

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS
SENGKETA KEPEMILIKAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR: 94/ PDT.G/ 2012/
PN. JEMBER)**

SKRIPSI

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



Oleh:
M. Kholilur Rohman Noviandi
NIM : 083 142 022

IAIN JEMBER

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
AGUSTUS 2018**

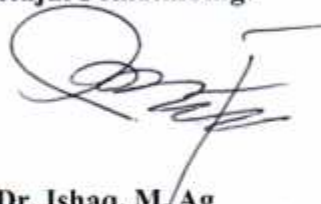
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS
SENGKETA KEPEMILIKAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR: 94/ PDT.G/ 2012/
PN. JEMBER)**

SKRIPSI

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Oleh:
M. Kholilur Rohman Noviandi
NIM. 083 142 022

Disetujui Pembimbing:



Dr. Ishaq, M. Ag
NIP.19710213 200112 1 001

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS
SENGKETA KEPEMILIKAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN(STUDI PUTUSAN NOMOR: 94/ PDT.G/ 2012/
PN. JEMBER)

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Hari : Kamis

Tanggal : 20 September 2018

Tim Penguji

Ketua Sidang



M. Syaiful Anam, M. Ag
NIP.19711114 200312 1 002

Sekretaris



M. Najich Chamdi, M.H.I
NIP.

Anggota :

1. Dr. H. Ahmad Junaidi, M. Ag
2. Dr. Ishaq, M. Ag



Menyetujui



Fakultas Syariah

Dr. H. M. Rizki RS., M.H.I.
NIP.19590216 198903 1 001

MOTTO

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا

بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴿٥٨﴾

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruhkamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. (Q.S An-Nisa: 58)”

IAIN JEMBER

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta nikmat yang luar biasa, sholawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kehadiran Rosulullah SAW yang telah memerdekakan kita dari zaman ke jahiliah, serta karena hidayahnya Skripsi ini dapat terselesaikan. Karya sederhana ini saya persembahkan umumnya untuk semua kalangan yang sudah membantu mengantarkan saya sampai pada tahap ini. Dan khususnya kepada :

1. Semua keluarga pada umumnya, khususnya untuk Bapak tercinta saya yaitu Rusdi Zen maupun Ibunda tercinta Siti Rokanah, terima kasih atas semuanya, dukungan, nasehat serta doa yang tiada lelah dan terus mengalir sehingga mengantarkan saya sejauh ini.
2. Terima kasih untuk guru-guru baik dari pendidikan formal maupun non-formal yang telah mengajarkan ilmu pengetahuan maupun ilmu spiritual, terima kasih atas didikan dan ilmunya.
3. Terima kasih untuk lembaga Institut Agama Islam Negeri Jember, serta para dosen yang telah mendidik saya selama proses belajar.
4. Terima kasih untuk teman-teman I-1 Muamalah angkatan 2014 yang telah melalui proses belajar bersama-sama dari awal sampai saat ini.
5. Terima kasih untuk kalian, teman serta sahabat semua yang sudah membantu menyelesaikan skripsi ini sampai selesai, terima kasih untuk sumbangsih pemikiran, tenaga, maupun materi, semoga sukses bareng.
6. Dan akhirnya terima kasih untuk semuanya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil alamin, puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat serta karunianya sehingga mulai dari perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar.

Sholawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang memerdekakan kita dari zaman kejahiliahan menuju zaman yang penuh nikmat seperti sekarang ini, serta tauladan yang baik sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga kita termasuk umat yang kelak akan mendapatkan syafaatnya.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu, terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., M.M. selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr. H. Sutrisno RS., M.H.I. selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Ibu Mahmudah, S.Ag., M.E.I. selaku ketua Jurusan Hukum Ekonomi
4. Ibu Busriyanti, M.Ag. selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
5. Bapak Dr. Ishaq, M.Ag selaku dosen pembimbing skripsi.

Akhirnya, semoga segala amal baik yang telah Bapak/Ibu berikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT.

Jember, 2 September 2018

Penulis

ABSTRAK

M. Kholilur Rohman Noviandi, Dr. Ishaq, M. Ag., 2018: *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No: 94/Pdt.G/2012/Pn. Jember)*

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis dan meminta jaminan dari pemohon kredit. Selanjutnya, perjanjian kredit antara para pihak, salah satu jaminan yang diagunkan ialah bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Kel. Sumpersari, Kec. Sumpersari, Jember. Seiring berjalannya waktu salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya selanjutnya disebut kredit macet. Atas dasar tersebut maka kreditur mempunyai kewenangan istimewa sebagaimana ketentuan UUHT untuk mengeksekusi jaminan tersebut sebagai pelunasan utang-utangnya.

Fokus kajian dalam penelitian ini ialah 1) Bagaimana duduk perkara dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ? 2) Bagaimana *ratio decidendi* dalam putusan perkara No.94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ? 3) Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ?. Adapun tujuan penelitian ini ialah 1) Untuk mengetahui duduk perkara dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb. 2) Untuk mengetahui *ratio decidendi* dalam putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb. 3) Untuk memahami perlindungan hukum pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dan sumber penelitiannya yaitu primer dan skunder .pengumpulan bahan hukum yaitu, mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif induktif.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan bahwa jual beli yang antara penggugat dan Moeljono adalah sah sebagaimana ketentuan KUHPerdara, dan menyatakan pengikatan hak tanggungan cacat hukum yang berakibat dikeluarkannya objek jaminan tersebut dari eksekusi. Meskipun telah terjadi perintah untuk mengelurakan tanah sengketa sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, maka perjanjian pokok tidak menjadi hapus oleh karenanya. Berangkat dari ketentuan tersebut, kreditur masih memiliki hak untuk menuntut pelunasan hutang-hutangnya kepada debitur dengan menggunakan pasal jaminan umum yaitu Pasal 1131 KUH Perdata dengan melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda debitur yang dinilai cukup berharga untuk pelunasan piutangnya kepada kreditur.

DAFTAR ISI

JUDUL PENELITIAN	i
PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Kajian	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Definisi Istilah.....	12
F. Metode Penelitian.....	13
1. Pendekatan Dan Jenis Penelitian.....	14
2. Sumber Penelitian	15
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	16
4. Analisis Bahan Hukum	17
G. Sistematika Pembahasan	19

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu	20
B. Kajian Teori	24

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Penyajian.....	36
B. Analisis.....	55

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	79
B. Saran-Saran	80

DAFTAR PUSTAKA	81
-----------------------------	----

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional bertujuan mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 selanjutnya disebut UUD. Untuk mewujudkan tujuan tersebut diharapkan semua lapisan masyarakat ikut berperan serta dalam pembangunan, maka rencana tersebut dituangkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN).¹

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya terciptanya masyarakat yang adil dan makmur, berdasarkan demokrasi ekonomi, dengan mengembangkan sistem ekonomi yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan. Untuk mewujudkan tujuan tersebut pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional diarahkan pada perekonomian yang berpihak pada ekonomi kerakyatan, merata, mandiri, handal dan berkeadilan, sehingga diperlukan partisipasi dan kontribusi dari semua elemen masyarakat untuk menggali potensi yang di dalamnya.²

Dalam usaha meningkatkan perekonomian dan perdagangan, diperlukan dana yang cukup besar sebagai modal yang merupakan faktor penting dalam menyelenggarakan aktivitas di bidang perekonomian, baik bagi perorangan maupun bagi badan usaha untuk memenuhi konsumsinya atau untuk

¹ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Perbankan* (Jember: Center For Society Studies, 2006), 1-3.

² Martoyo, *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan* (Jember: Stain Jember Press, 2013), 1.

meningkatkan produksinya. Namun dewasa ini, hambatan yang ada justru terkait dengan pengadaan modal. Disinilah peran bank sangat diperlukan, yaitu dalam hal pemberian kredit kepada masyarakat yang membutuhkan.³

Dalam pasal 1 ayat (2) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang selanjutnya disebut UUP mendefinisikan 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 rakyat banyak.⁴

Pada pasal 8 ayat (1) UUP, bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau iktikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selanjutnya penjelelasan pasal 8 ayat (1) UUP dinyatakan “kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus

³ Agustina Bilondatu, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Telah Diletakkan Sita Jaminan (Studi Kasus PT Bank Mega Cabang Gorontalo)”, *Legalitas* Vol. 7 No. 1 Februari 2014, 5.

⁴ Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu pemberian kredit, maka apabila bedasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah mengembalikan utangnya.⁵

Berkaitan dengan pemberian kredit bank tetap meminta jaminan dari pemohon kredit selain analisa iktikad baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal tersebut sesuai dengan pasal 1 angka 23 UUP. Perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir* artinya perjanjian pengikatan jaminan keberadaanya tergantung dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Maka dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditur, manakala debitur ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan hutang, maka benda tertentu yang dijaminakan tersebut dapat dijual didepan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut kepada kreditur sebagai tagihanya.⁶

Sejak diundangkanya UUPA, terdapat perubahan penting tentang lembaga jaminan yang berobyek tanah. Hal tersebut diatur dalam pasal-pasal UUPA beserta peraturan pelaksanaanya. Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa : hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan sebagaimana dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang. Lambat laun seiring dengan makin pesatnya perkembangan perekonomian, berbagai instrument hukum yang berkaitan dengan bidang ekonomi makin dirasakan arti pentingnya. Instrumen hukum dibidang hukum

⁵ Martoyo, *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan*, 118-119.

⁶ *Ibid.*,28.

jaminan sangat dibutuhkan dalam memperkuat berbagai transaksi ekonomi yang terjadi, terutama dibidang perkreditan. Sebagai jawaban terhadap tantangan ekonomi khususnya dibidang perkreditan, maka tanggal 9 April 1996 lahirlah UUHT.⁷

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan selanjutnya disebut UUHT, dalam pasal 1 ayat (1) UUHT memberikan definisi hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁸ Konsekuensi atas penjelasan pasal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1 ayat (4) bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang lebih diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. hal tersebut dapat kita lihat dalam ketentuan BW pasal 1133 ayat (1) yang menyatakan bahwa “hak untuk didahulukan diantara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan hipotik. Penjelasan umum UUHT ialah bahwa jika debitor cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dapat dijadikan jaminan menurut ketentuan undang-undang yang bersangkutan, dengan hak mendahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya.⁹

⁷ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, 64.

⁸ Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), 10.

⁹ Arus Akbar Silondae, Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis* (Jakarta: Salemba, 2014), 84.

Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyek dalam tangan siapapun obyek tersebut berada, berdasarkan hal tersebut maka hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah bila mana debitur cidera janji.¹⁰

Pencatatan secara rinci tentang identitas subyek pemilik dan obyek haknya pada saat pendaftaran hak-hak atas tanah, termasuk cara memperolehnya, riwayat peralihan dan pembebanan haknya serta royanya harus dikemukakan secara jelas tentang jenis haknya, lamanya/umur haknya dan daftar surat ukur digambarkan secara rinci luas dan batas-batasnya. Penentuan secara spesifik terhadap obyek yang dibebani hak tanggungan ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Karena dengan adanya penentuan obyek hak tanggungan secara spesifik tersebut, para pihak yang berkepentingan dapat tejamin hak-haknya serta dapat menghindari diri para pihak dari pertikain yang menyangkut tentang segala hal yang berkaitan dengan obyek yang dijamin.¹¹

Adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan kepada kantor pertanahan sebagaimana ditetapkan oleh pasal 13 UUHT merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya kepada pihak ketiga. Selanjutnya, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan sebagaimana ketentuan pasal 14 ayat (1) UUPA, kantor pertanahan nasional menerbitkan

¹⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), 29.

¹¹ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, 67.

sertifikat hak tanggungan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “*demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa*” ditegaskan oleh pasal 14 ayat (3) UUHT bahwa sertifikat tersebut mempunyai eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai *grosee acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.¹²

Permasalahan yang menarik untuk diangkat dalam skripsi ini ialah Putusan PN Jember Register No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN/ Jb. Pada awal tahun 2001 telah datang seorang bernama Dr. Moeljono HS menawarkan kepada para penggugat untuk menjual tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember yang berlokasi di Jl. Karimata No. 43 Jember, dengan foto copy sertipikat Hak Milik No. 1556 Kelurahan Sumbersari. Ketika telah dibeli oleh para penggugat, selanjutnya untuk mengurus proses balik nama tanah sengketa, para penggugat meminta bantuan tergugat V dengan alasan Tergugat V adalah ayah kandung para penggugat dan hal tersebut diketahui dan disetujui tergugat IV. Selanjutnya, tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan permohonan kredit kepada tergugat VI pada tanggal: 10 Juni 2004, maka pada tanggal: 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV dan V dilakukan tanpa ijin para penggugat, dengan demikian tergugat I, II, III, IV dan V tidak berwenang

¹² Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, 158.

memasukkan tanah sengketa sebagai jaminan hutang tergugat I, II, III, IV dan V tanpa izin terlebih dahulu dari para penggugat. Dalam pelaksanaannya prestasi tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi hutangnya kepada tergugat VI, akhirnya tergugat VI menyatakan hutang tergugat I, II, III, IV dan V dinyatakan sebagai kredit macet, selanjutnya pada tanggal: 02 Oktober 2012 tergugat I mendapat surat dari tergugat VI, bahwa tanah sengketa akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal: 23 Oktober 2012 melalui tergugat VII akibatnya ialah para penggugat merasa dirugikan.

Berangkat dari duduk perkara sebagaimana tersebut diatas, salah satu asas perjanjian adalah prinsip iktikad baik. Kewajiban para pihak dalam bernegosiasi ialah berperilaku dengan iktikad baik. Iktikad baik dalam tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Sehubungan dengan ini *hoge raad* menyatakan bahwa para pihak dalam bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban untuk meneliti dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan.¹³

Dari beberapa putusan pengadilan di Indonesia yang berkaitan dengan penerapan iktikad baik dalam negosiasi dan penyusunan kontrak ialah dalam perkara Adrianus Hutabarat dan ST. Osman Hutabarat, Kristian Situmeang dan Heini Panjaitan, putusan Mahkamah Agung tanggal 5 November 1995 No. 242K/ Sip/ 1958. Dalam putusannya, Mahkamah Agung menerapkan ajaran iktikad baik proses negosiasi dan pembuatan kontrak. Disini tolak ukuran atau

¹³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UUI Press, 2014), 109.

standar iktikad baik yang didasarkan pada kejujuran pihak penjual. Tergugat II seharusnya memberikan keterangan atau penjelasan fakta mengenai material kontrak jual beli tersebut. Semestinya ia menjelaskan bahwa tanah yang akan dijual itu mengandung cacat hukum. Apalagi jika dikaitkan dengan fakta diatas bahwa pihak penjual (tergugat II) tidak boleh menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak ahli warisnya. Selanjutnya Mahkamah Agung menyimpulkan dalam putusanya bahwa jika pembeli (tergugat I) tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah pembeli yang beriktikad baik. Jika dikaitkan dengan pasal 531 KUHPerdara, seorang pembeli dikatakan beriktikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung didalamnya.¹⁴

Hal tersebut jelas menimbulkan permasalahan terhadap kreditur atau tergugat VI selaku pemegang hak tanggungan karena piutangnya tidak mempunyai jaminan hak tanggungan. Dalam KUHPerdara dijelaskan dalam pasal 1338 ayat (3) suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, ketentuan pasal tersebut memiliki pengertian bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut keadilan dan kepatutan. Dalam suatu konteks hukum, iktikad baik memiliki unsur psikologi maupun etika. Iktikad baik dengan unsur psikologi terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seorang bertindak sesuai dengan hukum. Iktikad baik dalam unsur etika

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, 123.

berkaitan dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian.

Dalam perkara sebagaimana tersebut diatas, dalam hal ini debitur telah menikmati fasilitas kredit dari bank selaku kreditur, dalam pelaksanaannya debitur tidak dapat memenuhi prestasinya atau mengabaikan tanggung jawabnya terhadap apa yang disepakati oleh para pihak. Akibat perbuatan tersebut perjanjian tersebut dinyatakan sebagai kredit macet dan masuk sebagai kategori wanprestasi. Selanjutnya kreditur mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi atas jaminan untuk dijadikan sebagai pelunasan hutangnya. Dalam putusan perkara tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa objek jaminan sengketa hak tanggungan tersebut harus dikeluarkan dari eksekusi pihak kreditur dalam hal ini ialah Bank. Dan menyatakan bahwa pengikatan objek jaminan tersebut mengandung cacat hukum karena objek tersebut bukan milik sah pemberi hak tanggungan melainkan milik pihak ketiga.

Berdasarkan uraian diatas maka timbul permasalahan bagaimana perlindungan hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam perkara tersebut. Oleh karena itu dengan melihat pentingnya kelancaran dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai kemajuan perkembangan ekonomi, maka perlu adanya perlindungan hukum bagi kreditur dan selanjutnya peneliti tertarik untuk meneliti tentang Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan Hak Tanggungan.

