatan pada benda bergerak, sedangkan pada benda tidak bergerak tidak kelihatan, yang kelihatan justru penyerahan yuridis dengan pembuatan akta autentik. Penyerahan nyata dapat diketahui dari penyerahan akta autentik dari tangan ke tangan. Dalam hal ini, penyerahan yuridis dalam jual beli tanah dapat dilihat dalam Pasal 612, 613, 616, dan 620 KUHPer seperti yang telah dijelaskan sebelumnya.

Hak milik memberikan dua kekuasaan kepada pemiliknya, yaitu kekuasaan untuk memungut kenikmatan atas bendanya dan kekuasaan untuk mengasingkan, seperti misalnya menjual, menjaminkan, menghibahkan dan lain-lain.¹⁷ Yang mana berarti, suatu hak milik itu tidak dapat dijaminkan oleh mereka yang bukan pemiliknya. Sehingga, Tergugat I seharusnya tidak dapat menandatangani SKMHT yang pada dasarnya untuk memberikan kuasa menjaminkan terhadap obyek sengketa yang merupakan suatu Hak Milik, karena pada saat itu ia masih belum menjadi pemilik dari obyek sengketa.

Selanjutnya, kondisi yang kedua adalah dimana PPJB yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah. Pada kasus tersebut, memang terdapat beberapa kecurigaan mengenai adanya penyelundupan hukum dalam proses pembuatan PPJB nya. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi di tingkat Banding pun secara gamblang menyebutkan bahwa beberapa bukti yang diserahkan oleh pihak Penggugat sudah dapat membuktikan adanya penyelundupan hukum dalam proses pembuatannya. Meskipun demikian, Pertimbangan dari Hakim Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi tidak menyinggung mengenai bukti-bukti tersebut dan hanya langsung menyatakan batal putusan Pengadilan Tinggi.

Pengadilan Tinggi Yogyakarta menimbang bahwa “Terdapat surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II yang ditandatangani diatas meterai dan ditandatangani pula oleh Rini Widiastuti, SH., M.Hum. sebagai Direktur Umum PD. BPR Bank Daerah Gunung Kidul yang juga sebagai Tergugat III yang pada pokok isinya adalah Tergugat II dan Tergugat III telah mengakui bahwa tidak ada jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I Hery Gunawan yang ada adalah pinjam meminjam sertipikat tersebut dengan demikian yang dilakukan dihadapan Notaris

¹⁷ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, (CV Pustaka Setia, Bandung, 2015), hlm. 193.

Aris Wicaksono, SH., M.Kn. tersebut benar-benar sebuah rekayasa murni Hery Gunawan untuk merubah status kepemilikan sertipikat Hak Milik agar mudah mengajukan kredit ke Bank Daerah Gunung Kidul”. Sedangkan Hakim Mahkamah Agung tidak menyinggung mengenai alat bukti ini. Karena sesungguhnya, jika memang terdapat penyelundupan hukum seperti yang sudah dinyatakan dalam surat pernyataan tersebut, maka PPJB dan AJB yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dapat batal demi hukum.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab yang tidak halal maka akan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum, akan tetapi, kata “sebab” disini bukanlah suatu hubungan sebab akibat dan bukan pula merupakan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum¹⁸.

Menurut Yurisprudensi, kausa atau sebab adalah isi atau maksud dari perjanjian. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1335-1337 KUHPer).¹⁹ Perbuatan yang dilakukan seperti tersebut diatas, dapat digolongkan ke dalam penyelundupan hukum. Oleh karena itu, sesungguhnya hakim dapat memutuskan apakah penyelundupan hukum tersebut bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun undang-undang.

