

12-30-2020

## AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OBYEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN PENGIKATAN JAMINAN OLEH KREDITUR

Dominicus Aditio Nugraha  
Aditionugraha.9@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

Nugraha, Dominicus Aditio (2020) "AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OBYEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN PENGIKATAN JAMINAN OLEH KREDITUR," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 8. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/8>

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.

---

## AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OBYEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN PENGIKATAN JAMINAN OLEH KREDITUR

### Cover Page Footnote

1 J.B Dalio, Pengantar Ilmu Hukum Buku Panduan Mahasiswa, (Jakarta: Prenhallindo, 2001), hlm.12. 2 Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, ed. Rev, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm.5. 3 Munir Fuady, Teori Hukum Pembuktian: Pidana dan Perdata, cet.2, (Bandung: Aditya Bhakti, 2012), hlm. 1. 4 Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 ayat (1). 5 Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 ayat 4. 6 Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm 87. 7 Sudikmo Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta:Liberty, 2009), hlm. 155. 8 Habib Adjie, Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, cet. 2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm 27. 9 Ibid., hlm 28. 10 Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga. 1983), hlm 54-55.

## **AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OBYEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN PENGIKATAN JAMINAN OLEH KREDITUR**

**Dominicus Aditio Nugraha, Yunus Husein, R. Ismala Dewi**

### **ABSTRAK**

Penulisan tesis ini membahas mengenai akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (disebut PPAT) terhadap obyek jaminan kredit yang diserahkan debitur kepada bank. Dalam proses kredit bank dapat menerima jaminan dari debitur sebagai jaminan pelunasan jika debitur tersebut wanprestasi. Dalam proses perjanjian kredit tersebut peran PPAT sangat penting yaitu membuat Akta Autentik. Dalam pembuatan Akta Autentik PPAT seharusnya memiliki sikap kehati-hatian. Hal ini dikarenakan jika PPAT tidak membuat akta berdasarkan dokumen yang sah, akta tersebut akan menjadi dasar dari gugatan para pihak yang berkepentingan dan akan menimbulkan kerugian pada pihak tertentu. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah Perlindungan hukum terhadap Debitur yang obyek jaminannya telah dijual oleh kreditur tanpa persetujuan pemegang hak, menganalisis Tanggung jawab PPAT Terhadap Akta jual Beli obyek jaminan yang dijual oleh kreditur tanpa persetujuan pemegang hak. Penulisan tesis ini termasuk jenis penelitian yuridis normatif yang bersifat preskriptif. Data yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah data sekunder, baik yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer yang digunakan berupa peraturan perundang – undangan yang terkait dengan masalah perlindungan hukum nasabah dan tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli. Teknik pengumpulan data dalam penulisan tesis ini adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode analisis kualitatif yaitu dengan menganalisis hasil penelitian secara mendalam, holistic (utuh) dan komprehensif. Hasil analisa adalah pertama, bahwa kreditur yang melakukan penjualan atas obyek agunan debitur yang tidak dibebankan jaminan kebendaan harus dengan persetujuan debitur dan atas penetapan pengadilan jika hal tersebut dilanggar maka hak dari debitur dapat dipulihkan kembali, Kedua, dalam pembuatan akta jual beli yang terdapat kelalaian PPAT, PPAT dapat diberikan sanksi berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara), *onzzetting* (pemecatan), pemberhentian dengan tidak hormat.

Kata Kunci: Agunan, Perlindungan hukum debitur, Tanggung jawab PPAT.

## 1. Pendahuluan

Dalam pembuatan Akta Autentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (disebut PPAT) seharusnya memiliki sikap kehati-hatian. Hal ini dikarenakan jika PPAT tidak membuat akta berdasarkan dokumen yang sah, akta tersebut akan menjadi dasar dari gugatan para pihak yang berkepentingan dan akan menimbulkan kerugian pada pihak tertentu. Sebagai masyarakat sosial setiap manusia saling berhubungan dengan manusia lainnya. Aristoteles mengatakan bahwa manusia itu adalah *zoon politicon*<sup>1</sup>. Di dalam kehidupan sehari-hari PPAT sangat dibutuhkan dalam kehidupan di dalam masyarakat. Ini terkait dengan tugas dan kewenangan PPAT yaitu membuat Akta Autentik.

Dalam menjalankan tugas dan kewenangan PPAT harus berlandaskan suatu peraturan perundang-undangan yang merupakan cerminan bahwa Indonesia adalah negara hukum, berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 1 ayat (3) perubahan (amandemen) yang keempat tanggal 10 Agustus 2002 telah menyatakan dengan jelas bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum". Rumusan Negara hukum pada Pasal 1 ayat (3) tersebut dipertegas kembali pada penjelasan umum UUD 1945 tentang bentuk Sistem Pemerintahan Negara angka 1 dan angka 2 yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machstaat*), serta pemerintahannya dijalankan berdasarkan sistem konstitusi (hukum dasar) dan tidak berdasarkan absolutisme (kekuasaan yang tidak terbatas).

Konsekuensi logis dari paham negara hukum, adalah seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada dan tidak boleh menyimpang pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia.<sup>2</sup> Artinya hukum menjadi panglima dalam setiap penyelesaian permasalahan yang berkenaan dengan Individu, Masyarakat dan Negara.

Konsekuensi yuridis dari dianutnya paham negara hukum di Indonesia sebagaimana Pasal 1 ayat (3) dan Penjelasan Umum tentang Bentuk Sistem Pemerintahan Negara pada UUD Tahun 1945, di dalam UUD Tahun 1945 ditegaskan mengenai pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak warga Negara dan penduduk, antara lain tercantum dalam Pasal 24 ayat (1), Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1). Sedangkan terhadap rumusan paham Negara hukum terdapat penjelasan pasal 4 huruf (a) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia dengan penjelasan sebagai berikut "Negara Hukum adalah Negara yang dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang bertujuan meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, berkeadilan, dan bertanggung jawab".

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum salah satunya dalam hal pembuktian<sup>3</sup>. Dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat serta alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.

Jabatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun<sup>4</sup>. Pengertian PPAT

---

<sup>1</sup> J.B Dalio, *Pengantar Ilmu Hukum Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta: Prenhallindo, 2001), hlm.12.

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, ed. Rev, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm.5.