B. Fokus Kajian

Perumusan masalah dalam sebuah penelitian pustaka disebut dengan istilah fokus kajian. Bagian ini merupakan pengembangan dari uraian latar belakang masalah yang menunjukkan bahwa masalah yang akan ditelaah belum terjawab atau belum dipecahkan secara memuaskan¹⁵. Adapun fokus kajian dalam penelitian ini ialah :

1. Bagaimana duduk perkara dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ?
2. Bagaimana *ratio decidendi* dalam putusan perkara No.94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian.¹⁶ Berdasarkan fokus kajian yang merupakan rumusan masalah dari penelitian ini, maka penelitian ini mempunyai tujuan guna mendeskripsikan secara analitis terhadap pokok pembahasan :

1. Untuk mengetahui duduk perkara dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.
2. Untuk mengetahui *ratio decidendi* dalam putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

¹⁵ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: Iain Jember Press, 2017), 51.

¹⁶ *Ibid.*, 51.

3. Untuk memahami perlindungan hukum pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

D. Manfaat Penelitian

Harapan besar bagi peneliti adalah karya dapat memberikan sumbangsih keilmuan khususnya untuk peneliti sendiri maupun untuk para pembaca pada umumnya setelah penelitian ini selesai dilakukan.¹⁷ Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini ialah :

1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan kajian dalam bidang hukum tentang perlunya upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan.
- b. Memperoleh penjelasan dan pemahaman tentang upaya penyelesaian pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangsih dan masukan dalam penyelesaian permasalahan yang timbul dalam hukum jaminan khususnya hak tanggungan.

¹⁷ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* , 51.

2. Secara Praktis

a. Bagi masyarakat

Menjadikan pemahaman beserta akibat hukumnya sebagai bahan referensi maupun pertimbangan dalam hal menjaminan obyek tanah yang diikatkan dengan hak tanggungan

b. Bagi Pemerintah

Pemerintah selaku *stake holder*, agar menjadikan penelitian ini sebagai masukan atau bahan pertimbangan dalam merumuskan peraturan yang bertujuan menjaga hak-hak setiap warga negaranya dengan cara rumusan sistem hukum yang berkepastian.

c. Bagi IAIN Jember

Dapat menjadi bahan informasi, masukan dan penjelasan atau referensi sebagai bahan pengajaran yang mendalam, khususnya yang berkecimpung dalam hal-hal yang berhubungan dengan penelitian ini.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadikan titik perhatian penelitian didalam judul ini .tujuannya agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagai dimaksud oleh peneliti.¹⁸ Definisi istilah dalam penelitian ini antara lain, Kreditur dan Hak Tanggungan :

¹⁸ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 52.

1. Kreditur

Pihak yang berhak untuk menuntut seseorang untuk memenuhi kewajiban prestasinya.¹⁹ Dalam penulisan skripsi ini, yang dimaksudkan sebagai kreditur ialah bank atas perjanjian penyaluran kredit dengan menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan.

2. Hak Tanggungan

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tana yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.²⁰ Dalam penulisan skripsi ini hak tanggungan ialah jaminan kebendaan yang berobyekan tanah sebagai jaminan tambahan sebagai konsekuensi atas adanya perjanjian pokok.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian menjelaskan semua langkah yang dikerjakan penulis sejak awal hingga akhir. Pada bagian ini dapat dimuat hal-hal yang berkaitan dengan anggapan-anggapan dasar atau fakta-fakta yang dipandang benar tanpa adanya verifikasi dan keterbatasan, yaitu aspek-aspek tertentu yang menjadi kerangka berpikir.²¹

¹⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermassa, 2003), 123.

²⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2008), 97.

²¹ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 52.

1. Jenis penelitian dan pendekatan

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pertama, sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum primer, atau data tersier.²²

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isi yang sedang di coba dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²³

Pendekatan Undang-undang (*statute approach*) secara singkat yang dikatakan bahwa yang dimaksud dengan *statute* berupa legislasi dan regulasi. Jika demikian, pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan menggunakan legislasi dan regulasi produk yang merupakan *beschikking/ decree* yaitu suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat

²² Amiruddin, Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 118.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2009), 93.

administrasi yang bersifat konkret dan khusus.²⁴ Yaitu, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

Pendekatan kasus (*case approach*). Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah alasan-alasan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim untuk sampai kepada putusannya.²⁵ Kasus dalam penelitian ini yaitu tentang perkara hak tanggungan Putusan No. 94 / Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), merupakan pandangan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.²⁶ Yaitu dalam penelitian ini mengenai perlindungan hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek hak tanggungan.

2. Sumber penelitian

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa yang seyogianya di perlukan sumber-sumber penelitian.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 97.

²⁵ *Ibid.*, 119.

²⁶ *Ibid.*, 95.

Sumber-sumber penelitian hukum dapat di bedakan menjadi sumber-sumber penelitian primer dan bahan-bahan hukum skunder.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan atau putusan Hakim. Sumber hukum primair diantaranya: Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, KUH Perdata dan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, serta Undang-undang lain yang berkaitan. Dan putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

Sedangkan bahan-bahan sekunder dalam penelitian ini berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.²⁷

Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, peneliti juga akan menggunakan bahan non-hukum yang dirasa perlu, bahan non-hukum yang akan digunakan dapat berupa buku-buku Hukum ataupun laporan-laporan non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini, begitu isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 141.

bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.²⁸ Karena pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Maka teknik pengumpulan datanya yaitu, peneliti menentukan putusan pengadilan yang berkaitan dengan judul penelitian ini, kemudian mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau berkaitan dengan judul penelitian. dan juga penelusuran buku-buku hukum dan buku-buku non-hukum, jurnal-jurnal hukum dan jurnal-jurnal non-hukum yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Pengolahan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya, bagi penelitian hukum normatif yang hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, maka dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.²⁹

Suatu analisis yuridis normatif pada hakekatnya menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Analisis normatif terutama menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya.³⁰ Setelah semua data terkumpul, peneliti akan melakukan analisa dengan metode deduktif, yaitu

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 194.

²⁹ Amiruddi, Zainal Azikin (*Pengantar Metode Penelitian Hukum*), 163.

³⁰ *Ibid.*, 166-167.

proses yuridis dari hukum yang ada pada putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012 / PN. Jb.

Untuk mengetahui sumber hukum Hakim dalam memutus perkara tersebut. Kemudian dari putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb. akan di analisa tentang perlindungan hukum kreditur sebagai pemegang kreditur atas sengketa kepemilikan objek hak tanggungan.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Format penulisan sistematika pembahasan adalah dalam bentuk deskriptif naratif, bukan seperti daftar isi. Topik-topik kajian yang hendak di bahas disampaikan secara garis besar sehingga nampak alur penelitian yang akan dilakukan dari awal sampai akhir.³¹ Sistematika pembahasan dalam penelitian ini yaitu:

Bab I : Pendahuluan, membahas latar belakang masalah, fokus kajian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, metode penelitian, sistematika pembahasan.

Bab II : Membahas Kajian Kepustakaan yang di dalamnya berisi penelitian terdahulu dan kajian teori.

Bab III : Membahas hasil penelitian yang di dalamnya penyajian dan analisis.

Bab IV : Penutup, membahas Kesimpulan dan Saran-saran

³¹ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 53.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian meringkas, baik penelitian yang sudah dipublikasikan atau belum (skripsi, tesis, disertasi dan sebagainya). Dengan melakukan langkah ini, maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian dilakukan.³²

Penelitian ini tentu tidak terlepas dari penelitian-penelitian yang telah dikaji oleh beberapa peneliti sebelumnya. Dibawah ini merupakan penelitian terdahulu dari beberapa peneliti diberbagai universitas di Indonesia.

a. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.³³

Latar belakang penelitian ini adalah mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta penafsiran ketentuan pasal dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

³² Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 52.

³³ Martha Noviaditya, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan" Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010.

Penelitian ini terdapat 2 (dua) fokus penelitian diantaranya ialah 1) perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan Lembaga hak tanggungan menurut ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 2) bagaimana penafsiran ketentuan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang tidak diperoleh langsung dari lapangan atau masyarakat, tetapi melalui studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan sedangkan Teknik analisa datanya dilakukan secara kualitatif.

Hasil penemuan penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut, 1) Bentuk perlindungan hukum yang diperoleh oleh kreditur disaat debitur wanprestasi, bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan nasional yang memuat irah-irah dan memiliki kekuatan sama halnya seperti putusan pengadilan. 2) serta penafsiran pasal 1 angka 1 tentang hak *preference* seorang kreditur, pasal 6, pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) serta pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang eksekusi hak tanggungan.

Persamaan penelitian terletak pada penelitian bersifat kepustakaan dan juga membahas berkaitan dengan bentuk perlindungan hukum seorang kreditur yang menggunakan lembaga hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang hak tanggungan. Perbedaan penelitian ini ada pada objek jaminan hak tanggungan. Dalam penelitian skripsi penulis objek tersebut merupakan hak milik pihak ketiga, sehingga menimbulkan permasalahan dalam hal pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan disaat debitur dalam keadaan wanprestasi.

- b. Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1369K/ P.dt/ 2009, No. 2209K/ Pdt/ 2005, No. 610PK/ Pdt/ 2002).³⁴

Latar belakang penelitian ini adalah membahas jangka waktu tertentu penggunaan SKMHT dengan tujuan untuk mencegah berlaurut-larutnya SKMHT. Dalam prakteknya SKMHT menemui berbagai macam kendala yang mengakibatkan posisi kreditur dirugikan. Permasalahan tersebut berkenaan dengan adanya pembatasan jangka waktu SKMHT itu sendiri. Hal tersebut akan berakibat pada resiko seorang kreditur bilamana suatu saat debitur berada pada kondisi wanprestasi dan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk dapat melindungi kreditur dalam penggunaan SKMHT.

Dalam penelitian ini, tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum yuridis normatif, sedangkan jenis data yang digunakan

³⁴ Nugraha Adi Prasetya, Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1369K/ P.dt/ 2009, No. 2209K/ Pdt/ 2005, No. 610PK/ Pdt/ 2002), Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2012.

ialah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui kegiatan studi dokumen yang terkait dengan topik permasalahan ini. Dan metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif terhadap data yang terkumpul dalam kaitanya dalam kasus ini.

Hasil dari penelitian ini ialah perlindungan hukum bagi kreditur yaitu dalam hal ini bila debitur wanprestasi. Dalam SKMHT, kuasa memberikan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir dengan apapun, juga jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

Persamaan penelitian dari Nugraha Adi Prasetya teletak pada kajiannya yaitu sama-sama mengkaji atau menganalisa putusan hak tanggungan. Sedangkan perbedaanya ialah bahwa dalam penelitian Nugraha Adi Prasetya menekankan pada perlindungan seorang kreditur kaitanya dengan SKMHT, sedangkan peneliti sendiri berfokus pada hapusnya objek hak tanggungan.

c. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1993k/ Pdt /2012).³⁵

Latar belakang dalam skripsi ini ialah membahas tentang parate eksekusi hak tanggungan sebagai perlindungan hukum terhadap kreditur.

Hal ini dilator belangi adanya wanprestasi dalam melakukan pembayaran utangnya kembali. Dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak

³⁵ Tazkiatun Nafs Az Zahr, Parate Eksekusi Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 1993/ K.P.dt/ 2012), Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2015.

tanggung sudah mmberi gambaran jelas mengenai eksekusi bilamana debitur cidera janji. Salah satunya ialah dengan cara perate eksekusi.

Kesimpulan dari penelitian ini, bahwa putusan yang dihasilkan oleh hakim telah sesuai dengan aturan undang-undang yang berlaku akan tetapi dalam hal pelaksanaan *parate eksekusi* harus ada langkah-langkah terdahulu sebelum diselesaikan ke ranah pengadilan.

Persamaan, penelitian ini terfokus pada perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan akibat adanya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban dan juga adanya kesamaan terkait dengan penggunaan metode penelitian. Perbedaan, Tazkiatun Nafs Az Zahra mengarahkan penelitiannya kepada *parate eksekusi* sebagai upaya perlindungan hukum dan menjadikan putusan MA sebagai dasar penelitiannya. Sedang penulis sendiri menekankan pada bagaimana perlindungan hukum yang diberikan atau diatur oleh UUHT atas pemegang hak tanggungan akibat hapusnya hak atas tanah.

d. Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikap Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (PT BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu).³⁶

Latar belakang penelitian ini ialah proses pemebrian kredit dengan jaminan hak tanggungan sering terjadi bahwa kreditur sering dirugika. Sejatinya kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan tersebut atas kekuasaan sendiri, bilama debitur dianggap

³⁶ Ahmad Mustain, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikap Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (PT BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2013.*

wanprestasi berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT. Akan tetapi dalam praktiknya sering terjadi perlawanan oleh debitur tereksekusi sehingga menghambat pelaksanaan eksekusi tersebut. Dalam penelitian ini, membahas permasalahan perlindungan hukum dalam eksekusi maupun kendala PT BRI Cabang Cepu

Metode penelitian yang digunakan ialah kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Dengan memakai data primer maupun data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan Teknik wawancara maupun dokumentasi

Kesimpulan penelitian ini, bahwa bentuk perlindungan hukum bagi kreditur ialah terletak pada ketentuan pasal 14 ayat (2) UUHT, dimana dengan adanya sertifikat hak tanggungan, kreditur mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi terkait dengan obyek hak tanggungan dengan sendirinya untuk pemenuhan prestasi.

Persamaan, penelitian ini terfokus pada perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam sebuah bentuk pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan UUHT. Perbedaan, diantara keduanya terletak pada metode penelitian yang dipergunakan dalam menghasilkan sebuah hasil kesimpulan dari penulisan tersebut.

B. Kajian Teori

Bagian ini berisi tentang pembahasan teori yang dijadikan sebagai perspektif dalam melakukan penelitian. Pembahasan teori secara lebih luas dan mendalam akan semakin memperdalam wawasan peneliti dalam mengkaji

permasalahan yang hendak di pecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan fokus kajian.³⁷

a. Perlindungan Hak Kreditur

Kreditur adalah pihak (subyek hukum) yang memiliki tagihan kepada pihak lain atas properti atau layanan jasa yang diberikan dalam bentuk kontrak atau perjanjian, dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama. Secara singkat dapat dikatakan pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya.³⁸

Perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sangat diperlukan, mengingat benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan bernilai ekonomis, sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kepentingan kreditur dapat terjamin dengan adanya perlindungan hukum tersebut.

Perlindungan hukum terhadap kreditur diatur secara umum dalam pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Dalam pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan “segala kebendaan, baik yang sudah ada maupun yang akan baru ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk menjadi perikatan perseorangan” dengan kontruksi dan akibat hukum tersebut, berarti setiap pihak yang membuat perjanjian, tidak hanya pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi berdasarkan perjanjian tersebut, melainkan juga pihak

³⁷ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 52.

³⁸ Wikipedia.org, diakses pada hari, Senin, 23 Juli 2018, 22.00.

yang berhak atas pemenuhan prestasi, juga wajib mengetahui secara pasti kapan dan bagaimana suatu perjanjian yang telah dibuatnya tersebut dapat dipaaksakan pelaksanaan prestasinya.³⁹

Selanjutnya pada pasal 1132 KUHPerdara dinyatakan “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan”. Pasal ini menjelaskan bahwa harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi krediturnya. Hasil penjualan dibagi menurut imbalan masing-masing kecuali ada hak untuk didahulukan. Berdasarkan analisa ketentuan diatas, maka bank dalam melakukan pembiayaan atau penyaluran kredit kepada nasabah wajib mengikatkan jaminan. Hal ini bertujuan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dan sebagai sarana perlindungan hukum bagi bank dan menghindari penyimpangan dan tindakan sewenang-wenang oleh penerima fasilitas pembiayaan.⁴⁰

Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan hukum bagi kreditur, yakni kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Sebenarnya KUHPerdara sebagaimana tersebut diatas, telah memberikan perlindungan kepada para kreditur melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap-tiap benda baik

³⁹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, 3.

⁴⁰ Martoyo, *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan*, 121.

bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang yang masih akan ada, akan dijadikan jaminan atas perikatan yang dibuat oleh pemiliknya. Hal ini berarti kalau pihak yang bersangkutan tidak memenuhi kewajiban perikatannya, maka secara paksa hukum dapat menjual lelang benda-benda milik orang tersebut untuk pelunasan kewajiban atas perikatan yang dilalaikan.⁴¹

Cara pengikatan objek jaminan kredit secara umum akan mengamankan kepentingan kreditur adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan. Selanjutnya dalam hal kreditur melakukan pengikatan objek jaminan kredit melalui suatu lembaga jaminan, terdapat berbagai hal yang bersifat menguntungkan bila kreditur mengikat objek jaminan secara sempurna, diantaranya ialah sebagai berikut :⁴²

1. Kreditur mempunyai hak kebendaan terhadap objek jaminan kredit
2. Kreditur mempunyai hak didahulukan dari kreditur lainya untuk memperoleh pelunasan kredit dari hasil penjualan objek jaminan kredit bila debitur ingkar janji
3. Kreditur mempunyai kepastian hukum terhadap pengikatan objek jaminan kredit
4. Kreditur mempunyai kemudahan untuk mencairkan objek jaminan

⁴¹ Martoyo, *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan*, 131.