Apabila, penyelundupan hukum tersebut benar bertentangan dengan apa yang telah disebutkan sebelumnya, maka PPJB yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I akan batal demi hukum. Dengan batalnya PPJB tersebut demi hukum, maka Kuasa Menjual yang digunakan Tergugat I untuk menjual obyek sengketa kepada dirinya sendiri juga ikut batal demi hukum, dan begitu pula dengan AJB nya. Sehingga, yang ada hanyalah pinjam meminjam sertipikat saja. Penggugat secara jelas mengakui bahwa dirinya melakukan pinjam meminjam sertipikat dengan Tergugat II untuk dijadikan jaminan di Bank dengan janji uang imbalan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang belum diterimanya.

Posisi Penggugat yang demikian dalam hukum jaminan dapat disebut sebagai “pihak ketiga pemberi hak tanggungan”. Sebagaimana yang disebutkan oleh J. Satrio, pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil (pemilik sertipikat tanah), yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan atau utang. Sedangkan, pihak ketiga pemberi hak tanggungan adalah pihak ketiga (orang lain) yang menjamin utangnya debitur dengan persil miliknya.²⁰

¹⁸ Mariam Darus Badzruzaman, *et al. Kompilasi Hukum Perikatan*, (PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), hlm. 81.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Cet.4, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002), hlm. 245-246.

Hal ini jelas akan merugikan pihak Penggugat, karena berdasarkan sifat dari jaminan yang mengikuti obyek jaminan dimanapun obyek tersebut berada, maka pelaksanaan eksekusi terhadap obyek tanah milik Penggugat tersebut dapat dilaksanakan oleh pihak Bank selaku kreditur. Apabila Penggugat tidak ingin kehilangan hak atas tanahnya, maka menurut Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT, Penggugat dapat melunasi utang milik Tergugat I. Dengan demikian, hubungan hukum utang-piutang akan beralih dari pihak Bank sebagai Kreditur dan Tergugat I sebagai Debitur menjadi Penggugat sebagai Kreditur dan Tergugat I sebagai Debitur. Berdasarkan Pasal 1401 ayat (1) jo. Pasal 1400 KUHP, hal ini dinamakan dengan subrogasi dan harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran. Akan tetapi, berdasarkan Pasal 1402 angka 3 KUHP, pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dapat dianggap subrogasi yang terjadi demi undang-undang, karena Penggugat merupakan pihak yang membayar utang tersebut karena ada kepentingan untuk melunasinya.

Namun sesungguhnya, apabila PPJB nya sudah batal demi hukum, maka untuk akta-akta lainnya yang berkaitan seperti AJB, sertipikat tanah atas nama Tergugat I, Perjanjian Kredit, SKMHT, APHT, dan Sertipikat Hak Tanggungannya dapat batal demi hukum juga. Sehingga pelaksanaan eksekusi seperti yang tersebut diatas tidak dapat dilakukan karena Sertipikat HT nya telah batal demi hukum, yang berarti hak eksekutorial yang melekat kepadanya juga ikut batal. Selain itu, di dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Bank tidak dicantumkan mengenai ketentuan Penggugat sebagai penjamin, sehingga pihak bank pun juga tidak dapat melakukan eksekusi terhadap obyek sengketa. Selain itu, jika memang benar telah terjadi penyelundupan hukum, maka pihak-pihak yang bersangkutan termasuk di dalamnya Penggugat, dapat dikenakan sanksi pidana dengan ancaman pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun sesuai Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP karena telah memberikan keterangan palsu di hadapan Notaris terhadap suatu akta otentik.

Selanjutnya, terdapat pula pertimbangan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menyebutkan bahwa pada intinya Tergugat III yang mana adalah Bank, kurang berhati-hati dalam memberikan persetujuan kredit. Hal ini dikarenakan, Bank menyetujui pemberian kredit terhadap permohonan yang diajukan oleh Tergugat I hanya dalam waktu satu hari setelah PPJB dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I. Menurut pihak bank, hal ini bukan merupakan suatu permasalahan karena tidak ada larangan mengenai hal tersebut dan awam dilakukan, lagi pula terdapat *covernote* yang diberikan oleh Turut Tergugat I selaku Notaris kepada tergugat III yang menyatakan bahwa tanah tersebut sedang dalam proses balik nama. Padahal, *covernote* ini bukanlah suatu alat bukti yang kuat, dan hanyalah sebuah surat keterangan yang berisikan kesanggupan dari notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh kreditur. *Covernote* bukanlah merupakan produk hukum notaris yang dalam UUJN. Biasanya, *covernote* diterbitkan oleh notaris untuk menerangkan bahwa terdapat proses yang masih berjalan, seperti pengurusan akta-akta yang belum selesai. Dalam praktek, banyak bank akan menyetujui permohonan kredit dari calon debitur