<sup>3</sup> Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian: Pidana dan Perdata*, cet.2, (Bandung: Aditya Bhakti, 2012), hlm. 1.

<sup>4</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 ayat (1).

tersebut juga dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat sedikit perbedaan tentang pengertian PPAT tetapi memiliki kewenangan yang sama, yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>5</sup>. Berdasarkan pengertian PPAT tersebut, PPAT merupakan Pejabat Umum. Yang dimaksud dengan Pejabat Umum yaitu orang yang dengan syarat-syarat tertentu memperoleh kewenangan dari negara secara atributif untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara khususnya dalam bidang hukum perdata untuk membuat alat bukti autentik. Boedi Harsono menyebutkan bahwa Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu<sup>6</sup>.

Adapun yang dimaksud dengan alat bukti berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yaitu bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan harus dilakukan dengan tulisan autentik atau di bawah tangan. Akta Autentik merupakan alat bukti yang sempurna karena apabila Akta Autentik diajukan sebagai alat bukti dalam persidangan, maka tidak diperlukan alat bukti pendukung lainnya untuk menyatakan kebenaran isi akta tersebut. Akta Autentik dapat mejadi alat bukti yang sempurna harus memenuhi syarat otentisitas yang disebut juga syarat *perleiden*, yaitu : akta harus disusun, akta tersebut harus dibacakan, akta tersebut pada saat itu juga ditandatangani oleh para pihak, dan akta tersebut harus ditandatangani oleh PPAT di dalam wilayah kerja PPAT tersebut.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, Akta Autentik diatur dalam Pasal 1868 BW yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pengawai-pengawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Jadi Akta Autentik bentuknya ditentukan oleh undang-undang bukan oleh peraturan di bawahnya, kemudian dibuat atau di hadapan pengawai umum (*openbare ambtenaar*) yang oleh R. Subekti diterjemahkan menjadi pejabat umum karena pejabat umum bukanlah pengawai negeri yang tunduk pada peraturan kepengawaaian<sup>7</sup>.

Menurut Habib Adjie, khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat Akta Autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi itu diberikan kepada Notaris.<sup>8</sup> Saat ini yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya Notaris, tetapi ada juga pejabat lain misalnya: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum kepada pejabat lain selain Pejabat Umum, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 ayat 4.

<sup>6</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm 87.

<sup>7</sup> Sudikmo Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta:Liberty, 2009), hlm. 155.

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet. 2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm 27.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm 28.

Kekuatan pembuktian akta autentik, termasuk akta yang dibuat oleh PPAT adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan peraturan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian dan juga dari tugas yang telah diberikan oleh undang-undang kepada pejabat atau pegawai umum tertentu. Akta Autentik dibuat oleh pejabat atau pegawai umum itulah maka Akta Autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini disebabkan karena pejabat atau pegawai umum tersebut mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan. Pejabat atau pegawai umum juga tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta.<sup>10</sup>

Pemberian wewenang kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya akta-akta yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.<sup>11</sup>

Sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah, maka segala hal yang bertalian dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya<sup>12</sup>. Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah yang dikuasainya kepada warga masyarakat sehubungan dengan hak menguasai oleh negara. Pemberian hak ini haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum untuk pemberian hak ini dapat dilakukan antara lain dengan cara jual beli, hibah dan lain-lain. Perbuatan hukum tersebut menimbulkan peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang akan menerima hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat(1) yang menyebutkan: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peranan PPAT dalam hal ini adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu<sup>13</sup>. PPAT memiliki kewenangan dalam membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu seperti: Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*inbreg*), Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah

---

<sup>10</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga. 1983), hlm 54-55.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 29.

<sup>12</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Penerbit Kanisius, 2001), hlm. 69.

<sup>13</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 2 ayat (1).

Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Kedelapan akta tersebut merupakan perbuatan hukum yang dapat dibuatkan akta oleh para pihak yang berkepentingan untuk menjadi alat bukti yang sempurna.

Akta Autentik sebagai alat bukti yang paling sempurna nilainya mempunyai peran penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lainnya, kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta autentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial.

Melalui Akta Autentik inilah dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Sengketa dapat timbul akibat adanya ketidak sesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan adanya akta autentik ini diharapkan dapat dipakai sebagai bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa. Sedangkan jika sebuah perbuatan hukum hanya dilakukan dengan akta dibawah tangan, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti, karena akta tersebut hanya dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, sedangkan pihak ketiga yang mungkin mempunyai kepentingan atas objek perjanjian tersebut tidak mengetahui perbuatan hukum yang telah terjadi, sehingga dapat menimbulkan sengketa dan jika benar timbul sengketa, maka akta dibawah tangan tersebut tidak dapat menjadi bukti tertulis yang cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan seseorang atas suatu objek tertentu.

Sengketa yang terjadi akibat sebuah Akta Autentik salah satunya adalah di dalam sektor perbankan di Indonesia contohnya perjanjian kredit. Perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) memegang peranan penting dalam proses pembangunan nasional. Kegiatan usaha utama bank menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak. Dalam melaksanakan fungsi lembaga perbankan sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dana maka menimbulkan adanya hubungan hukum antara bank dan nasabah. Hubungan hukum yang terjalin ini dapat menimbulkan suatu friksi yang apabila tidak diselesaikan dapat berubah menjadi sengketa antara nasabah dengan bank. Lemahnya perlindungan terhadap nasabah terlihat dari semakin banyaknya kasus yang muncul dalam kaitan dengan perkembangan perbankan. Hal ini juga semakin jelas terlihat dari banyaknya keluhan nasabah melalui media massa yang intinya nasabah tidak puas atas pelayanan yang diberikan oleh bank yang tidak sesuai dengan iklan yang ditawarkan<sup>14</sup>.

Sengketa dapat terjadi karena tidak ditemukannya titik temu antara para pihak yang bersengketa. Sengketa ini dapat terjadi diawali karena adanya perasaan tidak puas dimana ada pihak yang merasa dirugikan dan kemudian perasaan tidak puas ini menjadi *conflict of interest* yang tidak dapat terselesaikan sehingga menimbulkan suatu konflik<sup>15</sup>. Hal ini menyebabkan kegiatan bank sarat akan peraturan baik perundang-undangan di bidang Perbankan sendiri maupun perundang-undangan lainnya yang terkait. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) juga sangat terkait, khususnya dalam hal perlindungan hukum bagi nasabah bank selaku konsumen. Antara lain dengan adanya perjanjian kredit atau pembiayaan bank yang merupakan perjanjian standar (*Standard contract*).