⁴² Gregoroyo Terok "Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit" *Lex Privatum*, Vol.I/ No.5/ November/ 2013, 11.

b. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan hak tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴³

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa hak tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal si berhutang cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutang, dengan perkataan lain dapat dikatakan pemegang hak tanggungan pertama lebih *preferent* terhadap kreditur-kreditur lainnya. hal ini lebih ditegaskan lagi dalam pasal 6 UUHT, yang mengatakan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan utangnya.”⁴⁴

⁴³ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁴⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2008), 1.

2. Subyek Hak Tanggungan

Dalam perjanjian pemberian hak jaminan atas tanah dengan hak tanggungan, ada dua pihak yaitu pihak yang memberikan hak tanggungan dan pihak yang menerima hak tanggungan tersebut

a. Pemberi hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sekuatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/ hutang. Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.⁴⁵ Kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan. Untuk tatacara pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang yang bersangkutan sebagaimana ketentuan pasal 10 UUHT, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan,

⁴⁵ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, 56.

tetapi pendaftaranya belum dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.⁴⁶

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang sebagaimana bunyi pasal 9 ayat (1) UUHT.⁴⁷ Penerima hak tanggungan yang sesudah pemasangan hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan adalah kreditur dalam perikatan pokok, juga bisa orang perorangan maupun badan hukum. Dalam pasal 9 UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan ialah orang atau badan hukum. Berdasarkan penegasan bahwa yang bisa bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan dan badan hukum, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang alamiah ataupun badan hukum seperti halnya perbankan, koperasi dan perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum.⁴⁸

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan dinyatakan dalam angka 7

Penjelasan Umum atas UUHT :

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan

kepada kreditur, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir, hak

⁴⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 31.

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁴⁸ J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, 268.

tanggungannya itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Dari sini dapat diketahui, bahwa pemberi hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan ditegaskan lebih lanjut didalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan : "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Adapun Penjelasan Pasal 13 ayat (1) dimaksud :

Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu pendaftaran hak tanggungan merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferen* dari kreditur, menentukan peringkat kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur *preferen* dan menentukan posisi kreditur dalam hal ada sitajaminan atas persil jaminan.

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan ada ditangan PPAT. PPAT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan diwajibkan untuk segera mendaftarkan APHT yang bersangkutan beserta dengan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan. Kewajiban PPAT untuk melakukan pendaftaran

hak tanggungan itu bertalian jabatannya. Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT ditentukan :

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT sudah ditentukan, bahwa batas waktu pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan, yaitu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, yang dihitung sejak setelah penandatanganan APHT tersebut.⁴⁹

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 21 UUHT, eksekusi dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu :

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 UUHT. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2)

⁴⁹ Hendri Budiyanto Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Edisi 3 Januari-Juni 2015, 39

UUHT. Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate eksekusi* sesuai dengan hukum acara perdata.⁵⁰

3. Eksekusi dibawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang lebih tinggi.⁵¹

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya ketentuan hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT yang menyatakan bahwa ;⁵²

Ayat (1) :

Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut : a) hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan; b) dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan; c) pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri; d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Ayat (2) :

Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

Ayat (3) :

⁵⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, 190.

⁵¹ *Ibid.*,191

⁵² Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.

Ayat (4) :

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang di bebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin

c. Objek Hak Tanggungan

Yang merupakan objek hak tanggungan, artinya terhadap benda atau hak apa saja dapat dikaitkan dengan hak tanggungan. karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka keberadaan benda objek jaminan merupakan syarat yang penting bagi eksistensi suatu jaminan utang. bukan hanya itu, bahkan hak tanggungan akan mengikuti benda objek jaminan utang, kemanapun benda tersebut berada atau dialihkan sesuai dengan ketentuan pasal 7 UUHT.

Dalam pasal 4 UUHT disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah 1) hak milik 2) hak guna usaha 3) hak guna bangunan.⁵³

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

⁵³ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 87.

Wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.⁵⁴ Kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan. Untuk tatacara pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang yang bersangkutan sebagaimana ketentuan pasal 10 UUHT, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.⁵⁵

⁵⁴ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, 56.

⁵⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 31.

BAB III

HASIL PENELITIAN

A. Penyajian

1. Duduk Perkara Dalam Putusan Perkara Nomor 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

Pada awal tahun 2001 telah datang seorang bernama Dr. Moeljono HS menawarkan kepada Penggugat I untuk menjual tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember setempat dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan menunjukkan foto copy sertipikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Sumbersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m dengan batas - batas sebagai berikut :

Utara : H. Faisol. Ny. Dartik.

Timur : Jalan Karimata.

Selatan : Ny. Hadi.

Barat : Selokan.

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Tanah Sengketa.⁵⁶

Selanjutnya tanah tersebut, dibeli oleh Penggugat I dengan membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah). Sedangkan sisanya Penggugat I berjanji akan melunasi 3 (tiga) bulan kemudian atau pada akhir bulan Maret 2001. Pada waktu sebagaimana tersebut diatas, penggugat 1 tidak mempunyai uang, maka Penggugat I

⁵⁶ Putusan No. 9/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, 3.

mengajak Penggugat II untuk membayar sisa harga tanah sengketa dengan kesepakatan tanah sengketa yang dibeli para penggugat akan menjadi milik bersama. Bahwa ketika tanah sengketa akan dilunasi, ternyata sertifikatnya diagunkan hutang kepada Tergugat VI atas nama Siti Zubaidah, sedangkan Dr. Moeljono HS hanya sebagai *avalis* ; Selanjutnya para penggugat hendak melunasi harga sisa tanah tersebut, namun Siti Zubaidah masih belum menyelesaikan prestasi atas tanah yang diagunkannya, atas kesepakatan Para Penggugat, maka para penggugat selanjutnya menanggung prestasi atas nama Siti Zubaidah dengan ketentuan jual beli tanah tersebut dinyatakan lunas.⁵⁷

Disaat tanah tersebut sudah terbeli, selanjutnya untuk mengurus proses balik, ara penggugat meminta bantuan tergugat V dengan alasan tergugat V adalah ayah kandung Para Penggugat dan hal tersebut diketahui dan disetujui tergugat IV; untuk kepentingan balik nama tanah sengketa ke atas nama para penggugat, maka para penggugat menyerakan surat - surat yang berkenaan dengan tanah sengketa kepada tergugat V, dan setelah surat-surat tanah sengketa diserahkan kepada tergugat V, ternyata tanah sengketa secara melawan hukum didaftar atas nama tergugat V, terdaftar dalam SHM No. 112 / 1987, luas 1.700 m², atas nama Haji Charis Achmadi, SE, tanpa ijin para penggugat, maka tindakan tergugat V yang sedemikian ini merupakan perbuatan melawan hukum. Karenanya telah tepat menurut hukum bahwa para penggugat memohon agar para tergugat sebagai pemilik

⁵⁷ Putusan No. 9/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, 3-4.

tanah sengketa dan untuk surat - surat tanah sengketa terdaftar dalam SHM No.1556/ Kelurahan Sumbersari. Gambar situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112/ 1987, luas 1.700 m² atas nama Haji Charis Achmadi, SE. dan surat - surat lain yang berkenaan dengan peralihan tanah sengketa yang dilakukan tanpa ijin para penggugat haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum.⁵⁸

Ketika tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan permohonan kredit kepada tergugat VI pada tanggal : 10 Juni 2004, maka pada tanggal : 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV, V ; pada saat tergugat I, II, III, IV, V memasukkan tanah sengketa sebagai salah satu jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V kepada tergugat VI dilakukan tanpa ijin para penggugat, dengan demikian tergugat I, II, III, IV, V tidak berwenang memasukkan tanah sengketa sebagai jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V tanpa ijin terlebih dahulu dari para penggugat, karenanya tergugat I, II, III, IV, V telah terbukti baik secara bersama - sama ataupun masing - masing bertindak secara sendiri melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pembebanan hak tanggungan atas tanah sengketa tidak berkekuatan hukum dan sebagai konsekuensi hukumnya agar tergugat VI dan VII dihukum untuk mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V.⁵⁹

⁵⁸ Putusan No. 9/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, 4.

⁵⁹ Ibid.,5.

Selanjutnya, ternyata tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi hutangnya kepada tergugat VI, akhirnya tergugat VI menyatakan hutang tergugat I, II, III, IV dan V dinyatakan sebagai kredit macet, selanjutnya pada tanggal : 02 Oktober 2012 tergugat I mendapat surat dari tergugat VI, bahwa tanah sengketa akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui tergugat VII.

Atas wanprestasi tergugat I, II, III, IV dan V selanjutnya tergugat VI memberitahu para penggugat bahwa tanah sengketa akan dilakukan jual lelang melalui tergugat VII; Berdasarkan tindakan tergugat VI dan VII yang akan menjual lelang tanah sengketa harus ditangguhkan karena tanah sengketa tersebut merupakan hak milik para penggugat; Berkenaan dengan uraian diatas, dengan ini para penggugat mengajukan permohonan provisi agar Pengadilan Negeri Jember memberi putusan agar menangguhkan pelaksanaan penjualan lelang tanah sengketa yang akan dilaksanakan pada tanggal: 23 Oktober 2012 sampai adanya putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap ; Bahwa, apabila tergugat VI dan VII setelah adanya gugatan ini kemudian tetap melaksanakan penjualan tanah sengketa secara lelang, maka perbuatan tergugat VI dan VII tersebut tidak sah dan surat - surat yang berkenaan dengan penjualan secara lelang atas tanah sengketa dinyatakan tidak berkekuatan hukum.⁶⁰

⁶⁰ Putusan No. 9/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, 6.

2. Ratio Decidendi Dalam Putusan Perkara No. 94 /Pdt.G / 2012/ PN. Jb.

Pada putusan Nomor. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb. Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan hukumnya menyimpulkan secara ringkas dan berurutan, bahwa maksud dan tujuan gugatan para penggugat adalah sebagai berikut :⁶¹

- a. Bahwa, Para Penggugat telah membeli tanah berikut bangunan yang terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, Sertifikat Hak Milik No. 1556/ Kelurahan Sumbersari, Gambar Situasi tanggal: 21 Januari 1987 No. 112/ 1987 seluas 1700 m.
- b. Bahwa, kemudian tanah berikut bangunan yang telah dibeli Para Penggugat tersebut, telah dibalik nama atas nama Tergugat V dan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V telah dijadikan jaminan kredit kepada Tergugat VI tanpa persetujuan dari Para Penggugat.
- c. Bahwa, oleh karena tergugat I, II, III, IV, dan V, tidak dapat melunasi, maka kredit tergugat I, II, III, IV dan V oleh Tergugat VI dinyatakan sebagai kredit macet.
- d. Bahwa, oleh karena telah dinyatakan sebagai kredit macet maka tanah dan bangunan milik para penggugat akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui tergugat VII.

⁶¹ Putusan No. 9/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, 27.

Gugatan para penggugat selanjutnya diperiksa lebih lanjut di persidangan terkait beberapa hal, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Tentang Jual Beli Tanah

Perkara ini adalah perkara di bidang jual beli dengan obyek utama yang dijadikan sumber hukum dalam mengadili perkara ini adalah perjanjian yang telah terjalin atau disepakati diantara kedua belah pihak, yaitu jual beli tanah sengketa antara para penggugat dan Dr. Moeljono pada tanggal 02 Januari 2001.

Setelah dibaca dan dicermati jual beli tersebut dianggap telah sesuai oleh Majelis Hakim dengan dasar hukum sebagai berikut sebagai berikut:

1. Pasal 1320 KUHPerdata

Perjanjian ialah dengan mana satu pihak mengikatkan diri dengan pihak lain atau lebih

2. Pasal 1457 KUHperdata

Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

3. Pasal 1458 KUHperdata

Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan

harga meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Dari dasar hukum tersebut Majelis Hakim menyatakan jual beli tanah tertanggal 02 Januari 2001 yang disepakati oleh para pihak adalah sah dan tidak bertentangan dengan aturan hukum sehingga dapat dijadikan sebagai dasar hukum.

b. Alat Bukti Para Penggugat

Penggugat telah mengajukan alat bukti surat maupun keterangan saksi di persidangan di antaranya ialah sebagai berikut :

1. Bukti surat P.1

Foto copy tanda terima uang pembayaran tanah, tertanggal 02 Januari 2001

2. Bukti Surat P.2

Foto copy kwitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal pada : 19 Maret 2001.

3. Bukti Surat P.3

Foto copy kwitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001.

4. Keterangan Saksi 1 Yaitu Heri Nurdi

Dalam pokok keterangannya, saksi 1 menyatakan bahwa ia bertindak sebagai saksi atas terjadinya jual beli antara Moeljono dengan Nuning Handayani Bersama dengan temannya yaitu udin, selanjutnya tanah yang disepakati

ialah dengan harga Rp. 350.000.000,00, bahwa selanjutnya ia menerangkan mekanisme pembayarannya ialah dengan cara mengansur dengan adanya uang muka terlebih dahulu.

5. Keterangan Saksi II Yaitu Fathurrahman

Dalam pokok keterangannya, saksi II menyatakan bahwa ia mengetahui bahwa pemilik tanah tersebut ialah Moeljono, bahwa harga jual beli tanah antara Moeljono dengan Nuning Handayani Rp. 350.000.000 dengan cara pembayaran mencicil dengan adanya uang muka terlebih dahulu.

Dari alat bukti tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa telah sesuai bukti surat P.1, P.2, P.3, yang disama dengan bukti surat T.I, T.II, T.III, yang dikuatkan oleh dua orang saksi penggugat, telah ternyata antara para penggugat dan Dr. Moeljono telah terjadi jual beli atas tanah sengketa yang pembayarannya dilakukan secara tunai bertahap dan telah lunas.

c. Perjanjian Kredit Dengan Lembaga Hak Tanggungan⁶²

Dalam pasal 1 point (11) UUP yang dimaksud dengan kredit ialah penyediaan uang atau yang dipersamakan denganya, yang didasari atas perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi

⁶² Putusan No. 94/ Pdt.G / 2012/ PN. Jb, 28.

hutangnya setelah jangka waktu tertentu, dimana bank atas jasanya itu akan mendapatkan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Bahwa, dalam perkara ini tergugat I, II, III, IV dan V telah memohonkan pengajuan permohonan kredit kepada tergugat VI pada tanggal : 10 Juni 2004, selanjutnya pada tanggal : 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 12 (dua belas) jaminan, 3 (tiga) kendaraan motor roda empat dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV dan V.

d. Tentang Wanprestasi⁶³

Wanprestasi ialah apabila ia tidak mampu memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi atau memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan. Hal kelainan atau wanprestasi pada pihak si berhutang ini harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan si berhutang itu, bahwa si berhutang menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek.

Dalam ketentuan pasal 1238 KUHperdata berbunyi sebagai berikut bahwa wanprestasi ialah si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi

⁶³ Putusan No. 94/ Pdt.G /2012/ PN. Jb, 27.

perikatanya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dalam perkara ini tergugat VI yaitu dalam hal ini PT. Bank BRI Cabang Jember telah memberikan peringatan kepada para debitur sebagaimana bukti berikut :

1. Foto Copy Surat Pemberitahuan No. B. 3307-IX / KC / ADK/ 11/ 2007 tanggal : 06 Nopember 2007 (bukti T.VI.5).
2. Foto Copy Surat Peringatan II No. B. 344-IX / KC / ADK / 02 / 2008 tanggal : 11 Februari 2008 (bukti T.VI.6).
3. Foto Copy Surat Peringatan III No. B.514-IX / ADK / 03 / 2008 tanggal : 05 Maret 2008 (bukti T.VI.7) .

Bahwa, setelah somasi yang dilakukan oleh tergugat VI sebagaimana tersebut diatas, maka para debitur benar-benar dinayatakan dalam keadaan wanpretasi, sehingga memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanpretasi untuk memberikan ganti rugi

f. Perbuatan Melawan Hukum⁶⁴

Perbuatan melawan hukum dalam KUHPdata diatur dalam pasal 1365 sampai 1380. Pasal 1365 KUHPdata menyatakan

⁶⁴ Putusan No. 94/ Pdt.G / 2012/ PN. Jb, 28.

bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Tanggung jawab perbuatan melawan hukum hadir untuk melindungi hak-hak orang. Hukum dalam perbuatan melawan hukum menggariskan hak dan kewajiban-kewajiban saat seorang melakukan perbuatan baik kesalahan atau kelalain melukai orang lain dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim, menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I, II, III, IV dan V, hal tersebut berdasarkan pengakuan tergugat V, bahwa menjaminkan tanah yang bukan miliknya sebagai jaminan atas pelunasan hutangnya.

g. Kelalain Atas Prinsip Kehati-Hatian⁶⁵

Prinsip kehati-hatian adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini, maka berbagai usaha pengawasan dilakukan, baik oleh bank itu sendiri maupun pihak luar, *in casu* oleh pihak bank sentral. Demikian pula dengan keharusan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit sebenarnya juga mempunyai tujuan agar

⁶⁵ Putusan No. 9/Pdt.G/2012/PN. Jb, 28.

kredit diluncurkan secara hati-hati, sehingga ada jaminan bahwa kredit yang bersangkutan akan dibayar kembali oleh pihak debitur.

Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian terdapat dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UUP, sebagai berikut. Pasal 2 UUP berbunyi: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian pasal 29 ayat (2) UUP berbunyi: “Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu sebelum melakukan pemberian kredit perusahaan harus memperhatikan unsur-unsur 5c yaitu *character, capacity, capital, collateral dan condition*.

Dalam perkara ini bentuk kelalain yang dilakukan oleh pihak perbankan yaitu PT Bank BRI Cabang Jember ialah terkait dengan penilaian 5c seorang calon debitur, seharusnya ia mampu untuk menilai tingkat kejujuran, integritas dan iktikad baik, (*character*) penelian terkait dengan kemampuan pembayaran dimana hasil usaha yang baik yang diperoleh akan mampu membayar kredit

(*capacity*), barang-barang jaminan yang diserahkan debitur sebagai alat jaminan apabila usaha gagal (*collateral*), analisa terhadap situasi dan kondisi perekonomian yang mempengaruhi terhadap kelancaran usaha (*condition of economy*).

h. Pembatalan Eksekusi Objek Hak Tanggungan⁶⁶

Dalam pengikatan jaminan melalui hak tanggungan dalam perbankan, objek jaminan dapat dieksekusi apabila pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian. Eksekusi dapat dilakukan dalam rangka memenuhi perjanjian. Adapaun tatacara eksekusi objek hak tanggungan perbankan mendasarkan pada pasal 20 UUHT yang memuat tiga cara, yaitu 1) penjualan dibawah tangan, 2) penjualan jaminan melalui proses lelang, 3) eksekusi atas kekuasaan sendiri.

Dalam perkara ini, salah satu objek eksekusi hak tanggungan bukan hak milik para tergugat I, II, III, IV dan V dan para tergugat tanpa terlebih dahulu untuk meminta izin kepada pemilik tanah sebenarnya, dengan demikian adalah wajar bila tanah sengketa tersebut dikeluarkan dari sengketa hutang untuk dieksekusi melalui Lembaga lelang yaitu tergugat VII

Pembatalan tersebut terdapat pada pasal 24 peraturan Menteri Keuangan No. 106/ pmk. 06/ 2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan No.93/ pmk.06/ 2010 tentang petunjuk

⁶⁶ Putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, 28.

pelaksanaan lelang, yang berbunyi “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan”.

i. Tentang Biaya-biaya⁶⁷

Untuk biaya perkara untuk pelaksanaan sita jaminan Majelis Hakim cukup merujuk pada biaya perkara sebagai mana yang telah termuat di dalam berita acara sita jaminan aquo. Dan untuk pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim cukup merujuk pada pasal 192 R.Bg. yang berbunyi, “barang siapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara”. Dan oleh karena gugatan wanprestasi penggugat telah dikabulkan, maka Majelis Hakim perlu memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Putusan Perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain terjaga kepentingannya. Tujuan hukum ialah sebagai perlindungan kepentingan manusia untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang, hukum juga menjaga agar terwujud

⁶⁷ Putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, 29.

keadilan dalam kehidupan sosial masyarakat. Pada hakikatnya terdapat hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum yang dilindungi oleh hukum meimbulkan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya.⁶⁸

Dalam hukum perjanjian berlaku teori yang disebut dengan *pacta sunt servada*. Secara harfiah, *pacta sunt servada* berarti bahwa perjanjian itu mengikat. Dalam hal ini sebelum berlakunya asas kebebasan berkontrak, dalam arti bahwa para pihak bebas untuk mengatur sendiri apa-apa saja yang mereka ingin masukan kedalam perjanjian, maka para pihak sudah tidak lagi bebas, tetapi sudah terikat terhadap apa-apa yang telah mereka tentukan dalam perjanjian tersebut. Keterikatan para pihak terhadap suatu perjanjian yang telah mereka buat tersebut cukup kuat, sama kekuatannya dengan suatu undang-undang yang dibuat oleh parlemen bersama-sama dengan pemerintah.⁶⁹

Perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sangat diperlukan, mengingat benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan bernilai ekonomis, sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kepentingan kreditur dapat terjamin dengan adanya perlindungan hukum tersebut.

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Cahaya Atmaka Pustaka, 2010), 87, 262.

⁶⁹ Munir Faudy, *Konsep Hukum Perdata*, 182.

Perlindungan hukum terhadap kreditur diatur secara umum dalam pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Dalam pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan “segala kebendaan, baik yang sudah ada maupun yang akan baru ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk menjadi perikatan perseorangan” dengan konstruksi dan akibat hukum tersebut, berarti setiap pihak yang membuat perjanjian, tidak hanya pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi berdasarkan perjanjian tersebut, melainkan juga pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi, juga wajib mengetahui secara pasti kapan dan bagaimana suatu perjanjian yang telah dibuatnya tersebut dapat dipaksakan pelaksanaan prestasinya.⁷⁰

Selanjutnya pada pasal 1132 KUHPerdara dinyatakan “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan”. Pasal ini menjelaskan bahwa harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi krediturnya. Hasil penjualan dibagi menurut imbalan masing-masing kecuali ada hak untuk didahulukan. Berdasarkan analisa ketentuan diatas, maka bank dalam melakukan pembiayaan atau penyaluran kredit kepada nasabah wajib mengikatkan jaminan. Hal ini bertujuan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dan sebagai sarana

⁷⁰ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, 3.

perlindungan hukum bagi bank dan menghindari penyimpangan dan tindakan sewenang-wenang oleh penerima fasilitas pembiayaan.⁷¹

Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan hukum bagi kreditur, yakni kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Sebenarnya KUHPerdata sebagaimana tersebut diatas, telah memberikan perlindungan kepada para kreditur melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam pasal 1311 KUHPerdata yang menyatakan bahwa tiap-tiap benda baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada, akan dijadikan jaminan atas perikatan yang dibuat oleh pemiliknya. Hal ini berarti kalau pihak yang bersangkutan tidak memenuhi kewajiban perikatannya, maka secara paksa hukum dapat menjual lelang benda-benda milik orang tersebut untuk pelunasan kewajiban atas perikatan yang dilalaikan.⁷²

Bedasarkan surat gugatan Nuning Handayani dan Agus Windarto yang selanjutnya disebut para penggugat, tertanggal 16 Oktober 2012, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal : 22 Oktober 2012 dengan register perkara No. 94/ Pdt. G/ 2012/ PN. Jb.

Para penggugat melakukan jual beli sebidang tanah dengan nomor sertifikat Hak Milik No. 1556/ Kelurahan Sumbersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112/ 1987 seluas 1700 m dengan Dr.

⁷¹ Martoyo, *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan*, 121.

⁷² Martoyo, *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan*, 131.

Moeljono HS. Yang mana dalam hal ini telah terjadi kesepakatan jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya para penggugat bersepakat untuk mengurus proses balik nama tanah sengketa, para penggugat meminta bantuan tergugat V dengan alasan tergugat V adalah ayah kandung para penggugat. Selanjutnya, untuk kepentingan balik nama tanah sengketa ke atas nama para penggugat, maka para penggugat menyerakan surat - surat yang berkenaan dengan tanah sengketa kepada tergugat V, dan setelah surat - surat tanah sengketa diserahkan kepada tergugat V, ternyata tanah sengketa secara melawan hukum didaftar atas nama tergugat V terdaftar dalam SHM No. 112 / 1987, luas 1.700 m², atas nama Haji Charis Achmadi, SE.

Pada tanggal 10 Juni 2004, tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan permohonan kredit kepada tergugat VI, maka pada tanggal : 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV dan V.

Perjanjian kredit antara tergugat I, II, III, IV dan V dan tergugat VI diikat menggunakan lembaga hak tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 863/2004. Dalam pengikatan jaminan menggunakan hak tanggungan ditemukan adanya unsur kelalain atas prinsip kehati-hatian dalam memberikan penyaluran kredit kepada nasabah maupun ketentuan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan salah satunya ialah hak milik,

namun dalam tanah sengketa tersebut, oleh Tergugat I, II, III, IV dan V dijaminan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu kepada para penggugat.

Sebagaimana telah berjalannya proses persidangan, dan dalam putusannya Majelis hakim memutus perkara tersebut dengan memenangkan para penggugat sebagaimana dalam isi putusannya yaitu :

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian.
2. Menetapkan bahwa Jual beli tanah sengketa antara para penggugat dengan Dr. Moeljono tanggal : 02 Januari 2001 adalah sah menurut hukum.
3. Menetapkan bahwa para penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa.
4. Menetapkan bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V yang telah menjaminkan tanah sengketa atas hutang Tergugat I, II, III, IV dan V tanpa ijin para penggugat adalah merupakan perbuatan melawan Hukum ;
5. Menghukum tergugat VI dan VII agar mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang tergugat I, II, III, IV dan V.

B. Analisa

1. Duduk Perkara Dalam Putusan Perkara Nomor 94 / Pdt.G/ 2012/ PN.

Jb.

Dalam Putusan Perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb perjanjian yang digunakan ialah perjanjian kredit menggunakan lembaga hak tanggungan. Dalam perkara sebagaimana tersebut diatas terdapat kendala untuk dilakukan eksekusi lelang No. PEN - 237 / WKN.10 / KNL.04 / 2012, tanggal : 21 September 2012 atas permohonan Lelang No. B. 4459 / KC - XVI / ADK / 09 / 2012, tanggal : 18 September 2012 oleh tergugat VI akibat wanprestasi tergugat I, II, III, IV, V.

Sebelum mengurai tentang perjanjian kredit, pertama membahas akan dibahas tentang pengertian perjanjian. Dalam pasal 1313 KUHPerdara memberikan rumusan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Dengan rumusan demikian bahwa perjanjian akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.⁷³

Pengertian kredit dalam Pasal 1 Angka 11 UUP, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi

⁷³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, 2.

utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bungaimbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁷⁴

Bank sebelum menyalurkan kredit kepada nasabah, terlebih dahulu mengadakan suatu penyelidikan terhadap calon nasabah dilakukan dengan berpegang pada beberapa prinsip. berdasarkan penjelasan Pasal 8 UUP yang mesti bank lakukan sebelum memberikan kredit, debitur harus memenuhi kriteria diantaranya ialah *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan), dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian dikenal sebagai Prinsip 5c. Prinsip 5c ini akan memberikan informasi mengenai itikad baik (*Willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*Ability to pay*) nasabah untuk melunasi pinjaman beserta bunganya.⁷⁵

Dalam perjanjian kredit perbankan pihak kreditur untuk mengurangi terjadinya suatu risiko dalam perjanjian kredit, debitur harus memberikan suatu jaminan untuk memberikan rasa yakin dan aman terhadap kreditur dalam suatu perjanjian kredit. Adapun pengertian jaminan menurut ketentuan pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/ 69/ KEP/ DIR tanggal 28 Februari 1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit. Bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi suatu kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun menurut ketentuan pasal 1 Butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur

⁷⁴ Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

⁷⁵ Hermansah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 71.

kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembayaran berdasarkan prinsip syariah. Tujuan dari agunan untuk mendapat fasilitas kredit dari bank. Agunan ini diserahkan oleh debitur kepada bank.⁷⁶

Menurut peneliti, perjanjian kredit yang dibuat antara tergugat VI yaitu PT Bank BRI Cabang Jember dengan tergugat I, II, III, IV, V telah sesuai dengan KUHPerdota yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

Adapun pada pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut: 1) Kesepakatan mengikatkan diri yaitu kesepakatan dalam perjanjian merupakan dari kehendak dua atau lebih dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang akan melaksanakan. Dalam perkara ini, melahirkan sebuah kesepakatan perjanjian atau penyaluran kredit antara tergugat VI yaitu PT Bank BRI Cabang Jember dengan tergugat I, II, III, IV dan V. 2) adanya kecakapan bertindak dalam hukum merupakan syarat subjektif kedua terbentuknya perjanjian yang sah diantara para pihak. Dalam pasal 1329 KUHPerdota menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap. Hal tersebut dipertegas dalam pasal 1330 KUHPerdota yang memberikan limitasi orang-orang mana saja yang dianggap tidak cakap untuk bertindak dalam hukum. Dalam hal ini PT Bank

⁷⁶ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, 22

BRI Cabang maupun para tergugat kesemuanya tidak melanggar ketentuan pasal 1330 KUHPerdara. 3) Dalam KUHPerdara menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam pasal 1333 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya” dalam perkara ini tergugat I, II, III, IV dan V telah mengajukan kredit kepada tergugat VI pada tanggal 10 Juni 2004, maka pada tanggal 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut, 4) sebab yang hal diatur dalam pasal 1335 sampai 1337 KUHPerdara, dalam pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau suatu sebab yang dibuat karena palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan, dalam perkara ini sebab yang melahirkan perjanjian ialah untuk menjalankan usaha ataupun modal tambahan dalam mengembangkan usaha yang dijalankan.

Bahwa atas fakta-fakta sebagaimana terurai diatas, maka perjanjian kredit tersebut telah sesuai dengan ketentuan KUHPerdara, sehingga mengikat diantara kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Dalam memberikan kreditnya, bank juga harus mempertimbangkan beberapa hal yang terkait dengan itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya. Bank dalam menyalurkan kreditnya menganut

dasar prinsip kehati-hatian.⁷⁷ Menurut pasal 8 UUP, yaitu: Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.⁷⁸ Tujuan analisa kredit ini adalah untuk meyakinkan bank bahwa calon debitur tersebut benar-benar dapat dipercaya. Calon debitur tersebut perlu dianalisis latar belakangnya, prospek usahanya, jaminan, serta faktor-faktor penting lainnya.

Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa bank harus berhati-hati dalam memberikan kredit pada calon nasabahnya. Bank harus dapat menjaga likuiditas dan solvabilitasnya. Yang dimaksud dengan likuiditas adalah kemampuan bank tersebut dalam menjamin terbayarnya hutang-hutang jangka pendek, sedangkan solvabilitas adalah kemampuan bank untuk melunasi semua hutang-hutangnya baik yang jangka pendek maupun jangka panjang. Solvabilitas bank tergantung juga dari solvabilitas nasabahnya.⁷⁹

Pada Putusan Perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa tergugat VI yakni PT Bank BRI Cabang Jember telah melakukan kelalain atas prinsip kehati-hatian

⁷⁷ Ashofatul Lailiyah, "Urgensi Analisa 5c Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko", *Yuridika*. Vol. 29 No 2, Mei-Agustus 2014, 20.

⁷⁸ Ruwati dan Pandi Afandi, "Persepsi Nasabah Pada Aspek 5c Untuk Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah Pt. Bpr Nusamba Ampel Cabang Salatiga" *Jurnal Stie Semarang*, Vol 6, No 1, Edisi Februari 2014 (Issn : 2252 – 7826, 59.

⁷⁹ Ruwati dan Pandi Afandi, "Persepsi Nasabah Pada Aspek 5c Untuk Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah Pt. Bpr Nusamba Ampel Cabang Salatiga", 62.

sebagaimana uraian diatas dengan alasan bahwa tanah sengketa yang dijadikan jaminan kredit tersebut, dijaminan oleh tergugat I, II, III, IV dan V tanpa izin terlebih dahulu kepada para penguat dan hal tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam duduk perkara hak tanggungan pada perkara Nomor 94 / Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, tergugat VI yaitu PT BRI Cabang Jember telah melakukan perjanjian kredit diikat dengan hak tanggungan dengan tergugat I, II, III, IV, dan V dengan salah satu objek yang saat ini menjadi sengketa yang terletak di Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember SHM No. 1556 tanggal : 11 April 1997 atas nama Charis Ahmad, S.E di. Jln. Karimata Jember.

Dalam pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan hak tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada dikreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁸⁰

Dalam pasal 4 UUHT disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah 1) hak milik 2) hak guna usaha 3) hak guna bangunan. Dalam penjelasan pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Pengertian hak milik menurut pasal

⁸⁰ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan pasal 6 UUPA. Pasal 21 UUPA menentukan bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Hak milik dapat diahlihan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian wasiat dan perbuatan lainnya yang dapat memindahkan hak milik.