hanya berdasarkan *covernote* dari notaris. Padahal, Bank diharuskan berhati-hati dalam memberikan persetujuan kredit dan melakukan analisis yang harus dipertanggungjawabkan untuk mencegah terjadinya kerugian akibat kredit macet. Sudah banyak kasus-kasus menyimpang yang terjadi akibat dipercayanya dan dijadikannya *covernote* sebagai jaminan atas suatu perbuatan hukum yang sebenarnya belum tuntas.

Namun kemudian, dikatakan oleh Hakim Mahkamah Agung bahwa “Berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, disebutkan “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi, sekalipun kemudian diketahui bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak”. Kata-kata “itikad baik” tersebut, sesungguhnya seperti apakah yang dimaksud disini? Penulis berasumsi bahwa pertimbangan itikad baik disini masih kurang cermat. Hal ini dikarenakan, masih terdapat beberapa kejanggalan dari PPJB yang telah dibuat, dan mengingat kurang berhati-hatinya pihak Perbankan dalam memberikan persetujuan kreditnya dengan hal-hal yang sudah dijelaskan sebelumnya, penulis berpendapat bahwa Tergugat III pun kurang lebih ikut bertanggung jawab pula atas keteledorannya menyetujui permohonan kredit tersebut. Namun hal ini hanyalah merupakan opini dari penulis belaka.

Perbedaan pertimbangan antara dua pengadilan tersebut, menimbulkan kebingungan bagi penulis. Hal ini dikarenakan, bukti-bukti dan penjelasan yang tertuang di dalam dua putusan tersebut, tidak memberikan penjelasan secara lebih mendetail mengenai keterangan saksi dan pembuktian-pembuktiannya yang lain. Akan tetapi, fokus penelitian ini adalah mengenai kekuatan mengikat dari SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB dalam pemberian kredit. Sehingga, terlepas dari ada atau tidaknya penyelundupan hukum di dalam proses pembuatan PPJB tersebut, maupun tidak hati-hatinya pihak Bank dalam memberikan persetujuan kreditnya, PPJB tetaplah hanya sebuah perjanjian yang belum menyebabkan hak milik atas tanah yang menjadi obyeknya beralih secara yuridis kepada pembeli. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa PPJB itu sendiri memang tidak sama dengan AJB.

Kekuatan mengikat SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB yang setelah dianalisis ternyata tidaklah sama dengan AJB menyebabkan syarat sah di dalam SKMHT nya menjadi tidak terpenuhi. Hal ini dikarenakan, jelas tertulis di dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, bahwa :

SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.

- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan **secara jelas** obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditur, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukanlah pemberi hak tanggungan”.

Kata-kata “secara jelas” dalam huruf c tersebut diatas dapat diartikan bahwa obyek hak tanggungan tersebut harus sudah dapat dibuktikan secara jelas kepemilikannya dengan melihat AJB atau sertipikat atas obyek hak tanggungan tersebut pada saat dibuatnya SKMHT. Apabila, salah satu syarat di dalam Pasal 15 ayat (1) tersebut tidak terpenuhi, maka sesuai penjelasannya “akan menyebabkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas”.