---

<sup>14</sup> Ronny Saulama Hotma Bako, *Hubungan Hukum ttank dan Nasabah Terhadap Deposito dan Tabunga*, (Bandung:Cilra Aditya Bakti, 1995 ), hlm.3.

<sup>15</sup> Suyud Margono, *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, (Jakaria:Ghalia Indonesia, 2000), hlm. 34.

Konsumen jasa perbankan lebih dikenal dengan sebutan nasabah. Nasabah dalam konteks Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dibedakan menjadi dua macam, yaitu nasabah penyimpan dan nasabah debitur. Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan. Sedangkan nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian dengan nasabah yang bersangkutan. Untuk menjaga hubungan yang terjalin antara bank dan nasabah maka tidaklah berlebihan bila dunia perbankan harus sedemikian rupa menjaga kepercayaan dari masyarakat dengan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan masyarakat dengan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan masyarakat, terutama kepentingan dari nasabah bank yang bersangkutan. Dengan kata lain, dalam rangka untuk menghindari kemungkinan terjadinya kurang percaya masyarakat terhadap dunia perbankan, yang pada saat ini tengah gencar melakukan ekspansi untuk mencari dan menjaring nasabah, maka perlindungan hukum bagi nasabah terhadap kemungkinan terjadinya kerugian sangat diperlukan<sup>16</sup>.

## **2. Pembahasan**

kronologi tesis ini penulis akan menguraikan duduk perkara serta menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 125/PDT.G/2013/PN PBR Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau No. 74/PDT/2014/PTR Jo Putusan Kasasi Makamah Agung No. 1226 k/PDT/2015 Jo Putusan Peninjauan Kembali Makamah Agung No. 368 PK/PDT/2018.

Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak dahulunya Desa Sidomulyo Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar tertulis An. EL berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 743 dengan luas 4.880 M<sup>2</sup> dengan Surat Ukur No 844 tahun 1981 tertanggal 11 September 1981 dengan batas-batas tanah sesuai dengan Sertifikat tersebut. Tanah Penggugat tersebut sekarang di kenal dengan jalan Arengka I /Jalan Soekarno-Hatta Kelurahan Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat berdasarkan pembelian dari Sdr Syamsudin Majid BA yang telah bersertifikat karenanya proses hukum pembalian tanah tersebut adalah telah benar dan sah.

Penggugat memiliki beberapa bidang usaha, untuk usaha Penggugat tersebut Penggugat memerlukan biaya untuk penambahan modal usaha Bengkel Nikmat milik Penggugat, lalu Penggugat telah mengajukan permohonan Pinjaman kepada Tergugat IV (Bank Pembangunan Indonesia Cabang Pekanbaru yang telah merger menjadi PT Bank Mandiri Cabang Pekanbaru) dan oleh Tergugat IV pinjaman tersebut di kabulkan dengan agunan tanah penggugat diantaranya tanah Penggugat yang berada di Jln Nangka Pekanbaru, Rumah Penggugat di Jakarta dan juga tanah yang terletak di Jln Arifin Ahmad Pekanbaru dan juga tanah Penggugat yang berada di Jln Arengka I yang sekarang menjadi tanah objek perkara dan Penggugat mendapat bantuan kredit kelayakan dari Bank Bapindo sebesar Rp 82.300.000,-(delapan puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah).

Dalam menjalankan usaha Bengkel Nikmat milik Penggugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian dan bangkrut, sehingga Penggugat tidak mampu untuk membayar pinjaman Penggugat tersebut maka agunan milik Penggugat yakni tanah yang di Jln Nangka Pekanbaru dan tanah Penggugat yang berada di Jakarta telah dilelang oleh pihak Bank Bapindo (Tergugat IV) tetapi terhadap tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa tidak pernah menjadi objek lelang.

Penggugat pindah ke Batam pada tahun 1990 untuk usaha di Pulau Batam, pada tahun 2011 Penggugat datang dari Batam ke Pekanbaru hendak membayar serta melunasi hutang

---

<sup>16</sup> Zulkarnain Sitompul, *Problematika Perbankan*, (Bandung:books Terracc & Library, 2005), hlm. 326.



penggugat yang menjadi jaminan pinjaman Penggugat. kemudian Penggugat melunasi pinjaman ke Balai Lelang dan Penggugat melunasi untuk jaminan yang berada di Jln Arifin Ahmad Pekanbaru seharga Rp 156.000.000,-(seratus lima puluh enam juta rupiah). Penggugat mempertanyakan tanah Penggugat yang berada di jalan Arengka I dan oleh Balai Lelang mengirim surat kepada Tergugat IV untuk mempertanyakan agunan milik Penggugat yang berada di Jalan Arengka I tersebut.

Tergugat IV telah membalas surat dari Balai Lelang yang pada inti surat mengatakan bahwa tanah Penggugat tersebut tidak dalam jaminan dari Tergugat IV dan oleh Tergugat IV telah di serah terimakan kepada Suami Penggugat dan selanjutnya Tergugat IV meminta kepada Tergugat V (Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru) terhadap Sertifikat Hak Milik No 743 atas nama EL untuk meroya atau menghapus pembebanan hipotik atas sertifikat tersebut, dalam kenyataannya bahwa Penggugat tidak pernah menerima Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut. Berdasarkan hal inilah Penggugat baru mengetahui jika tanah Penggugat tidak menjadi jaminan terhadap agunan atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat IV.

Kemudian Penggugat mengetahui bahwa tanah Penggugat tersebut telah di pindah nama kepada Tergugat I SU dan dari Tergugat I memindah namakan kepada Tergugat II ST yang merupakan saudara kandung dari Tergugat I lalu selanjutnya dari Tergugat II di pindah namakan kepada Tergugat III HH. Bahwa untuk mengaburkan hak-hak Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Penggugat No 743 tersebut maka oleh para Tergugat telah mengubah luas tanah dari luas tanah sebenarnya 4.880 M<sup>2</sup> di rubah menjadi 3.930 M<sup>2</sup>. Peralihan oleh Para Tergugat ini dengan dasar atas hak Penggugat adalah cacat hukum karena Penggugat sendiri tidak pernah memperjual belikan tanah Penggugat tersebut kepada pihak manapun juga.