Adapun yang menjadi ciri-ciri lembaga jaminan hak atas tanah menurut UUHT seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, 1) memberikan kedudukan diutamakan, 2) selalu mengikuti objek yang dijamin, ditangan siapapun objek itu berada, 3) memenuhi asas spesialisitas dan publisitas 4) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam perjanjian kredit yang diikat menggunakan lembaga hak tanggungan para pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruhnya penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitur.⁸¹

Bahwa seiring berjalannya waktu, tergugat I, II, III, IV, dan V tidak dapat melaksanakan prestasinya, akhirnya tergugat VI yaitu PT Bank BRI Cabang Jember menyatakan bahwa para tergugat sebagaimana tersebut diatas sebagai kredit macet setelah melalui beberapa tahapan diantaranya ialah Foto copy surat pemberitahuan No. B. 344-IX/ KC/ ADK/ 11/ 2007, tanggal : 06 November 2007, Foto copy surat peringatan I No. B. 344-IX/

⁸¹ Agustina Bilondatu, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Objek Yang Diletakkan Sita Jaminan, (Studi Kasus. PT Bank Mega, Cab. Gorontalo)", 54.

KC/ ADK/ 02/ 2008, tanggal : 11 Februari 2008 dan Foto copy surat peringatan No. B. 344-IX/ KC/ ADK/ 03/ 2008, tanggal : 05 Maret 2008.

Kegagalan atau kelalain merupakan sitausi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban atau membiarkan keadaan berlangsung sedemikian rupa, sehingga pihak lainnya dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati haknya berdasarkan kontrak yang disepakati Bersama. Dalam pengikatan melalui lembaga hak tanggungan, objek jaminan dapat dieksekusi apabila pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akad. Eksekusi dapat dilakukan dalam rangka memenuhi perjanjian kredit, adapun tatacara eksekusi objek hak tanggungan mendasarkan pada ketentuan pasal 20 UUHT yang memuat tiga cara 1) Eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaanya sendiri, 2) Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, 3) Eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan penerima hak tanggungan.⁸²

Bahwa dalam pertimbangan Hakim, tergugat I, II, III, IV, dan V telah menjaminkan tanah sengketa tanpa izin terlebih dahulu kepada para penggugat maka nayata adanya kelalalain atas prinsip kehati-hatian bank. Dengan demikian wajar apabila tanah sengketa dikeluarkan sebagai jaminan hutang tergugat I, II, III, IV dan V.

⁸² Martoyo, *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan*, 144.

Menurut peneliti, apa yang menjadi pertimbangan hakim telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dan juga merujuk atas putusan Mahkamah Agung No. 396K/ PDT/ 2009, tentang putusan tersebut yang menyangkut PT Bank Mandiri dalam melakukan perjanjian kredit dengan calon debitur, namun dalam prosedurnya PT Bank Mandiri tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menganalisis pemberian kredit pada calon debitur tersebut, sehingga PT Bank Mandiri menanggung kerugian atas tindakan yang dilakukan oleh calon debitur tersebut.

2. *Ratio Decidendi* Dalam Sengketa Hak Tanggungan Putusan Perkara No. 94/ Pdt.G /2012 / PN. Jb.

Pada putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN.Jb, Majelis Hakim menyimpulkan duduk perkara untuk dijadikan sebagai pertimbangan hukum yang akan dijadikan sebagai landasan memutus perkara tersebut, yang mana akan peneliti uraikan sebagai berikut :

- a. Bahwa, para penggugat telah membeli tanah berikut bangunan yang terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, Sertifikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Sumbersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m.
- b. Bahwa, kemudian tanah berikut bangunan yang telah dibeli para penggugat tersebut, telah dibalik nama atas nama tergugat V dan oleh tergugat I, II, III, IV dan V telah dijadikan jaminan kredit kepada tergugat VI tanpa persetujuan dari para penggugat.

c. Bahwa, oleh karena tergugat I, II, III, IV, dan V, tidak dapat melunasi, maka kredit tergugat I, II, III, IV dan V oleh tergugat VI dinyatakan sebagai kredit macet.

d. Bahwa, oleh karena telah dinyatakan sebagai kredit macet maka tanah dan bangunan milik para penggugat akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui Tergugat VII.

Selanjutnya pemeriksaan gugatan para penggugat, yang mana Majelis Hakim melakukan pemeriksaan terkait beberapa hal diantaranya :

1. Tentang Jual Beli Tanah

Majelis Hakim menyatakan perjanjian jual beli tersebut dalam perkara ini adalah sah dan tidak bertentangan dengan kaidah hukum, dengan merujuk pada ketentuan undang-undang yang berlaku sebagai rujukannya, yaitu dari KUHPerduta. Namun peneliti akan menguraikan lebih jauh lagi dengan uraian sebagai berikut :

Jual beli adalah perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya perjanjian ini, cukup kedua belah pihak sudah mencapai kesepakatan tentang barang maupun harganya. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok yaitu *pertama*, menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli

dapat memiliki barang itu dengan tentram, dan *kedua*, bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi. Kewajiban si pembeli ialah membayar harga pada waktu dan ditempat yang telah di tentukan.⁸³

Menurut Salim pengertian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak penjual dan pihak pembeli. Didalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berhak menerima objek tersebut.⁸⁴

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jaul beli tersebut. Suatu perjanjian jual beli yang sah apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensuil dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang harga dan barang, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum di bayar.⁸⁵

Yang dapat menjadi objek jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan

⁸³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, 162.

⁸⁴ Salim, HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 49.

⁸⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), 2.

untuk diperjual belikan ialah a) benda milik orang lain, b) barang-barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-undang, c) bertentangan dengan ketertiban maupun kesusilaan.⁸⁶

Dalam perkara No.94 /Pdt.G /2012 / PN. Jb, telah terjadi perjanjian jual beli Pada awal tahun 2001, Dr. Moeljono HS menawarkan kepada Penggugat I untuk menjual tanah berikut bangunan rumah Sertipikat Hak Milik No. 1556/ Kelurahan Summersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Jnuari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m.dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Setelah dilakuka tawar menawar akhirnya tanah sengketa tersebut dibeli oleh penggugatI dengan membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah). Pada bulam Maret 2001 Penggugat I belum mempunyai uang, maka Penggugat I mengajak Penggugat II untuk membayar sisa harga tanah sengketa dengan kesepakatan tanah sengketa dibeli para penggugat dan nantinya menjadi milik bersama para penggugat yang selanjutnya menjadi tanggung jawab penggugat II.

Dalam KUHPerdata perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUHPerdata yang mana jika dihubungkan dengan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb tentang perjanjian jual beli sebagaimana bunyi pasal 1457 KUHPerdata, menurut pasal tersebut jaul beli ialah suatu persetujuan, dengan

⁸⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, 50.

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pasal 1458 menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi diantara keduanya pihak, seketika setelahnya orang mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya.⁸⁷ Maka dalam perkara No.94 /Pdt.G /2012 / PN. Jb telah terjadi kesepakatan jual beli tanah secara sah dan mengikat yang terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember setempat dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan menunjukkan foto copy sertipikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Sumbersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112/ 1987 seluas 1700 m sebagaimana ketentuan dalam pasal 1457 maupun 1458 KUHPerdata.

2. Tentang Alat Bukti

Menurut sistem HIR, dalam hukum acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang artinya hakim hanya boleh memutuskan perkara melalui alat bukti yang telah ditentukan sebelumnya oleh undang-undang. Pasal 164 HIR menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas surat, sumpah, kesaksian, persangkaan dan pengakuan.⁸⁸

⁸⁷ Kitab Hukum Undang-undang Perdata.

⁸⁸ Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 37.

Jika dihubungkan dengan perkara No.94 /Pdt.G /2012 / PN. Jb untuk selanjutnya bukti-bukti yang di hadirkan oleh Penggugat dalam persidangan adalah berupa Foto copy tanda terima uang pembayaran tanah tertanggal 02 Januari 2001, Foto copy kwitansi penerimaan uang pembelian tanah tertanggal : 19 Maret 2001, Foto copy kwitansi penerimaan uang pembelian tanah tertanggal : 19 Maret 2001, keterangan saksi I atas nama Heri Nurdi dan keterangan saksi II atas nama Fathhurahman, Bahwa bukti-bukti tersebut tergolong kedalam bukti surat maupun kesaksian yang di hadirkan oleh para penggugat serta telah diperiksa oleh Majelis Hakim tentang keabsahannya, serta telah dicocokkan dengan aslinya untuk bukti surat, dan Majelis Hakim menyatakan bukti-bukti tersebut adalah sah dan dapat dijadikan sebagai bukti dalam persidangan. Dan ini sudah jelas sehingga tidak perlu di uraikan lebih lanjut.

3. Perjanjian Kredit Dengan Lembaga Hak Tanggungan

Tentang perjanjian kredit yang dilakukan oleh tergugat I, II, III, IV dan V dengan tergugat VI adalah benar, hal tersebut sesuai dengan permohonan kredit kepada tergugat VI pada tanggal : 10 Juni 2004, maka pada tanggal : 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan

sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV, V.

Terhadap hutang tergugat I, II, III IV dan V telah dicover dengan jaminan sebanyak 11 tanah SHM, yang salah satunya adalah tanah sengketa dan 3 (tiga) unit kendaraan roda empat. Hal tersebut memang benar adanya dan sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim dikaitkan dengan fakta-fakta persidangan yaitu berupa Foto copy perjanjian Kredit No. 21, yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman, S.H dan Foto copy sertifikat hak tanggungan No. 863 / 2004.

4. Tentang Wanprestasi

Adapun kewajiban pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur dikatakan dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dia dalam melaksanakan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya.⁸⁹

Dalam pasal 1348 si berhutang adalah lalai apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta jenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatanya sendiri lalai dengan lewatnya yang ditentukan.

⁸⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1982), 6.

Tentang wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat I, II, III, IV dan V adalah memang benar dan sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim dengan dasar-dasar hukumnya, dan karena tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi, maka kredit tergugat I, II, III, IV dan V oleh tergugat VI dinyatakan sebagai kredit macet. Oleh karena telah dinyatakan sebagai kredit macet, maka tanah dan bangunan milik para penggugat akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal: 23 Oktober 2012 melalui Tergugat VII. Serta tergugat VI telah berkali-kali memperingatkan baik dengan surat-surat yaitu berupa Foto copy surat pemberitahuan No. B. 3307-IX / KC / ADK / 11 / 2007 tanggal: 06 Nopember 2007, Foto copy surat peringatan II No. B. 344-IX / KC / ADK / 02 / 2008 tanggal: 11 Februari 2008 dan Foto copy surat peringatan III No. B.514-IX / ADK / 03 / 2008 tanggal: 05 Maret 2008, maka hal tersebut sudah sesuai jika golongan kedalam perbuatan Wanprestasi.

5. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam KUHPdata diatur dalam pasal 1365 sampai 1380. Pasal 1365 KUHPdata menyatakan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.⁹⁰

⁹⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum Perikatan (Law Of Obligations)* (Bali: Pustaka Larasan, 2012), 1.

Tanggung jawab perbuatan melawan hukum hadir untuk melindungi hak-hak orang. Hukum dalam perbuatan melawan hukum menggariskan hak dan kewajiban-kewajiban saat seorang melakukan perbuatan baik kesalahan atau kelalain melukai orang lain dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain.⁹¹

Dalam perkara No.94 /Pdt.G /2012 / PN. Jb, apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim telah sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I, II, III, IV dan V.

6. Kelalain Atas Prinsip Kehati-Hatian

Pemberian jaminan dalam perjanjian kredit diharuskan dalam dunia perbankan konvensional karena pada dasarnya, sumber dana yang disalurkan berasal dari masyarakat atau tabungan masyarakat. Dengan demikian, dana kredit yang disalurkan harus dilakukan secara hati-hati (*prudent*). Dalam menyalurkan kredit kepada seorang atau badan hukum harus memperhatikan prinsip 5c.

⁹¹ Ibid.,6

Jika bank atau kreditur dapat membaca keadaan calon debitur selanjutnya adalah memberikan alternative jenis kredit yang akan ditawarkan kepada debitur. Hal ini dapat membantu bank atau kreditur dalam menilai, resiko pinjaman dan tau cara mengantisipasi resiko tersebut.⁹²

Majelis Hakim menyatakan dalam pertimbangannya, hal tersebut benar dan telah sesuai dengan dasar-dasar hukum, bahwa tergugat VI telah melakukan lalai atas prinsip kehati-hatian yakni bahwa tanah sengketa yang dijaminan sebagai pelunasan utang tanpa izin terlebih dahulu kepada para penggugat dan hal tersebut diakui oleh tergugat V. Bahwa dengan demikian, adalah wajar apabila tanah sengketa dikeluarkan sebagai jaminan hutang Tergugat I, II, III, IV, V.

7. Pembatalan Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/ Pmk.06/2013 berbunyi “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan”

Dalam perkara ini, salah satu objek eksekusi hak tanggungan bukan hak milik para tergugat I, II, III, IV dan V dan para tergugat tanpa terlebih dahulu untuk meminta izin kepada pemilik tanah sebenarnya,.

⁹² Irma Devita Purnamsari, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung : PT Mizan Pustaka, 2014), 21.

Selanjutnya, dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa dengan demikian adalah wajar bila tanah sengketa tersebut dikeluarkan dari sengketa hutang. Berangkat dari ketentuan pasal sebagaimana tersebut diatas, maka tanah sengketa tersebut tidak dapat dilaksanakan untuk dieksekusi.

8. Tentang Biaya-Biaya Perkara

Tentang biaya perkara Majelis Hakim merujuk pada pasal 192 R.Bg. yang berbunyi, “barang siapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara”. Dan pertimbangan tersebut menurut peneliti telah sesuai sehingga tidak perlu di uraikan lagi.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Putusan Perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb.

Pada tahun 2001 telah terjadi perjanjian antara Dr. Moeljono HS menawarkan dengan para penggugat untuk menjual tanah berikut bangunan rumah yang dengan sertipikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Summersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Selanjutnya, tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan permohonan kredit kepada tergugat VI pada tanggal : 10 Juni 2004, maka pada tanggal : 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu

jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV, V. Ternyata tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi hutangnya kepada tergugat VI, akhirnya tergugat VI menyatakan hutang tergugat I, II, III, IV dan V dinyatakan sebagai kredit macet, selanjutnya pada tanggal : 02 Oktober 2012 tergugat I mendapat surat dari tergugat VI, bahwa tanah sengketa akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui tergugat VI.⁹³

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa objek jaminan yang diserahkan oleh tergugat I, II, III, IV dan V pemberi hak tanggungan diperoleh dengan cara melawan hukum dan bukan merupakan pemilik yang sah dari objek jaminan hak tanggungan tersebut. Hal ini mengakibatkan perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan menjadi cacat hukum karena objeknya bukan merupakan milik yang sah dari debitur pemberi hak tanggungan tapi justru merupakan milik pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu Majelis Hakim telah benar dalam pertimbangan hukumnya bahwa objek tanah sengketa yang dijaminakan dalam suatu perjanjian kredit yang diperoleh dengan cara melawan hukum mengakibatkan dikeluarkannya objek hak tanggungan tersebut dari pelunasan hutang tergugat I, II, III, IV dan V.

Akibat hukum dari putusan pengadilan terhadap dikeluarkannya objek hak tanggungan tersebut bagi tergugat VI selaku pemegang hak tanggungan adalah kreditur kehilangan objek hak tanggungan yang telah diperjanjikan

⁹³ Putusan No. 9/ Pdt.G/ 2012/ PN.Jb, 3.

dengan debitur sebagaimana diatur dalam APHT. Selain itu kreditur kehilangan hak jaminan untuk pelunasan hutang-hutang debitur sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang.

Dalam pasal 10 UUHT dengan tegas ditentukan berlakunya asas *accessoir*, konsekuensi berlakunya prinsip tersebut antara lain ialah eksistensi perjanjian kredit tidak terpengaruh dari valid tidaknya perjanjian jaminan kredit.⁹⁴ Suatu utang disebut tanpa jaminan, apabila transaksi itu:

- a. 'Tidak dijamin' dengan benda atau barang tertentu yang sengaja diberikan debitur untuk menjamin pemenuhan kembali pembayaran utang;
- b. Dengan demikian, utang atau pinjaman 'tidak dilindungi' barang agunan yang bersifat *spesialis* dengan hak *separatis* dan *preferen*, sehingga kredit (tidak memiliki hak utama atas pemenuhan pembayaran utang (*preferen vordering, preferential debt*) dari kreditur lain;
- c. Kedudukan kreditur terhadap harta kekayaan debitur dalam rangka pemenuhan kembali pembayaran utang, bersifat *konkuren*.

Apabila debitur wanprestasi sedangkan transaksi kredit tidak diikat secara *accessoir* dengan perjanjian jaminan barang tertentu, sehingga jaminan pemulihannya tunduk kepada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara.

Pada prinsipnya, tidak ada utang debitur yang tidak dijamin. Pasal 1131 KUH Perdata telah menegaskan hal berikut:

⁹⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, 69.

a. Harta benda atau kekayaan debitur menjadi jaminan utang segala harta benda atau kekayaan debitur:

1) Baik yang bergerak (*movable goods*) dan tidak bergerak (*immovable goods*)

2) Baik yang ada sekarang maupun yang ada di kemudian hari, menjadi tanggungan atau jaminan (*zekerheid, haftung*) untuk segala perikatan perorangan yang dibuatnya;

Berdasarkan Pasal 1132 KUHPerduta, kebendaan itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur.