SKMHT dalam kasus tersebut dibuat hanya dalam waktu satu hari setelah PPJBNya dibuat. Sehingga pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengatakan bahwa “Berdasarkan bukti P-4 dan TT.I-3 Akta Jual Beli tanah obyek perkara Nomor 259/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Tuan Aris Wicaksono, SH., M.Kn. yang juga sebagai Turut Tergugat I yang dibuat pada hari Kamis tanggal 30 Juli 2015, bila dihubungkan dengan bukti P-6 dan TT.I-4 berupa Akt Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 132 yang dibuat pada Notaris Aris Wicaksono, SH., M.Kn. tanggal 15 Juli 2015 beserta lampiran bukti Sidik jari yang demikian adalah melanggar hukum dan bertentangan dengan hukum karena tanggal 15 Juli 2015 tersebut sertipikat tanah obyek sengketa masih milik Penggugat dengan demikian keluarnya sertipikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat I (Hery Gunawan) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”. adalah sudah tepat.

Sedangkan pertimbangan Hakim Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi yang menyatakan bahwa, “Ketika objek sengketa dibebankan hak tanggungan, objek sengketa ada dalam keadaan bersih, didukung oleh dokumen-dokumen yang sah yang dibuat di hadapan Notaris *a quo*, bahkan secara nyata Termohon Kasasi/Penggugat dalam posita gugatannya poin 2 dan 3 disebutkan Penggugat secara sadar menyerahkan sertipikat objek sengketa kepada Tergugat II untuk dipinjamkan dan dijaminkan di Bank karena dijanjikan janji manis dan adalah tidak masuk akal pernyataan Penggugat yang membubuhkan tanda tangan dokumen di hadapan Notaris tetapi tidak membaca dokumen *a quo*. Oleh karena itu Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat dapat menuntut kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II” dan “dibatalkannya Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta” bukannya tidak tepat. Namun, dengan dibatalkannya putusan pengadilan tinggi Yogyakarta tersebut, maka secara otomatis seluruh akta-akta yang telah dibatalkan di tingkat Banding, menjadi kembali sah dan dapat berlaku seperti sedia kala. Penulis berpendapat bahwa Hakim Mahkamah Agung sudah berusaha untuk seadil mungkin dengan menyarankan agar

Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II saja, akan tetapi, apabila akta-akta tersebut dinyatakan sah, termasuk didalamnya SKMHT yang menjadi fokus penelitian disini, maka jika putusan tersebut dijadikan acuan oleh pihak-pihak yang memiliki itikad buruk, maka hal tersebut akan menjadi suatu celah hukum kelak.

Selain itu, meskipun pada akhirnya AJB tersebut tetap dibuat pada tanggal 30 Juli 2015, namun pembuatan SKMHT dengan kondisi dimana saat dibuatnya SKMHT tersebut obyek hak tanggungan masih berada dalam penguasaan Penggugat secara yuridis, menyebabkan SKMHT menjadi tidak dapat diberlakukan untuk membebaskan hak tanggungan pada saat pembuatan APHT oleh pihak Tergugat III selaku penerima kuasa dari hak tanggungan tersebut. Selain itu, jika memang terdapat penyelundupan hukum dalam pembuatan PPJB nya, maka PPJB tersebut dapat batal demi hukum dan dapat pula menyebabkan perjanjian lainnya yang berkaitan dengan itu juga ikut batal demi hukum. Oleh karena itu, penulis menyimpulkan bahwa tidak terdapat kekuatan mengikat pada SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB dalam pemberian kredit dalam kasus tersebut terhadap para pihak yang membuatnya. Sehingga, sudah seharusnya SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum.