## **2.1 Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Obyek Jaminannya Tidak Diikat Sebagai Jaminan Telah Dijual Oleh Kreditur.**

Dalam perbankan debitur sering juga disebut sebagai nasabah bank, memiliki pengertian sama dikarenakan sebagai pihak yang menggunakan jasa bank. Hal ini sesuai dengan apa yang dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 1 butir 16 memberi rumusan pengertian nasabah yaitu sebagai pihak yang menggunakan jasa bank. Peraturan Bank Indonesia PBI No. 7/6/2005, Ps. 1 butir 3 mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah, mendefinisikan nasabah sebagai pihak yang menggunakan jasa bank, termasuk pihak yang tidak memiliki rekening namun memanfaatkan jasa bank untuk melakukan transaksi keuangan (*walk-in customer*).

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak disebutkan secara jelas tentang pengertian nasabah bank tetapi dikaitkan pengertian nasabah dalam undang-undang perbankan bahwa memiliki pengertian yang sama dengan undang-undang perlindungan konsumen yaitu pihak yang menggunakan jasa. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, menyebutkan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan<sup>17</sup>.

Ditinjau dari beberapa definisi tersebut, hal ini telah jelas menggambarkan bahwa nasabah bank adalah seorang konsumen yang dalam hal ini menggunakan jasa dari suatu bank baik itu untuk keperluan pribadi maupun keperluan komersial. Undang-Undang Perbankan 1992 sebagaimana yang telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam

---

<sup>17</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821, Ps. 1 ayat (2).

bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak<sup>18</sup>.

Perlindungan terhadap konsumen berkaitan tentang perlindungan hukum. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen<sup>19</sup>.

Secara umum dikenal ada empat hak dasar konsumen menurut J.F. Kennedy yaitu:<sup>20</sup>

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right of safety*),
- b. Hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*),
- c. Hak untuk memilih (*the right to choose*),
- d. Hak untuk didengar (*the right to be heard*).

Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39/248 Tahun 1985 tentang Perlindungan Konsumen (*Guidelines for Consumer Protection*), juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yang meliputi<sup>21</sup>:

- a. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;
- b. Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen;
- c. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi;
- d. Pendidikan konsumen;
- e. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;
- f. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur tentang hak dari konsumen yaitu<sup>22</sup>:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

---

<sup>18</sup> Indonesia, *Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Ps. 1 ayat (2).

<sup>19</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, cet. 2, (Jakarta: Grasindo, 2004), hlm. 3.

<sup>20</sup> Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen (Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak)*, (Jakarta: Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2004), hlm. 7.

<sup>21</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet. 3, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 27.

<sup>22</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Ps.4.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur tentang kewajiban konsumen, yaitu:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Pemberian suatu fasilitas kredit mengandung suatu risiko terhadap kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Akibatnya kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Dalam perjanjian hutang piutang pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut yaitu:

#### 1. Kreditur

Kreditur atau yang sering juga disebut dengan pihak yang memberi pinjaman utang (pihak yang berpiutang). Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 2 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

#### 2. Debitur

Debitur atau yang sering disebut dengan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang). Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 3 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Pengertian debitur juga terdapat dalam Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No 7 TAHUN 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 angka 18 yang menyebutkan nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan sementara dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 2 menyebutkan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Dalam undang undang perlindungan konsumen tidak menggunakan kata debitur melainkan konsumen, hal tersebut memiliki pengertian yang sama yaitu sebagai pihak yang menerima atau memakai barang maupun jasa.

Perlindungan hukum dalam transaksi perbankan, merupakan hal yang patut dikedepankan agar kepentingan para pihak dapat dilindungi. Wujud perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya penegakan hukum. Penegakan hukum secara konsepsional merupakan kegiatan menyasrakan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah. Upaya penegakan hukum tidak terlepas dari cita hukum yang dianut dalam masyarakat yang bersangkutan kedalam perangkat berbagai aturan hukum positif, lembaga hukum dan proses (prilaku birokrasi pemerintahan dan warga masyarakat). Dalam menegakkan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan yaitu unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum.

Hubungan hukum nasabah dengan bank yang berkaitan dengan perjanjian kedua pihak merupakan masalah keperdataan yang berpotensi menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi. Sengketa keperdataan antara bank nasabah timbul dari transaksi keuangan yang dilakukan oleh kedua pihak. Secara umum sengketa keperdataan ialah sengketa yang terjadi dalam wilayah hukum kebendaan dan perorangan yang disebabkan oleh salah satu pihak melanggar asas kepentingan publik. Sengketa ini biasanya muncul akibat tidak terpenuhinya asas-asas hukum perikatan. Selama ini jika timbul sengketa perdata

maka penyelesaiannya dilakukan melalui proses hukum perdata materiil melalui tuntutan hukum oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan ke lembaga yang berwenang yaitu pengadilan.

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Kredit dari Surat Keputusan tersebut menyatakan bahwa bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit. Jaminan kredit dapat berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Jaminan pada umumnya digunakan jika adanya perbuatan hukum dalam perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur. Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan dalam peraturan perundang-undang tidak ditemukan. Di berbagai literatur digunakan istilah “*zekerheid*” untuk jaminan dan “*zekerheidsrecht*” untuk hukum jaminan atau hak jaminan, “*recht*” dalam bahasa Belanda dapat berarti hukum, hak atau keadilan, sedangkan hukum menurut Bahasa Inggris adalah *law* dan hak berarti *right*<sup>23</sup>.

Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur telah terjamin dan bentuknya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokoknya,
- b. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal,
- c. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih,
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena *Cessie* atau *Subrogratie* maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

Pengertian jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata bersifat umum, berlaku untuk seluruh Kreditur. Jaminan umum lahir dan bersumber dari undang-undang, adanya jaminan ditentukan dan merupakan akibat hukum yang ditimbulkan dari undang-undang, meskipun tanpa adanya perjanjian dari para pihak (Kreditur dan Debitur).