Cara pemenuhan, melalui proses litigasi apabila debitur cedera janji atau wanprestasi, sedangkan transaksi kredit tidak diikat secara *accessoir* dengan perjanjian jaminan barang tertentu, sehingga jaminan pemenuhannya tunduk kepada ketentuan Pasal 1131 KUHPerduta, cara pemenuhan yang dapat ditempuh dan diupayakan kreditur.⁹⁵

a. Mengajukan gugatan perduta ke Pengadilan Jika upaya kompromi atau damai maupun strukturasi debitur tetap tidak mau memperbaiki kelalaiannya, jalan satu-satunya yang dapat ditempuh ialah ‘proses litigasi’, menggugat debitur untuk memenuhi pelaksanaan kewajibannya melalui Pengadilan, atau melalui arbitrase apabila dalam perjanjian kredit disepakati sengketa yang timbul dari perjanjian diselesaikan oleh badan arbitrase.

⁹⁵ Jamillah, “Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPerduta Atas Jaminan Benda Milik Debitur”, *MERCATORIA*, Vol. 10 Desember, 2017, 140-143.

- b. Meminta sita jaminan atas harta kekayaan debitur agar tuntutan lebih efektif dan tidak hampa (*illusoir*), kreditur dapat meminta kepada Pengadilan agar terhadap harta kekayaan debitur diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*)

Berangkat dari ketentuan tersebut tergugat VI selaku kreditur masih memiliki hak untuk menuntut pelunasan hutang-hutangnya kepada tergugat I, II, III, IV dan V dengan menggunakan pasal 1131 KUHPerdara dengan melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap hart benda tergugat I, II, III, IV dan V yang dinilai cukup berharga untuk pelunasan piutangnya kepada tergugat VI selaku kreditur.

Mengingat dalam perkara tersebut, Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV, V. Ternyata tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi hutangnya kepada tergugat VI, akhirnya tergugat VI menyatakan hutang tergugat I, II, III, IV dan V dinyatakan sebagai kredit macet.

Timbulnya wanprestasi ialah tidak melaksanakan kontraktual yang seharusnya ditunaikan. Kesalahan tersebut adalah kesalahan dalam arti luas baik secara sengaja maupun kealfaan. Kesalahan dalam wanprestasi adalah kesalahan yang meimbulkan kerugian pada kreditur. Perbuatan berupa wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian terhadap kreditur, dan perbuatan itu harus dipersalahkan kepada debitur.⁹⁶

⁹⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, 215.

Konsekuensi hukum dari pada wanprestasi adalah keharusan bagi debitur untuk membayar ganti rugi. Dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian atau pemenuhan perjanjian. Gugatan wanprestasi bertujuan menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian terlaksana. Ganti rugi yang diberikan adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Ganti rugi dalam tanggung jawab kontraktual adalah ganti rugi yang merupakan akibat langsung wanprestasi. Dengan kata lain, ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang di derita dengan perbuatan wanprestasi, kerugian harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi.⁹⁷

Mengingat dalam perkara tersebut, Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV, V. Ternyata tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi hutangnya kepada tergugat VI, akhirnya tergugat VI menyatakan hutang tergugat I, II, III, IV dan V dinyatakan sebagai kredit macet.

Timbulnya wanprestasi ialah tidak melaksanakan kontraktual yang seharusnya ditunaikan. Kesalahan tersebut adalah kesalahan dalam arti luas baik secara sengaja maupun kealfaan. Kesalahan dalam wanprestasi adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian pada kreditur. Perbuatan berupa

⁹⁷ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum, Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, 5.

wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian terhadap kreditur, dan perbuatan itu harus dipersalahkan kepada debitur.⁹⁸

Konsekuensi hukum dari pada wanprestasi adalah keharusan bagi debitur untuk membayar ganti rugi. Dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian atau pemenuhan perjanjian. Gugatan wanprestasi bertujuan menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian terlaksana. Ganti rugi yang diberikan adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Ganti rugi dalam tanggung jawab kontraktual adalah ganti rugi yang merupakan akibat langsung wanprestasi. Dengan kata lain, ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang di derita dengan perbuatan wanprestasi, kerugian harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi.⁹⁹

⁹⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, 215.

⁹⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum, Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, 5.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, sebagai jawaban dari permasalahan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa duduk perkara pada sengketa perjanjian kredit yang diikat menggunakan hak tanggungan dalam putusan No.94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jbadalah menyatakan jual beli para penggugat dan Dr. moeljono ialah sah secara hukum. Selanjutnya dalam hal perjanjian kredit antara kreditur dalam hal ini tergugat VI yaitu PT Bank BRI Cabang Jember dengan tergugat I, II, III, IV dan V telah sesuai dengan ketentuan KUHPerdara dan melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak, akan tetapi objek jaminan yang digunakan dalam perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut yang dinilai bermasalah, dengan alasan bahwa objek tersebut dijamin oleh orang yang tidak berhak untuk itu dan tanpa adanya izin terlebih dahulu, akibatnya bahwa dikala debitur wanprestasi maka objek tersebut tidak dapat eksekusi untuk dijadikan sebagai pelunasan hutang-hutangnya.
2. Bahwa *ratio deciendi* pada perkara perjanjian kredit yang diikat menggunakan hak tanggungan dalam putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb adalah dengan menyimpulkan duduk perkara yang dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh Hakim, kemudian Hakim melakukan pemeriksaan dan menyatakan gugatan para penggugat ada

yang sesuai dan tidak. Dengan dasar hukum yang digunakan yaitu :
KUHPerdara dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak
Tanggung.

3. Bahwa, dalam perkara putusan No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb, Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan para penggugat dan memerintahkan untuk mengeluarkan objek jaminan hak tanggungan tersebut sebagai pelunasan hutang. Dikatakan bahwa meskipun telah terjadi perintah untuk mengeluarkan tanah sengketa sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, maka perjanjian pokok tidak menjadi hapus oleh karenanya. Selanjutnya, Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak menjadi hapus selama belum dimintakan oleh bank dan atau kreditur kepada hakim mengenai pembatalannya serta tidak adanya putusan hakim yang menyatakan perjanjian kredit tersebut dibatalkan. Dari ketentuan Berangkat dari ketentuan tersebut tergugat VI selaku kreditur masih memiliki hak untuk menuntut pelunasan hutang-hutangnya kepada tergugat I, II, III, IV dan V dengan menggunakan pasal jaminan umum yaitu Pasal 1131 KUH Perdata dengan melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda tergugat I, II, III, IV dan V yang dinilai cukup berharga untuk pelunasan piutangnya kepada tergugat VI selaku kreditur.

B. Saran

Bedasarkan hasil pembahasan, ada beberapa yang dapat diberikan kepada pihak-pihak yang terkait dengan pembebanan hak tanggungan diantaranya sebagai berikut :

1. Kreditur hendaknya sebelum memberikan kredit atau melaksanakan perjanjian kredit hendaknya harus memperhatikan prinsi-prinsip perkreditan yang meliputi 5 C yaitu *character, capacity, colleteral, capital dan condition of economi* sehingga kasus yang menyebabkan kredit macet dapat diminimalisir.
2. Untuk debitur dalam hal melaksanakan perjanjian seyogyanya, agar supaya memperhatikan ketentuan pasal 1338 ayat (3), yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian harus dilaksanakan bedasarkan iktikad baik dengan tujuan agar supaya tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dalam pemenuhan perjanjian tersebut.
3. Untuk Notaris maupun PPAT agar supaya lebih selektif lagi dalam hal menelusuri asal muasal maupun status tanah yang hendak dibebankan hak tanggungan sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian dapat mengetahui konsekuensi akibat hukum pembebanan hak tanggungan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Akbar, Arus Silondae, B. Ilyas, Wirawan. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*. Jakarta: Salemba.
- Agustina, Rosa. 2012. *Perbuatan Melawan Hukum, Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*. Bali: Pustaka Larasan.
- Azikin Zainal, Amiruddin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bahsan, M. 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Devita Purnamsari, Irma. 2014. *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: PT Mizan Pustaka
- Faudy, Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Rajawali Pers: Jakarta
- Handoko, Priyono. 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah*. Jember: Center For Society Studies
- Harianto, Arie. 2006. *Hukum Ketenakerjaan Makna Kesusilaan Dalam Perjanjian Kerja*. Yogyakarta: Lak Bang
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Hermansah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- HS, Salim. 2008. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- _____. 2003. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Khairandy, Ridwan. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. FH UUI Press: Yogyakarta.
- Martoyo. 2013. *Konstruksi Nalar Penormaan Jaminan*. Jember: Stain Jember Press.
- Mahmud, Marzuki Peter. 2009. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rasaid, Nur. 2008. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Satrio, J. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeni, Remy. 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermassa.
- _____. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Tim Penyusun. 2017. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: Iain Jember Press.

Yahya Harahap, M. 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

PUTUSAN

Putusan Pengadilan Negeri Jember Register No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN Jb.

JURNAL

Afandi, Pandi Dan Ruwati. Stie Semarang, Vol 6, No 1, Edisi Februari 2014 (Issn ; 2252 – 7826). “Persepsi Nasabah Pada Aspek 5c Untuk Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah Pt. Bpr Nusamba Ampel Cabang Salatiga”.

Bilondatu, Agustina. Legalitas Vol. 7 No. 1 Februari 2014. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Telah Diletakkan Sita Jaminan (Studi Kasus PT Bank Mega Cabang Gorontalo)’.

Budiyanto, Hendri. Repertorium, ISSN:2355-2646, Edisi 3 Januari-Juni 2015. “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik”.

Lailiyah, Ashofatul. Yuridika. Vol. 29 No 2, Mei-Agustus 2014. “Urgensi Analisa 5c Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko”.

Terok, Gregoryo. Lex Privatum, Vol. I / No.5 / November / 2013. “Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit”.

INTERNET

Wikipedia.org, diakses pada hari, Senin, 23 Juli 2018, 22.00.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Kholilur Rohman Noviandi

NIM : 083 142 015

Program : S-1

Institusi : Program S-1 IAIN Jember

Dengan ini menyatakan bahwa isi skripsi ini yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan Hak Tanggungan (STUDI PUTUSAN NOMOR: 94/PDT.G/ 2012/ PN. JEMBER)." adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya.

Jember, 20 September 2018

Saya yang menyatakan



M. Kholilur Rohman Noviandi
NIM. 083 142 015

MATRIK PENELITIAN

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER PENELITIAN	METODE PENELITIAN	FOKUS KAJIAN
Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor: 94/Pdt.G/ 2012/ Pn. Jb)	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana duduk perkara dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ? 2. Bagaimana <i>ratio decidendi</i> dalam putusan perkara No.94/ Pdt.G/ 2012/ PN/ Jb ? 3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ? 	<ol style="list-style-type: none"> a. Jual Beli b. Perjanjian Kredit c. Hak Tanggungan d. Akibat Hukum <ol style="list-style-type: none"> a. Fakta hukum b. Hukum materiil c. Hukum formil <ol style="list-style-type: none"> a. Perlindungan Preventif b. Perlindungan Represif 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primair: Undang-undang Putusan hakim 2. Sekunder: Buku hukum Kamus hukum, Jurnal hukum, 3. Tersier: Buku ekonomi Buku fiqh dan Jurnal non-hukum yang mempunyai relevansi dengan topik penelitian. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jenis penelitian: Penelitian normatif. 2. Pendekatan: pendekatan undang-undang (<i>statute approach</i>), pendekatan kasus (<i>case approach</i>), dan Pendekatan konseptual (<i>conceptual approach</i>). 3. Teknik pengumpulan bahan hukum: mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. 4. Keabsahan data: induktif dan deduktif 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana duduk perkara dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ? 2. Bagaimana <i>ratio decidendi</i> dalam putusan perkara No.94/ Pdt.G/ 2012/ PN/ Jb ? 3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas sengketa kepemilikan objek jaminan hak tanggungan dalam putusan perkara No. 94/ Pdt.G/ 2012/ PN. Jb ?



P U T U S A N

No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN. JR.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri **Jember** yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dengan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

1. **NUNING HANDAYANI** ; bertempat tinggal di Jl. Karimata No. 43 Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember ;
2. **AGUS WINDARTO** ; bertempat tinggal di Jl. KH. Sidiq N. 17B, Lingkungan Kulon Pasar, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan kaliwates, Kabupaten Jember ;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada ACHMAD CHOLILY, S.H.M.H dan LUTHFIAH HAZIMATUL NI'MAH, SH, keduanya ADVOKAT, berkantor di Jl. Jawa No. 21 Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal : 10 Oktober 2012 ;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (PARA PENGGUGAT) ;

MELAWAN :

1. **CV. SARI AGUNG**, berkedudukan hukum di Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT

I ;

2. **HARIS HERMAWAN**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT

II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Ir. NANIK IDAJANTI**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di
Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan
Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

III ;

4. **SARI WULAN**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. KH.
Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates,
Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV ;

5. **HAJI CHARIS ACHMADI,SE**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat
tinggal di Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul,
Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

V ;

6. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**, berkedudukan
Pusat di Jakarta Cq. Kantor Cabang di Kabupaten Jember, Jl.
Jendral Ahmad Yani No. 1 Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

VI ;

7. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember**, Jl.
Slamet Riyadi No. 344 Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

VII

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca, surat - surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah mendengar, kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan, bukti - bukti surat yang diajukan ke
persidangan ;

Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh kedua belah
pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal : 16 Oktober 2012, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal : 22 Oktober 2012 dengan Register perkara No. 94 / Pdt. G / 2012 / PN. JR. telah menggugat Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal tahun 2001 telah datang seorang bernama Dr. Moeljono HS menawarkan kepada Penggugat I untuk menjual tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember setempat dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan menunjukkan foto copy sertopikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Sumbersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Jnuari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m². dengan batas - batas :

Utara : H. Faisol. Ny. Dartik.

Timur : Jalan Karimata.

Selatan : Ny. Hadi.

Barat : Selokan.

Selanjutnya mohon disebut sebagai : **Tanah Sengketa.**

2. Bahwa setelah dilakuka tawar menawar akhirnya tanah sengketa tersebut dibeli oleh PenggugatI dengan membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah). Sedangkan sisanya Penggugat I berjanji akan melunasi 3 (tiga) bulan kemudian atau pada akhir bulan Maret 2001 ;
3. Bahwa oleh karena sampai bulan Maret 2001 Penggugat I belum mempunyai uang, maka Penggugat I mengajak Penggugat II untk membayar sisa harga tanah sengketa dengan kesepakatan tanah sengketa dibeli Para Penggugat dan nantinya menjadi milik bersama Para Penggugat. Selanjutnya Penggugat II menyetujui penawaran Penggugat I sehingga sisa harga tanah sengketa menjadi tanggung jawab dan akan dibayar oleh Penggugat II ;
4. Bahwa ketika tanah sengketa akan dilunasi, ternyata sertipikatnya diagunkan hutang kepada Tergugat VI atas nama Siti Zubaidah, sedandhngkan Dr. Moeljono HS hanya sebagai avalis ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ketika Penggugat II akan melakukan pembayaran lunas sisa harga tanah sengketa ternyata Siti Zubaidah masih belum melunasi bunga dan denda kepada Tergugat VI sebesar Rp. 40.101.500,- (Empat puluh juta seratus satu ribu lima ratus rupiah). Akhirnya bunga dan denda tersebut dibebankan kepada Penggugat II dan setelah Penggugat II berunding kepada Penggugat I tentang hal tersebut, ternyata Penggugat I tidak keberatan. Selanjutnya Penggugat II membayar sisa harga tanah sengketa tersebut menjadi Rp. 394.101.500,- (Tiga ratus sembilan puluh empat juta seratus satu ribu lima ratus rupiah), sesuai dengan bukti yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya ;

5. Bahwa, ketika tanah sengketa telah dibeli oleh Para Penggugat, selanjutnya untuk mengurus proses balik nama tanah sengketa, Para Penggugat meminta bantuan Tergugat V dengan alasan Tergugat V adalah ayah kandung Para Penggugat dan hal tersebut diketahui dan disetujui Tergugat IV ;

Bahwa, untuk kepentingan balik nama tanah sengketa ke atas nama Para Penggugat, maka Para Penggugat menyerakan surat - surat yang berkenaan dengan tanah sengketa kepada Tergugat V, dan setelah surat - surat tanah sengketa diserahkan kepada Tergugat V, ternyata tanah sengketa secara melawan hukum didaftar atas nama Tergugat V terdaftar dalam SHM No. 112 / 1987, luas 1.700 m², atas nama Haji Charis Achmadi, SE ;