III. PENUTUP

A. Simpulan

SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB dalam pemberian kredit seperti tersebut pada kasus diatas tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya. Berdasarkan penelitian kasus penulis mengasumsikan dua kondisi, yaitu pertama, PPJB yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah. PPJB termasuk ke dalam perjanjian obligatoir yang mengandung asas konsensualisme sehingga perjanjian tersebut sudah lahir dengan adanya kesepakatan saja dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya untuk menyerahkan sesuatu. Akan tetapi, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang berdiri sendiri dan belum menyebabkan kepemilikan atas obyeknya beralih secara yuridis. Sehingga PPJB tidak bisa disamakan dengan AJB. Sedangkan di dalam UUHT, suatu SKMHT dapat berlaku secara sah apabila sudah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT yang salah satunya adalah “Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan..”. Pengertian “secara jelas” tersebut dapat dibuktikan dengan melihat sertipikat maupun AJB yang mencantumkan nama pemilik atas obyek hak tanggungan tersebut. Sehingga, jika pada saat SKMHT dibuat hanya terdapat bukti berupa PPJB, maka pembuatan SKMHT tersebut tidaklah sah. Selain itu, Hak Milik atas suatu benda memberikan dua kekuasaan kepada pemiliknya, yaitu kekuasaan untuk memungut kenikmatan atas bendanya dan kekuasaan untuk mengasingkan, seperti misalnya menjual, menjaminkan, menghibahkan dan lain-lain. Yang mana berarti, suatu hak milik itu tidak dapat dijaminkan oleh mereka yang bukan

pemilikinya. Sehingga, Tergugat I seharusnya tidak dapat menandatangani SKMHT yang pada dasarnya untuk memberikan kuasa menjaminkan terhadap obyek sengketa yang merupakan suatu Hak Milik, karena pada saat itu ia masih belum menjadi pemilik dari obyek sengketa. Sedangkan kondisi kedua adalah PPJB yang dibuat adalah tidak sah karena mengandung penyelundupan hukum dan menyebabkan berbagai akta yang berkaitan dengan PPJB tersebut dapat ikut batal demi hukum. Sehingga, dengan batalnya akta-akta tersebut yang termasuk di dalamnya SKMHT, menyebabkan SKMHT tersebut tidak memiliki kekuatan hukum terhadap para pihak yang membuatnya.

B. Saran

Penulis berpendapat bahwa sebaiknya dilakukan pembatalan terhadap akta-akta yang bersangkutan, khususnya akta SKMHT dan APHT. Hal ini dikarenakan, berdasarkan analisis yang dilakukan oleh penulis SKMHT tersebut sudah jelas mengandung cacat hukum dan sudah seharusnya batal demi hukum. Apabila putusan tersebut tetap berlaku, maka putusan tersebut dapat dijadikan sebagai acuan bagi mereka yang memiliki itikad buruk. Sehingga ditakutkan, hal tersebut akan menjadi celah hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundangan-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 tahun 1996. TLN No. 3632.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. LN No. 182 Tahun 1998. TLN No. 3790.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia*. UU No. 42 Tahun 1999. LN No. 168 Tahun 1999. TLN No. 3889.

Indonesia. *Peraturan Presiden tentang Lembaga Pembiayaan*, Perpres Nomor 9 Tahun 2009.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia*. PP Nomor 21 Tahun 2015. LN No. 80 Tahun 2015. TLN No. 5691.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Cet.4. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

Buku dan Jurnal

- Badzrulzaman, Mariam Darus. *et al. Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 1999.
- Irfandi, Dicky. *et al.* "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Covernote Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit," *Indonesian Notary Journal* Vol 1 No. 001 (2019).
- Kamello, Tan. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang di Dambakan*. Cet.2. Bandung: PT. Alumni, 2014.
- Latumeten, Pieter E. "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht Dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila". *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 47 No.1: Januari-Maret 2017.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Cet. 3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Naja, H.R. Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hand Book*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005.
- Nurhayani, Neng Yani. *Hukum Perdata*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2015.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Cet. 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Rayhan. "Penarikan Paksa Terhadap Objek Jaminan Fidusia (Analisis terhadap Perkara Putusan Nomor 878/K/Pdt/2015)" Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2017.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Cet.4. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 1993.
- Soerjopratikno, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Cet. 2. Yogyakarta: PT Mustika Wikasa, 1994.
- Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Cet. 4. Bandung: Alumni, 1986.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. 17. Jakarta: Intermedia, 1998.