Menurut Pasal 1131 KUHPerdata mencerminkan jaminan umum yang berarti semua kekayaan yang dimiliki seseorang secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian hutang atau perjanjian lainnya dengan orang lain meskipun kekayaan orang tidak diserahkan atau dinyatakan dengan tegas sebagai jaminan. Sedangkan Pasal 1132 KUHPerdata mencerminkan jaminan khusus yang menyatakan diperbolehkan hak jaminan yang bersifat istimewa atau khusus dan didahulukan, misalnya dalam bentuk Hak Tanggungan. Jaminan khusus lahir karena adanya perjanjian antara Kreditur dan Debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan yang bersifat perorangan.

Pasal 1132 mempunyai sifat yang mengatur/mengisi/melengkapi (*aanvullendrecht*) karena para pihak diberi kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang. Jika terdapat lebih dari satu kreditur dan hasil penjualan harta benda debitur tidak mencukupi untuk menutupi hutang – hutangnya kepada kreditur, dalam hal ini akan tampak betapa pentingnya menjadi kreditur yang *preferent* yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayaran pelunasan hutang debitur di antara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi. Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pernyataan yang lebih tegas lagi, yaitu: “hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Oleh karena itu alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur.

---

<sup>23</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*, (Jakarta : Ind Hill, 2009), hlm. 6.

Berdasarkan ketentuan undang-undang misalnya, yang diatur dalam pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hutang-piutang yang didahulukan (*bevoorrechte schulden*) yaitu *Privilege*, sedangkan yang terjadi karena perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. Kreditur dapat meminta benda-benda tertentu milik debitur untuk dijadikan sebagai jaminan hutang; atau
- b. Kreditur meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur membayar hutang-hutang debitur kepada kreditur apabila debitur lalai membayar hutangnya atau wanprestasi.

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai (*pand*) dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak, setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan dengan hipotik atas kapal laut dengan bobot 20 (dua puluh) M<sup>3</sup> (meter kubik) ke atas dan pesawat terbang serta helikopter. Sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan hak tanggungan.

Jika debitur melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur. Dengan demikian jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berbeda dari jaminan perorangan. Ciri-ciri yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda;
- b. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur;
- c. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun;
- d. Selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit desuite / zaaksgevolg*);
- e. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit depreference*);
- f. Dapat diperalihkan seperti hipotik;
- g. Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

Secara umum ditinjau dari sudut tujuan dan manfaat atau kegunaan jaminan, maka jaminan khusus mempunyai tujuan tertentu dan memberikan manfaat khusus baik bagi debitur maupun bagi kreditur antara lain:

- a. Jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya Perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang;
- b. Jaminan khusus melindungi kreditur (Bank) dari kerugian jika debitur wanprestasi;
- c. Menjamin agar kreditur mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijaminakan;
- d. Merupakan suatu dorongan bagi debitur agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya atas biaya yang diberikan kreditur;
- e. Menjamin agar debitur melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa hutang-hutang debitur dapat dibayar lunas;
- f. Menjamin debitur berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditur.

Menurut R. Subekti bahwa oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit maka untuk dapat dikategorikan sebagai jaminan yang baik (ideal) harus memenuhi kriteria atau syarat-syarat sebagai berikut:<sup>24</sup>

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan;

---

<sup>24</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 74.

- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada si Pemberi Kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si Penerima (pengambil) kredit.

Dalam kronologis kasus yang sudah penulis paparkan sebelumnya bahwa Pengugat mengajukan pinjaman kredit guna penambahan modal usaha Bengkel Nikmat milik Penggugat, lalu Penggugat telah mengajukan permohonan Pinjaman kepada Tergugat IV (BANK PEMBANGUNAN INDONESIA Cabang Pekanbaru yang telah merger menjadi PT BANK MANDIRI Cabang Pekanbaru) untuk mendapatkan fasilitas kredit Investasi dan kredit Modal Kerja berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. PKB/26/KI-75/1987, Akta No 114, tanggal 25 Maret 1987 dan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. PKB/25/KMK-75/1987, Akta No 115, tanggal 25 Maret 1987 yang dibuat dihadapan Notaris Singgih Susilo, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru dengan jaminan agunan rumah penggugat di Jln Nangka Pekanbaru, rumah Penggugat di Jakarta, tanah penggugat di Jln Arifin Ahmad Pekanbaru dan juga tanah penggugat di Jln Arengka I Pekanbaru dengan no sertipikat SHM No. 743. Namun dalam prosesnya agunan SHM No 743 tersebut tidak diikat dalam penjaminan Hipotik oleh kreditur dan juga tidak menjadi jaminan pelunasan kredit. Agunan rumah penggugat di Jln Nangka Pekanbaru, rumah Penggugat di Jakarta, tanah penggugat di Jln Arifin Ahmad Pekanbaru merupakan jaminan kebendaan. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kepada pemegang hak tersebut kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga yang merupakan hak mutlak (hak absolut), sehingga kreditur memiliki hak untuk didahului atas benda-benda tertentu yang dijaminakan pada kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang debitur terlebih dahulu atas hasil penjualan benda benda tersebut (*Droit De Preference*). Agunan tersebut terikat dengan perjanjian pokok kredit antara debitur dan kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. PKB/26/KI-75/1987, Akta No 114, tanggal 25 Maret 1987 dan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. PKB/25/KMK-75/1987, Akta No 115, tanggal 25 Maret 1987 yang dibuat dihadapan Notaris Singgih Susilo, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru. Sementara tanah penggugat di Jln Arengka I Pekanbaru dengan no sertipikat SHM No. 743 merupakan objek bidang tanah yang tidak terikat dalam perjanjian pokok kredit antara penggugat dan pihak bank akan tetapi termasuk dalam jaminan umum berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari walaupun tidak disertakan sebagai agunan, menurut hukum menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitur. Dengan sendirinya segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan dari utang yang dibuat. Dalam hal eksekusi jaminan umum tersebut harus melalui eksekusi pengadilan yang mana dalam hal ini pihak bank tidak mengajukan permohonan eksekusi melalui pengadilan.