Bahwa, pada saat Tergugat V menerima surat - surat tanah sengketa dari Para Penggugat sebatas untuk dibalik nama ke atas nama Para Penggugat, namun ternyata Tergugat V telah melakukan balik nama tanah sengketa atas nama Tergugat V tanpa ijin Para Penggugat, maka tindakan Tergugat V yang sedemikian ini merupakan perbuatan melawan hukum. Karenanya telah tepat menurut hukum bahwa Para Penggugat memohon agar Para Tergugat sebagai pemilik tanah sengketa dan untuk surat - surat tanah sengketa terdaftar dalam SHM No. 1556 / Kelurahan Sumbersari. Gambar situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987, luas 1.700 m² atas nama Haji Charis Achmadi, SE. dan surat - surat lain yang berkenaan dengan peralihan tanah sengketa yang dilakukan tanpa ijin Para Penggugat haruslah dinayatakan tidak berkekuatan hukum ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, ketika Tergugat I, II, III, IV, V mengajukan permohonan kredit kepada tergugat VI pada tanggal : 10 Juni 2004, maka pada tanggal : 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV, V ;

Bahwa pada saat tergugat I, II, III, IV, V memasukkan tanah sengketa sebagai salah satu jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V kepada tergugat VI dilakukan tanpa ijin para penggugat, dengan demikian tergugat I, II, III, IV, V tidak berwenang memasukkan tanah sengketa sebagai jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V tanpa ijin terlebih dahulu dari para penggugat, karenanya tergugat I, II, III, IV, V telah terbukti baik secara bersama - sama ataupun masing - masing bertindak secara sendiri melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pembebanan hak tanggungan atas tanah sengketa tidak berkekuatan hukum dan sebagai konsekuensi hukumnya agar tergugat VI dan VII dihukum untuk mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V ;

Bahwa, walaupun tanah sengketa telah tercatat atas nama tergugat V dan kemudian oleh tergugat I, II, III, IV, V dijadikan jaminan hutang kepada tergugat VI, namun tanah sengketa sampai saat ini tetap dikuasai penggugat I ;

Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I, II, III, IV, V tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi para penggugat karenanya telah berdasar pada hukum apabila tergugat I, II, III, IV, V secara tanggung renteng agar dihukum membayar ganti rugi kepada para penggugat sebesar Rp. 2.5000.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

7. Bahwa, ternyata tergugat I, II, III, IV, V tidak dapat melunasi hutangnya kepada tergugat VI, akhirnya tergugat VI menyatakan hutang tergugat I, II, III, IV, V dinyatakan sebagai kredit macet, selanjutnya pada tanggal : 02 Oktober 2012 tergugat I mendapat surat dari tergugat VI, bahwa tanah sengketa akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui tergugat VII ;

8. Bahwa, para penggugat sangat terkejut sekali ketika tergugat I, II, III, IV, V memberitahu para penggugat bahwa tanah sengketa akan dilakukan jual lelang oleh tergugat VI melalui tergugat VII ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, terhadap tindakan tergugat VI dan VII yang akan menjual lelang tanah sengketa harus ditangguhkan karena tanah sengketa tersebut merupakan hak milik para penggugat ;

Bahwa, berkenaan dengan uraian diatas, dengan ini para penggugat mengajukan permohonan provisi agar Pengadilan Negeri Jember memberi putusan agar menangguhkan pelaksanaan penjualan lelang tanah sengketa yang akan dilaksanakan pada tanggal : 23 Oktober 2012 sampai adanya putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa, apabila tergugat VI dan VII setelah adanya gugatan ini kemudian tetap melaksanakan penjualan tanah sengketa secara lelang, maka perbuatan tergugat VI dan VII tersebut tidak sah dan surat - surat yang berkenaan dengan penjualan secara lelang atas tanah sengketa dinyatakan tidak berkekuatan hukum ;

8. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, maka dengan ini memohon agar para tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan dalam perkara ini ;

Berkenaan uraian diatas, dengan para penggugat memohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jember berkenan memutuskan :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Terugat VII untuk menaguhkan pelaksanaan penjualan lelang tanah sengketa yang akan dilaksanakan pada tanggal : 23 Oktober 2012 sampai adanya putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap ;

DALAM POKOK PERKARA :

Primair :

1. mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menetapkan bahwa jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Dr. Moeljono tanggal : 02 Januari 2001 adalah sah menurut hukum ;
3. Menetapkan bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V yang telah menjaminkan taah sengketa atas hutang Tergugat I, II, III, IV dan V tanpa ijin Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat VI dan VII agar mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang Tergugat I, II, III, IV dan V ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini Rp. 1.081.000,- (Satu juta delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya, begitu pula Tergugat I, II, III, IV, V, VI hadir sendiri, sedang Tergugat VII tidak hadir, juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk datang ;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat VII tidak hadir, maka upaya perdamaian melalui lembaga mediasi tidak dapat dilakukan dan selanjutnya gugatan dibacakan. Atas gugatan Penggugat, Penggugat menerangkan tidak ada perubahan atas gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III telah mengajukan jawaban tertulis secara bersama sama tertanggal : 26 Nopember 2012 dan Tergugat IV dan V telah pula mengajukan jawaban tertulis secara bersama sama tertanggal : 26 Nopember 2012 yang berisi jawaban dalam pokok perkara yang pada pokoknya adalah :

Jawaban Tergugat I, II dan III :

1. Bahwa, tergugat II sebagai Direktur CV. SARI AGUNG, berkedudukan hukum di jalan K.H. Siddiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kalaiwates, Kabupaten Jember pernah membutuhkan tambahan modal kerja untuk keperluan tersebut tergugat II atas persetujuan tergugat III mengajukan kredit modal kepada tergugat VI, dan untuk keperluan tersebut tergugat I, II dan III meminjam sertipikat tanah sengketa untuk dijadikan jaminan kepada tergugat VI dan pada waktu tergugat II meminjam sertipikat tersebut secara nyata tanah sengketa sudah dikuasai penggugat I sampai sekarang dan selain itu tergugat II pada aktu meminjam sertipikat tanah sengketa tersebut tidak sepengetahuan para penggugat selaku pemilik tanah sengketa ;

Bahwa, hutang tergugat I, II, III kepada terugat VI merupakan tanggung jawab tergugat I, II, III, sedangkan tergugat IV dan V sebagai avails dan jaminan yang diagunkan untuk mengcaver hutang tergugat I, II, III kepada tergugat VI sangat banyak sekali yaitu :

1. Tanah bangunan SHM No. 3179 tanggal : 30 Juni 1982 atas nama Charis Achmadi dan SHM No. 751 tanggal : 14 Mei 1968 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Charis Achmadi, terletak di Jl. Sunan Kalijogo No. 10 Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;

2. Tanah banguna SHM No. 5020 tanggal : 17 Oktober 1994 atas nama Charis Achmadi dan SHM No. 751 tanggal : 14 Mei 1968 atas nama Charis Achmadi, SE terletak di Jl. K.H. Siddiq Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
3. Tanah banguna SHM No. 5666 dan No. 3667 tanggal : 10 Nopember 1998 atas nama Charis Achmadi dan SHM No. 751 tanggal : 14 Mei 1968 atas nama Haji Charis Achmadi terletak di Jl. K.H. Siddiq Gg. VI Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
4. Tanah banguna SHM No. 1556 tanggal : 11 April 1997 atas nama Charis Achmadi sarjana ekonomi di Jl. Karimata Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
5. Tanah banguna ruko SHGB No. 28 tanggal : 23 April 1997 atas nama Haris Hermawan terteleak di Jl. P.B. Sudirman Probolinggo, diikat denga hak tanggungan baru peringkat I ;
6. Tanah dan bangunan SHM No. 46 tanggal : 01 Mei 1998 atas nama Pak Sutrisno Aliwapa, terletak di Karangpring Sukorambi Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
7. Tanah dan bangunan SHM No. 46 tanggal : 01 Mei 1998 atas nama Haris Hermawan, terletak di Karangpring Sukorambi Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
8. Tanah sawah SHM No. 47 tanggal : 01 Mei 1998 atas nama Haris Hermawan terletak di Karangpring Sukorambi Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
9. Tanah bangunan SHM No. 1401 tanggal : 23 Oktober 1999 atas nama Suwendo (Mertua), terletak di Jl. R. Patah Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
10. Tanah sawah SHM No. 52 tanggal : 04 Juni 1990 atas nama Haji Charis Achmadi terletak di Bintoro Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
11. Tanah Pekarangan SHM No. 4278 tanggal : 23 Desember 1997 atas nama (Mertua) terletak di Sumbersari Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Tanah bangunan SHM No. 5364 tanggal : 22 April 1997 dan 5365 tanggal : 22 April 1997 atas nama Haris Hermawan, terletak di Jl. Sunan Giri Jember diikat hak tanggungan baru peringkat pertama ;
13. Satu unit Truck Box Mitsubishi Colt FE 349, No. rangka MHMFE 349EIRO13385, No. mesin 4D340Y3386 tahun 2001 atas nama Haris Hermawan diikat secara FEO ;
14. Satu unit Truck Box Mitsubishi Colt FE 114, No. rangka FE114E-105569, No. mesin 4D31C-787460 tahun 1997 atas nama Djintoro Gotawa Putra diikat secara FEO ;
15. Satu unit Pick-Up Box L300 Mitsubishi, No. rangka L300DD-247590, No. mesin 4D56C-7297000 tahun 1997 atas nama Agus Windarto diikat secara FEO ;

Bahwa, oleh karena yang berhutang kepada tergugat VI adalah tergugat I, II, III, maka yang bertanggung jawab atas hutang tersebut kepada tergugat VI adalah tergugat I, II, III. Sedangkan tergugat VI dan VII hanya sebatas avalis, dan oleh karena ketika tergugat I, II, III meminjam Sertipikat tanah sengketa kepada tergugat V tanpa sepengetahuan para penggugat, maka dengan ini tanah sengketa agar dikeluarkan dari jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V ;

2. Bahwa, tergugat I, II dan III menolak gugatan para penggugat yang selebihnya ;

Jawaban tergugat IV dan V :

1. Bahwa, pada saat para penggugat membeli tanah sengketa kepada Bapak Dr. Moeljono HS, tergugat IV dan V tidak ikut membayar karena yang digunakan untuk membeli tanah sengketa milik Penggugat I dan II dan oleh karena pada saat penggugat I dan II membeli tanah sengketa tersebut telah berkeluarga, dan agar supaya tidak dipecah - pecah tanah sengketa tersebut, maka tergugat IV dan V berinisiatif untuk diatas namaka tergugat V, karena tergugat V adakah ayah kandung para penggugat dan dengan niat baik agar tidak terjadi perselisihan untuk sementara tanah tersebut dibalik nama dalam jual beli dan sertipikat atas nama tergugat V dan hal itu hanya proforma saja ;

Bahwa, oleh karena tanah sengketa tersebut yang membeli dan yang membayar harganya adalah para penggugat kepada Dr. Moeljono HS, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat V tidak ada niatan untuk mengambil tanah sengketa untuk dimiliki tergugat V ;

Bahwa setelah taah sengketa atas nama tergugat V kemudian tergugat II bermaksud meminjam sertipikat taah sengketa untuk dijaminan kepada tergugat VI untuk menambah modal kerja tergugat II yang mana tergugat II juga sebagai Direktur CV. Sari Agung (tergugat II) ;

Bahwa, setelah sertipikat tanah sengketa dipi njam oleh tergugat II kemudian dijadikan agunan hutang tergugat I, II kepada tergugat VI dan pada sat tergugat II mengagunkan sertipikat tanah sengketa kepada tergugat VI tanpa sepengetahuan para penggugat dan tergugat II hanya minta ijin kepada tergugat IV dan V selaku orang tua kandung terugat II ;

2. Bahwa, terugat IV dan V menolak gugatan para penggugat yang selain dan selebihnya ;

Jawaban tergugat VI :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

GUGATAN YANG DIAJUKAN *OBSCUUR LIBEL* (KABUR/TIDAK JELAS)

1. Bahwa	Dalam posita angka 4 gugatan, Para Penggugat menyatakan bahwa terdapat hubungan hukum yaitu perjanjian kredit antara Siti Zubaidah dengan Tergugat VI namun, dalam gugatannya tidak dijelaskan siapa Ziti Zubaidah? kapan waktu pembayarannya, ke rekening pinjaman nomor berapa, dan pinjaman yang mana, perjanjian kredit nomor berapa? Sehingga sudah dapat dipastikan Gugatan yang diajukan merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas ; Menurut data perbankan yang dimiliki oleh Pihak Tergugat V, hanya memiliki satu (1) buah Perjanjian Kredit yang berhubungan dengan objek sengketa SHM No. 1556 / kel. Sumbersari ; yaitu
2. Bahwa	sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 21 Tanggal 28 - 7 - 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman, SH. Berikut berikut perubahan - perubahannya yang perubahan terakhir dirubah dengan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55 tanggal 29 - 9 - 2006 oleh Fathur Rahman, SH ; Dimana Tergugat I, II, III, IV dan V sebagai Peminjam Kredit / Debitur dari Tergugat VI dan bukan Siti Zubaidah maupun Dr.



- Moeljono HS seperti dalil Para Penggugat ;
- Dalil yang diungkapkan oleh Pihak Penggugat bahwa, penggugat memiliki Perjanjian jual - beli dengan Dr. Moeljono atas objek sengketa SHM No. 1556/kel.Sumbersari adalah pernyataan yang tidak jelas dan mengada - ada ;
3. Bahwa Dalam gugatannya Para Penggugat tidak menjelaskan tentang dasar hukum mengenai perjanjian jual - beli antara Para Penggugat dan Dr. Moeljono HS, kapan AJB terjadi? Tanggal berapa? Nomor berapa Perjanjiannya? apakah akta tersebut otentik atau tidak?
4. Bahwa Dibuat di notaris siapa? Bahkan Para Penggugat tidak menegaskan/menjelaskan bahwa Dr. Moeljono Hs adalah pemilik yang sah atas objek sengketa SHM No. 1556 / kel.Sumbersari namun Para Penggugat hanya mengungkapkan bahwa Dr. Moeljono hanya "menawarkan" objek sengketa SHM No. 1556 / kel. Summersari, dan tiba - tiba tanpa dasar yang jelas muncul begitu saja nama Siti Zubaidah ;
- Bagaimana mungkin dalam posita gugatan, penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai dasar hukum / hubungan hukum / perjanjian jual-beli antara Para Penggugat dengan Dr Moeljono HS atas objek sengketa SHM No. 1556 / kel. Summersari kemudian
5. Bahwa dalah Pettitum para Penggugat memohon untuk menetapkan jual-beli tanah sengketa antara Para Penggugat dan Dr. Moeljono HS sah menurut hukum ????
- Posita atau *Fundamentum Petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*).Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi
6. Bahwa syarat formil . Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) cek buku Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap, SH. Sinar Grafika 2008, hal 449 ;
- Berdasarkan eksepsi - ekspesi tersebut diatas, Tergugat VI mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat untuk MENOLAK ATAU SETIDAK - TIDAKNYA MENYATAKAN**



7. Maka

GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA, dan oleh karenanya Tergugat I mohon untuk eksepsi - eksepsi diatas diputus terlebih dahulu dalam putusan sela.