Tahun 2011 baru diketahui oleh penggugat bahwa agunan SHM No. 743 tersebut berada dalam penguasaan oleh tergugat I, sedangkan tergugat I dalam hal ini tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian kredit tersebut karena dalam perjanjian kredit tersebut hanya mengikat antara penggugat bersama pihak Bank Bapindo (Bank Mandiri) sebagai tergugat IV sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1340 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang No 8 TAHUN 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah mengatur tentang hak dan kewajiban nasabah yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif. Dalam kasus ini

hak dan kewajiban penggugat tidak terlindungi sebagai debitur terutama dalam hal hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, hal ini yang menyebabkan SHM No. 743 atas nama pengungat dapat beralih kepada tergugat I, walaupun dari pihak kreditur mengatakan telah mengeluarkan surat berita acara esensial agunan kepada pihak penggugat yang mana penggugat tidak pernah menandatangani surat tersebut. Sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur yaitu: beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa, dalam hal ini dapat diartikan bahwa itikad baik yang harus dipenuhi oleh debitur adalah pembayaran angsuran kredit kepada pihak kreditur, hal ini juga tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Di dalam setiap perjanjian dengan maksud bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.<sup>25</sup>

Itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.<sup>26</sup> Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>27</sup> Sutan Remy Sjahdeini secara umum menggambarkan itikad baik sebagai berikut “Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum”.<sup>28</sup> Itikad baik dalam kontrak dibedakan antara itikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan itikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Kedua macam itikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Itikad baik di dalam fase pra kontrak disebut juga sebagai itikad baik subjektif. Kemudian itikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif.<sup>29</sup>

- a. Itikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
- b. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda itikad baik ini biasa diartikan dengan kejujuran.

Itikad baik dalam arti subyektif bisa diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerdata. Tak hanya itu saja, di dalam beberapa peraturan perundang-undangan juga mencantumkan tentang kejujuran, antara lain Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Dengan terjadinya kredit macet oleh debitur, maka pihak kreditur dapat menjual obyek agunan debitur yang telah diikat penjaminan Hipotik melalui pelelangan umum yang dalam

---

<sup>25</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2004), hlm. 96.

<sup>26</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hlm. 41.

<sup>27</sup> *Ibid.*,

<sup>28</sup> Sjahdeni Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 94.

<sup>29</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983), hlm. 25.

kasus ini bahwa jaminan penggugat sebagian telah dilelang yaitu tanah di Jln Nangka Pekanbaru dan juga tanah penggugat yang berada di Jakarta, sehingga hak dari kreditur telah terpenuhi.

Agar tidak terjadi berkepihakan penulis dalam studi kasus ini maka penulis juga akan menjabarkan hak bank selaku kreditur berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen yaitu: hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik. Dalam kasus perjanjian kredit ini hak bank sebagai kreditur untuk menerima pembayaran yang berupa angsuran kredit tidak terpenuhi sehingga sangat sewajarnya pihak bank melakukan eksekusi agunan milik debitur sehingga kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik berupa terjadinya kredit macet oleh debitur. Sementara kewajiban kreditur berupa memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan atas agunan debitur tidak dilaksanakan dengan baik sehingga merugikan debitur.

Dalam pertimbangan majelis hakim tidak dinyatakan dengan jelas perbuatan hukum yang terjadi antara pihak Bank selaku Kreditur dan pihak Tergugat I sehingga SHM No 743 atas nama Penggugat berada dalam penguasaan Tergugat I, dalam pertimbangan majelis hakim hanya menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 1467/254/4/Tampan/1990 tertanggal 5 Oktober 1990 yang dibuat dihadapan PPAT Tajib Rahardjo, Sarjana Hukum, sebagai dasar Tergugat I untuk menguasai tanah dan dan membalik nama sertipikat tidaklah tepat dikarenakan dalam akta tersebut yang diperjualbelikan adalah SHM No. 556 dengan luas 3.930 M<sup>2</sup>, bukan SHM No. 743 atas nama Penggugat dengan Luas 4.880 M<sup>2</sup>. Penulis beranggapan bahwa pertimbangan hakim telah tepat tetapi masih memiliki kekurangan, majelis hakim dalam pertimbangannya tidak menjelaskan secara jelas sehingga Tergugat I dapat menguasai tanah Penggugat, sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum atas perbuatan bank selaku kreditur dalam menjaga amanah menyimpan agunan milik debitur sehingga dapat berakibat keresahan didalam masyarakat dalam hal permohonan pinjaman kredit sehingga tujuan yang diamanatkan dalam Pasal 4 Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak tidak terwujud.

Pada Pasal 529 KUHPerdara dijelaskan tentang pengertian kedudukan berkuasa (*bezit*) ialah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantara orang lain dan mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu. Dalam melaksanakan kedudukan berkuasa demikian terdapat beritikad baik dan juga yang beritikad buruk. Seorang *bezitter* dianggap beritikad baik apabila ia tidak mengetahui adanya cacat pada "kepemilikannya". Dalam hal ini keadaan tersebut yang demikian itu dilindungi oleh undang-undang. Dengan fakta hukum yang terjadi bahwa objek tanah yang berada di Jln Arengka I Pekanbaru dengan no sertipikat SHM No. 743 milik Penggugat yang telah dikuasai oleh Tergugat I dan oleh Tergugat I telah dialihkan kepada Tergugat II dan oleh Tergugat II dialihkan kepada Tergugat III, sementara perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah tersebut tidak pernah terjadi, dapat dipahami bahwa Tergugat I memperoleh objek tanah tersebut dengan cara melawan hukum. Sementara Tergugat III yang merupakan pemilik baru memperoleh hak kepemilikan berdasarkan jual beli dari Tergugat II merupakan perbuatan hukum yang sah.

Penggugat yang merupakan pemilik objek tanah tersebut haruslah sebagai pemegang hak yang sah karena tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas objek tanah sertipikat SHM No. 743 sehingga Penggugat harus dipertahankan dan dipulihkan kembali kedudukannya sebagai pemilik yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 548 ayat (4)



KUHPerdota yang menyatakan bahwa kedudukan berkuasa yang beritikad baik memiliki hak atas kebendaan yang dikuasainya dalam kedudukannya bilamana diganggu dalam memangkunya ataupun dipulihkan kembali dalam hal bilamana kehilangan kedudukannya.

Pada hakikatnya perjanjian jual beli bertujuan untuk memindahkan suatu hak milik atas suatu barang yang diperjual belikan karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada pihak penjual. Tergugat III melakukan perbuatan hukum jual beli objek tanah sertipikat SHM No. 743 dari Tergugat II dan oleh Tergugat II membeli dari Tergugat I, yang oleh Tergugat I mendapatkan objek tanah tersebut secara melawan hukum maka sebagai pemilik baru dari objek tanah tersebut yang didapat secara sah maka Tergugat III yang beritikad baik dapat menuntut untuk mendapatkan ganti rugi dari Tergugat I berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

## **2.2 Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuatnya Yang Berisi Penjualan Obyek Jaminan Yang Tidak Diikat Tanpa Persetujuan Pemegang Hak.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) telah diatur sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA, sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa: Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, maka PPAT dikenal sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Menurut Bactiar Effendie, tugas pokok pejabat pada saat itu adalah membantu Menteri Agraria membuat akta yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan<sup>30</sup>.

Pengertian PPAT juga dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penjelasan umum angka 7 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah-tanah tertentu. Pengertian PPAT juga terdapat dalam peraturan tersendiri yang khusus mengatur tentang PPAT, dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>30</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3 (Bandung: Alumni,1993), hlm.78.

Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Dari pengertian tersebut di atas PPAT merupakan pejabat umum, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah orang yang dengan syarat-syarat tertentu memperoleh kewenangan dari negara secara atributif untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara khususnya dalam bidang hukum perdata untuk membuat alat bukti autentik. Boedi Harsono menyebutkan bahwa Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu<sup>31</sup>. PPAT sebagai pejabat umum bukanlah pegawai negeri karena PPAT menerima honor dari masyarakat sehingga tidak tunduk pada peraturan perundang-undangan tentang kepengawaian.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) PP No 37 Tahun 1998. Berdasarkan uraian tersebut tersebut yang menjadi tugas utama PPAT yaitu dalam kegiatan pendaftaran dan perubahan data pendaftaran tanah, perubahan data pendaftaran tanah dapat terjadi akibat dari perbuatan hukum. Perbuatan hukum tersebut harus dibuktikan dalam akta yang dibuat oleh PPAT, segala perbuatan hukum yang dimaksud sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 2 ayat (2) PP No 37 Tahun 1998, yaitu:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT dalam melaksanakan jabatannya, yang berkenaan dengan akta-akta pendaftan hak baru atas tanah, peralihan hak atas tanah, maupun pengikatan jaminan hutang debitur kepada bank, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT dan dibuat dihadapannya.<sup>32</sup> Pasal 22 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak yang berkepentingan dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dan seketika itu juga harus ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebelum membuat akta, PPAT wajib memeriksa segala kelengkapan dokumen pendukung pembuatan akta tersebut. Pemeriksaan kesesuaian sertipikat terhadap data pada kantor pertanahan setempat, identitas diri dan kewenangan bertindak para pihak, kewajiban perpajakan atas obyek tanah serta dokumen pendukung lainnya jika obyek tanah tersebut merupakan agunan jaminan pelunasan kredit debitur. Jika diperlukan PPAT juga dapat menganjurkan kepada para pihak pemeriksaan kesesuaian luas tanah yang ada disertipikat

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Hukum agraria Indonesia, sejarah pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 483.

<sup>32</sup> J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak*, hlm. 69.

dengan yang sebenarnya, hal ini guna memenuhi tugas dan kewajiban PPAT dalam hal penyuluhan hukum sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada para pihak.

Apabila dalam pelaksanaan tugasnya PPAT tidak mematuhi ketentuan-ketentuan diatas, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana telah diatur dalam peraturan jabatan PPAT maupun Kode Etik PPAT. Sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT jika tidak menjalankan larangan dan kewajiban PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta, berupa:

1. Diberhentikan dengan hormat;
2. Diberhentikan dengan tidak hormat;
3. Diberhentikan sementara.

Selanjutnya dalam Kode Etik PPAT diatur bahwa sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT dapat berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT

Dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan bahwa antara penggugat dan tergugat I telah melakukan perbuatan hukum jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 1467/254/Tampan/1990 tertanggal 5 Oktober 1990 yang dibuat dihadapan PPAT Tajib Rahardjo, Sarjan Hukum atas sebidang tanah Hak Milik No. 556 dengan luas 4880 M<sup>2</sup> (meter persegi), sedangkan dalam penguasaan Tergugat I merupakan tanah dengan SHM No. 743 yang telah berubah menjadi sertipikat Hak Milik No 2374 dengan luas 3920 M<sup>2</sup>, sehingga terjadi selisih luas antara SHM No. 743 dan SHM No 2374 yang tidak terungkap berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan Negeri Pekanbaru. Lalu Tergugat I melakukan perbuatan hukum jual beli kepada Sutanto SHM No 2374 berdasarkan Akta Jual Beli No 428/BR-171/1995, tanggal 8 Desember 1995 yang dibuat dihadapan PPAT Fery Bakti, Sarjana Hukum dan jual beli antara Sutanto kepada Tergugat III SHM No 971 yang semula SHM No 2374 berdasarkan Akta Jual Beli No 828/135/Bukit Raya/2000, tanggal 2 Oktober 2000 yang dibuat dihadapan PPAT Fransiskus Djoenardi, Sarjana Hukum tidak jelas menyebutkan asal mula tanah tersebut. Sedangkan tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dan Tergugat I adalah SHM No 556.

PPAT dalam membuat akta jual beli tersebut, tidak berhati-hati sehingga menimbulkan permasalahan hukum, sesuai Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, PPAT wajib memeriksa kelengkapan dokumen pendukung dalam pembuatan akta tersebut, dan kewenangan bertindak para pihak sehingga merugikan pihak Penggugat selaku pemilik tanah tersebut, dan isi akta harus jelas tentang obyek tanah yang diperjualbelikan. PPAT tersebut dapat dilakukan pemeriksaan pada tingkat pertama oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) Pekanbaru sesuai kewenangan yang ditelaah diatur dalam Pasal 30 PERMEN ATR/KABPN No. 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk mengetahui apakah PPAT tersebut telah membuat akta jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil pemeriksaan MPPD dibuat dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Rekomendasi tersebut dapat berupa:

- a. Pemberian sanksi teguran tertulis;
- b. Pemberian sanksi pemberhentian berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat; atau
- c. Tidak terjadi indikasi pelanggaran.

Tidak hanya pemeriksaan oleh MPPD, PPAT juga dapat diperiksa apakah terdapat pelanggaran kode etik PPAT. Pemeriksaan tingkat pertama dilakukan oleh Majelis Kehormatan Daerah, dalam waktu selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari setelah tanggal dari sidang Majelis Kehormatan Daerah telah ada putusan sidang Majelis Kehormatan Daerah, yang dalam putusannya apakah PPAT terdapat pelanggaran kode etik atau tidak serta menentukan sanksi jika terdapat pelanggaran kode etik. Sanksi yang diberikan dapat berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Salah satu amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan bahwa segala surat-surat yang dibuat oleh para Tergugat diatas tanah Penggugat termasuk segala Sertifikat Hak Milik yang dibuat atas nama Tergugat I dan Tergugat III sepanjang yang berkenaan dengan tanah milik Penggugat adalah tidak mengikat. Menurut penulis dalam hal ini surat yang dimaksud dalam putusan tersebut Akta Jual Beli No 428/BR-171/1995 dan Akta Jual Beli No 828/135/Bukit Raya/2000. Pembatalan akta jual beli dapat dikarenakan beberapa hal yaitu:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar upaya hukum untuk menuntut pembatalan perbuatan- perbuatan hukum debitur yang merugikan kreditornya (*action paulina*);

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Pembatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Pembatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Pembatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Pembatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- e. Pembatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- f. Pembatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- g. Pembatalan perjanjian jual beli;
- h. Pembatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
- i. Pembatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Pembatalan Akta Jual Beli oleh pengadilan dapat menjadi tanggung jawab PPAT baik secara administrasi, perdata maupun pidana. Tanggung jawab tersebut dapat dibebankan kepada PPAT jika unsur-unsur pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut merupakan pelanggaran ringan atau pelanggaran berat. Jika pelanggaran yang dilakukan secara administrasi dan pelanggaran ringan PPAT dapat di beri teguran tertulis sementara jika pelanggaran berat terutama adanya unsur pidana, PPAT dituntut secara pidana maupun secara perdata untuk mengganti kerugian atas akta yang dibuat olehnya. Pemberian sanksi terhadap PPAT harusnya sangat hati-hati dikarenakan PPAT merupakan profesi yang sangat rentan menjadi turut tergugat karena tugas dan kewenangan PPAT untuk membuat alat bukti autentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1866 KUHPerdata. Sanksi yang diberikan kepada PPAT haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 3. Penutup

#### 3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Salah satu penyebab terjadinya penjualan agunan kredit pada bank dikarenakan terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut oleh debitur yaitu tidak dibayarkan angsuran kredit sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama oleh kreditur dan debitur. Jika terjadi kredit macet bank sebagai kreditur dapat menjual agunan milik debitur yang telah dibebankan jaminan kebendaan sebagai pelunasan hutang. Jika penjualan agunan tersebut tidak mencukupi untuk pelunasan hutang tersebut kreditur dapat menjual harta benda debitur lainnya dengan persetujuan oleh debitur dan berdasarkan penetapan pengadilan, jika hal tersebut tidak dilakukan oleh kreditur, debitur yang memiliki itikad baik harus diberikan perlindungan hukum dengan dipulihkan kembali haknya jika kewajiban yang dimiliki oleh debitur tersebut telah dilaksanakannya yaitu melunasi hutang kepada kreditur. Debitur juga memiliki hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, yang telah diserahkan debitur kepada bank. Jika peralihan agunan kredit tersebut telah membawa kerugian kepada pihak ketiga sebagai pemilik baru agunan tersebut, pihak ketiga yang memiliki itikad baik memiliki hak berupa penggantian atas kerugian yang diterima olehnya.
2. PPAT dalam melaksanakan jabatannya, yang berkenaan dengan akta-akta pendaftaran hak baru atas tanah, peralihan hak atas tanah, maupun pengikatan jaminan hutang debitur kepada bank, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT dan dibuat dihadapannya. Akta PPAT yang tidak dibuat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dibatalkan jika merugikan para pihak maupun pihak ketiga. Jika dalam pembuatan akta tersebut terdapat kelalaian PPAT, PPAT dapat diberikan sanksi berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara), *onzzetting* (pemecatan), pemberhentian dengan tidak hormat.

#### 3.2 Saran

Dari simpulan yang telah diuraikan oleh penulis diatas, maka penulis mencoba memberikan saran, antara lain:

1. Dalam menjalankan fungsi dan peran perbankan guna memajukan perekonomian masyarakat, Perbankan dalam menjalankan kegiatannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dan untuk lembaga terkait yang menjalankan tugas dan fungsi pengawasan terhadap perbankan Indonesia harus membuat suatu peraturan yang lebih terperinci dan melakukan penyuluhan tentang tata cara penjualan agunan kredit agar terhindar dari penjualan agunan kredit yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Bank juga harus terus aktif melakukan pembinaan kepada debitur agar tidak terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.
2. Dalam rangka tercapainya kepastian hukum, PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus lebih teliti terhadap dokumen-dokumen pendukung sebelum pembuatan akta jual beli sehingga PPAT dapat terhindar dari kesalahan-kesalahan yang berakibat dapat dibatalkannya akta PPAT yang berakibat pada kerugian kepada pihak yang berkepentingan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 2014, TLN No. 3790.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998.

### BUKU

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. 2. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Bako, Ronny Saulama Hotma. *Hubungan Hukum Bank dan Nasabah Terhadap Deposito dan Tabungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Dalio, J.B. *Pengantar Ilmu Hukum Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: Prenhallindo, 2001.
- Effendie, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Cet. 3. Bandung: Alumni, 1993.
- Fuady, Munir. *Teori Hukum Pembuktian: Pidana dan Perdata*. Cet. 2. Bandung: Aditya Bhakti, 2012.
- Harsono, Boedi. *Hukum agraria Indonesia, sejarah pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta : Ind Hill, 2009.
- Margono, Suyud. *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Mertokusumo, Sudikmo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Remy, Sjahdeni Sutan. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Samsul, Inosentius. *Perlindungan Konsumen (Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak)*. Jakarta: Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2004.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Grasindo, 2004.
- Sitompul, Zulkarnain, *Problematisasi Perbankan*, Bandung: books Terracc & Library, 2005.
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta : Penerbit Kanisius, 2001.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983.
- \_\_\_\_\_. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1989.
- \_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 1996.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: CV. Alfabeta, 2004.
- Tobing, Lumban. *Peraturan Jabatan Notari.*, Jakarta: Erlangga. 1983.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cet. 3. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.