DALAM POKOK PERKARA :

1.	Bahwa	apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat VI dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut ;
2.	Bahwa	Hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3.	Bahwa	Tergugat VI menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat VI ; ----- oOo -----
		<i>"Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebenarnya adalah upaya Penggugat dengan maksud tidak baik yaitu tidak membayar kewajiban hutang / kreditnya kepada Tergugat VI"</i>
		Sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, maka kami akan menjelaskan terlebih dahulu hubungan antara para pihak, H. Charis Achmadi (Tergugat V) dan Sari Wulan (Tergugat IV) merupakan suami dan istri yang memiliki Putra dan Putri yang bernama Haris Hermawan / Direktur CV. Sari Agung (Tergugat II), Ir. Nanik Hermawan / Istri Haris Hermawan (Tergugat III), Nunung Handayani (Penggugat I), Agus Windarto (Penggugat II); dan <u>kesemuanya tersebut merupakan Debitur Macet / Tidak membayar kewajiban kepada Tergugat VI ;</u> Baik Penggugat I, II dan Tergugat I, II,III ,IV dan V adalah kerabat sedarah/kerabat dekat, patut diduga kuat bahwa gugatan ini merupakan upaya / Itikad yang tidak baik dari Para Pihak Penggugat I, II dan Tergugat I, II, III,IV dan V ;



	<p>Perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember bahwa CV. Sari Agung (Tergugat I) beserta Tergugat II, III, IV dan V adalah merupakan debitur dari Tergugat VI sejak Tahun 2004 sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 21 / 2004, pada tahun 2006 Tergugat I menunggak dan dilakukan upaya penyelesaian kredit sesuai dengan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55 / 2006 namun terhadap upaya tersebut Tergugat I, II, III, IV dan V tetap tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Pihak Tergugat IV melakukan upaya Parate Eksekusi terhadap jaminan kredit sesuai dengan Pasal 6 UU No. 4 / 1996 ttg Hak Tanggungan ;</p> <p>Namun terhadap upaya penyelesaian tersebut Tergugat I, II, III, IV dan V menggugat Tergugat VI sebagai upaya untuk menunda pelaksanaan lelang/parate eksekusi yang dilakukan Tergugat VI, dan pada tahun 2009 Mahkamah Agung menguatkan Putusan PN Jember yaitu menyatakan bahwa gugatan Tergugat I, II, III, IV dan V tidak berdasar dan memenangkan Tergugat VI (Putusan MA No. 3044K / PDT / 2009) ;</p> <p>Pada Tanggal : 16 Oktober 2012 Penggugat I dan Penggugat II yang merupakan anak dari Tergugat IV dan V dan adik kandung dan ipar dari Tergugat II dan III mengajukan gugatan terhadap salah satu objek yang dijaminan kepada Tergugat VI sebagai jaminan atas kredit macet Tergugat I, II, III, IV dan V ;</p> <p>Ada skenario apa ini???? Apakah ini merupakan itikad yang tidak baik dari keluarga besar CHARIS HERMAWAN ??? Yang jelas sudah menerima dan menikmati kredit dari Tergugat VI namun tidak melakukan kewajibannya yaitu membayar kredit?? Atau ingin menunda pelaksanaan penyelesaian kredit macet terhadap asset Negara yang akan dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII??</p>
--	---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Mohon hal tersebut diatas menjadi pertimbangan yang mendasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember dalam memutuskan perkara ini ;
4.	Bahwa	Tergugat I, II, III, IV dan V adalah debitur dari Tergugat VI yang mendapatkan fasilitas pinjaman kredit berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 21 Tanggal : 28 - 7 - 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman,S.H. Berikut berikut perubahan-perubahannya yang perubahan terakhir dirubah dengan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55 tanggal 29 - 9 - 2006 oleh Fathur Rahman, S.H dengan total kewajiban terakhir yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, III, IV dan V adalah sebesar Rp. 3.921.576.000 (tiga milyar sembilanratus dua puluh satu juta lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;
5.	Bahwa	Untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Tergugat I, II, III, IV dan V telah menyerahkan beberapa agunan diantaranya yang menjadi objek sengketa yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor : 1556 / Kelurahan Sumpersari atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 21 Januari 1987 Nomor : 11221987 seluas 1.700 m ² tertulis atas nama Haji CHARIS ACHMADI, SE. Atas Sertifikat Hak Milik Tersebut Telah di Pasang Hak Tanggungan Tingkat Pertama No. 863 / 2004 Tanggal 11 / 08 / 2004 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ;
6.	Bahwa	Dengan dijaminkannya agunan tersebut membawa akibat hukum bahwa agunan tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut,
7.	Bahwa	<u>Penyelesaian kredit dilakukan melalui parate eksekusi.</u> Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan <i>juncto</i> janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (<i>beding van</i>

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.	Bahwa	<p><i>eigenmatiche verkoop</i>) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah disetujui dan ditandatangani oleh pemilik jaminan ;</p> <p>Dalam memberikan pinjaman kepada debiturnya Pihak Tergugat VI selalu menggunakan asas kehati - hatian termasuk dalam hal agunan kredit, agunan kredit yang dijadikan jaminan di Tergugat VI sudah melalui tahapan analisa, kunjungan lapangan dan kelengkapan maupun keabsahan dokumen kredit diantaranya adalah Sertifikat Hak</p>
9.	Bahwa	<p>Milik yang menjadi dasar utama pengikatan hak tanggungan ;</p> <p>Tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik Nomor: 1556 / Kelurahan Sumbersari atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 21 Januari 1987 Nomor</p>
10.	Bahwa	<p>11221987 seluas 1.700 m² tertulis atas nama Haji CHARIS ACHMADI, SE ;</p> <p>dapat dipastikan bahwa Haji Charis Achmadi, SE merupakan pemilik yang sah atas SHM nomor: 1556/Kelurahan Sumbersari sehingga ybs memiliki hak penuh untuk</p>
11.	Bahwa	<p>menjaminkan SHM No : 1556 / Kelurahan Sumbersari tersebut kepada Tergugat VI ;</p> <p>Berdasarkan atas hal tersebut diatas Tergugat VI memiliki alas hak yang sah apabila melakukan pelepasan atas objek</p>
12.	Bahwa	<p>sengketa SHM No. 1556 / Kelurahan Sumbersari berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 / 1996 ;</p> <p>Bagaimana mungkin, Para Penggugat yang tidak lain adalah</p>
13.	Bahwa	<p>anak kandung dari perkawinan yang sah dari Tergugat IV dan V mengakui bahwa telah membeli objek sengketa SHM No.1556 / Kel. Sumbersari tanpa didasari alas hak / dasar hukum yang sah/otentik dari pihak yang bernama Dr. Moeljono????? dan berdasarkan "jual - beli yang tidak sah tersebut" Para Penggugat mengaku menyerahkan surat-surat yang berkenaan dengan tanah sengketa ke Tergugat V untuk</p>
14.	Bahwa	<p>dilakukan balik nama ;</p>

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



15.	Bahwa	<p>Surat - surat apa saja? Yang mana? Apakah sah? Apakah otentik ? Dibuat dihadapan notaris siapa? Kapan? Hal tersebut tidak dijelaskan oleh Para Penggugat ;</p> <p>Patut diduga Gugatan yang dijukan oleh Para Penggugat merupakan skenario itikad yang tidak baik untuk menggagalkan penyelesaian kredit yang sedang ditempuh oleh Tergugat VI atas kredit macet Tergugat I, II,III, IV dan V yang notabene kerabat sedarah / dekat dari Para Penggugat ;</p> <p>Perlu kami jelaskan kembali disini bahwa Tergugat VI adalah merupakan pemegang Hak Tanggungan yang sah atas SHM No.1556 / Kel.Sumbersari dan hal tersebut dilindungi oleh undang - undang terutama Undang - Undang No. 4 / 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH ;</p> <p>selanjutnya, dengan telah terbantahkannya seluruh petitum yang diajukan oleh Penggugat maka sudah sepatutnya petitum angka 6 yang meminta untuk Para Tergugat melakukan pembayaran / ganti tugi materiil dan atau immateriil dalam perkara ini sudah seharusnya ditolak</p>
Maka	:	<p>Berdasarkan hal - hal dan dalil - dalil tersebut diatas, Para Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari - cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Oleh karena itu Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak Gugatan Para Penggugat yang demikian atau setidak - tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.</p>

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil - dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat VII tidak akan menjawab dalil - dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VII ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat VII adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat VII yang akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat VI terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1566 Luas 1.700 m² atas nama H. Charis Achmadi terletak di Jl. Karimata No. 33 Rt. 004 / Rw. 004, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember pada tanggal : 23 Oktober 2012 ;
4. Bahwa rencana pelaksanaan lelang atas obyek perkara a quo dilaksanakan oleh Tergugat VII adalah berdasarkan atas adanya permintaan dari PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Jember *in casu* Tergugat VI melalui Surat Permohonan Lelang Nomor : B.4459 / KC - XVI / ADK / 09 / 2012 tanggal : 18 September 2012. hal ini dikarenakan kelalaian dari Tergugat II dalam menjalankan kewajibannya sebagai debitur terhadap Tergugat VI ;
5. Bahwa berdasarkan data-data yang disampaikan oleh Tergugat VI sebagaimana tersebut diatas bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara a quo merupakan agunan atas hutang Tergugat II selaku debitur kepada Tergugat VI. Oleh karenanya pengikatan atas objek lelang yang telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang merupakan pengikatan yang sah ;
6. Bahwa atas surat permohonan tersebut, KPKNL Jember kemudian mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor PEN - 237 / WKN.10 / KNL.04 / 2012 tanggal : 21 September 2012 yang menetapkan bahwa pelaksanaan lelang akan dilakukan pada hari Selasa tanggal : 23 Oktober 2012 dan selanjutnya telah dilakukan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Selasa tanggal : 09 Oktober 2012 melalui Harian "Radar Jember" ;
7. Bahwa perlu Tergugat VII jelaskan, Tergugat VII adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **dan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual *in casu* Tergugat VII dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif**

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan formal oleh Penjual *in casu* Tergugat VI maka Tergugat VII tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya ;

8. sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL / Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*",
9. Bahwa perlu juga dijelaskan pada Jawaban Tergugat VII ini, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan perkara *in casu* batal dilaksanakan karena adanya gugatan dengan Nomor perkara : 94 / Pdt.G / 2012 / PN. Jr ;
10. Bahwa perlu Tergugat VII jelaskan disini bahwa Tergugat VII sebagai perantara penjualan barang jaminan melalui lelang hanya berkewajiban dan berwenang untuk memeriksa dokumen secara administratif dan legalitas formalnya dan tidak mempunyai kewenangan untuk meneliti lebih jauh asal muasal dan keabsahan dari sertifikat obyek yang akan dilaksanakan lelang ;

Maka berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas, Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

Dalam Pokok Perkara :

- 0 Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- 1 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- 2 Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal : 29 Nopember 2012 yang berisi eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara. Begitu juga Tergugat VII telah mengajukan jawaban tertanggal : 12 Desember 2012 yang berisi jawaban dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik masing - masing secara khusus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Tergugat I, II dan III, Replik untuk Tergugat IV dan V, Replik untuk Tergugat VI dan Replik untuk Tergugat VII, masing masing tertanggal : 19 Desember 2012 dan atas Replik Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah mengajukan Duplik tertanggal : 14 Januari 2013 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, berupa :

1. Foto Copy Tanda terima uang pembayaran tanah, tertanggal : 02 Januari 2001; (bukti P.1) ;
2. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti P.2) ;
3. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti P.3) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yang keterangannya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang, masing - masing bernama :

SAKSI 1. HERI NURDI, memberikan keterangan dengan bersumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengetahui permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat karena pernah menjadi perantara jual beli tanah antara pak Mulyono sebagai penjual dengan pak Achmadi sebagai calon pembeli ;
- Bahwa, atas penawaran saksi tersebut, Pak Achmadi tidak jadi membeli tanah, hal itu dikarenakan pak Achmadi sedang menjalankan ibadah Haji, sehingga pak Achmadi menyarankan kepada saksi agar menawarkan tanah tersebut kepada anaknya yang bernama Nuning Handayani. Dan selanjutnya tanah tersebut dibeli oleh Bu Nuning ;
- Bahwa, saksi tahu letak tanah yang hendak dijual oleh pak Mulyono kepada Bu Nuning tersebut di Jl. Karimata di depannya Hotel Royal, dimana diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumahnya ;
- Bahwa, harga yang saksi menawarkan tanah kepada Nuning Handayani dengan membuka harga Rp. 460.000.000,- (Empat ratus enam puluh juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tanah yang saksi tawarkan tersebut sudah bersertipikat. Tetapi saksi lupa nomor dan tanggal diterbitkannya sertipikat tanah tersebut ;
- Bahwa, Setelah saksi menawarkan tanah kepada Nuning Handayani, kemudian saksi mempertemukan antara pak Mulyono sebagai penjual dengan Nuning Handayani sebagai calon pembeli, dirumah pak Achmadi di Jl. K.H. Siddik Talangsari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
- Bahwa, saksi mengetahui pembicaraan yang dilakukan oleh pak Mulyono dengan Nuning Handayani tentang jual beli tanah yang saksi tawarkan. Namun pada saat itu belum terjadi kesepakatan harga. Baru setelah seminggu kemudian saksi dipanggil oleh pak Mulyono untuk menjadi saksi dalam akat jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa, Pada waktu saudara dipanggil oleh pak Mulyono untuk menjadi saksi dalam akat jual beli tanah tersebut, awalnya saksi belum tahu bila antara pak Mulyono dengan Nuning Handayani telah terjadi kesepakatan harga. Tetapi setelah diberitahu oleh pak Mulyono dengan Bu Nuning Handayani bahwa keduanya telah terjadi kesepakatan harga atas tanah tersebut ;
- Bahwa, harga tanah yang telah disepakati oleh pak Mulyono dengan Nuning Handayani tersebut adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, yang hadir dalam kesepakatan harga tersebut adalah saksi sendiri, kemudian pak Mulyono, Bu Nuning Handayani dan teman saksi yang bernama Udin ;
- Bahwa, sistem pembayaran atas kesepakatan harga tanah tersebut dilakukan dengan uang muka dari Bu Nuning Handayani kepada pak Mulyono sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, sisanya sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam waktu 2 (dua) sampai dengan 3 (tiga) bulan kedepan ;
- Bahwa, yang meminta sisa pembayaran dilakukan dalam waktu 2 (dua) sampai dengan 3 (tiga) bulan kedepan adalah Bu Nuning sebagai pembeli ;
- Bahwa, saksi mengetahui adanya penyerahan uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak ikut menghitung uang sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut ;
- Bahwa, yang menghitung uang tersebut adalah pak Mulyono sebagai penjual. Sedangkan saksi dan teman saksi yang bernama Udin keluar dan duduk di teras depan ;
- Bahwa, saksi baru mengetahui bila Sertipikat tanah tersebut menjadi jaminan pada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jember sebelum terjadinya akat jadi jual beli ;
- Bahwa, Pada waktu terjadinya akat jadi harga atas tanah tersebut, Sertipikatnya ditunjukkan oleh pak Mulyono kepada Nuning Handayani dan bahkan sempat dibacakan juga ;
- Bahwa, dengan dijaminkannya Sertipikat tersebut di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jember, Bu Nuning Handayani bisa memahami. Apalagi setelah saksi sampaikan bahwa Sertipikat akan diserahkan setelah ada pelunasan sisa uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tersebut ;
- Bahwa, saksi masih ingat terjadinya akat jadi jual beli tanah tersebut pada bulan Januari 2001. sedangkan hari, tanggal dan bulannya lupa ;
- Bahwa, pada bulan April 2001 saksi pernah bertanya kepada Bu Nuning Handayani mengenai sisa pelunasan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dan dijawab oleh Bu Nuning Handayani *"Iya, saya belum punya uang. Tetapi akan segera saya selesaikan"* ;
- Bahwa, sebagai perantara, saksi tidak mendapatkan komisi dari Bu Nuning Handayani, melainkan komisi tersebut saksi dapatkan dari pak Mulyono sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) ;
- Bahwa, Tanah yang sudah dibeli oleh Nuning Handayani tersebut sekarang ini dikuasai dan ditempati oleh Nuning Handayani sendiri ;
- Bahwa, pada waktu saksi menawarkan tanah, saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut. Yang saksi ketahui bahwa tanah tersebut kepunyaan Pak Moelyono ;
- Bahwa, saksi sering lewat di jalan dimana lokasi tanah tersebut berada, dan sepertinya di atas tanah tersebut sekarang ditempati oleh dokter gigi Nuning Handayani ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada waktu pembayaran uang muka Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut menggunakan kwitansi ;
- Bahwa, saksi mengetahui yang menetik kwitansi adalah adiknya Bu Nuning Handayani yang bernama Bapak Agus Windarto ;
- Bahwa, sampai dengan sekarang ini saksi tidak lagi mengetahui pembayaran harga tanah tersebut sudah lunas atau belum ;
- Bahwa, saksi juga mengenal dan tahu dengan seorang laki – laki yang bernama Agus Windarto. Agus Windarto adalah adiknya Nuning Handayani;
- Bahwa, yang melakukan pembayaran atas tanah yang dibeli oleh Nuning Handayani tersebut membayar adalah Bu Nuning Handayani dengan Pak Agus Windarto ;
- Bahwa, saksi mengetahui hubungan antara Nuning Handayani dengan Pak Charis Achmadi sebagai Bapak kandung dengan anak kandung ;
- Bahwa, perkenalan saksi dengan Pak Mulyono sebatas perkenalan antara mantan Dosen dengan mantan Mahasiswa ;
- Bahwa, terakhir kali saksi bertemu dengan Pak Mulyono sekitar 10 tahun yang lalu setelah saksi menyelesaikan program kuliahnya ;
- Bahwa, waktu saksi menawarkan tanah tersebut, saksi tahu apabila tanah tersebut ada kaitannya dengan Bank Rakyat Indonesia Jember ;
- Bahwa, saksi tidak pernah menjadi saksi dalam jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa, saksi menyatakan pernah dipanggil oleh pak Mulyono adalah untuk menyaksikan akat jual beli. Bukan sebagai saksi di dalam Akta Jual Beli ;
- Bahwa, setelah saksi menandatangani komisi dari pak Mulyono, saksi tidak lagi terlibat dalam urusan antara pak Mulyono sebagai penjual dengan Bu Nuning Handayani sebagai pembeli tanah tersebut ;
- Bahwa, saksi masih ingat, orang - orang yang hadir pada waktu terjadinya akat jadi harga jual beli tanah tersebut adalah saksi sendiri, kemudian pak Mulyono, Bu Nuning Handayani, lalu pak Agus Windarto dan teman saksi yang bernama Udin ;
- Bahwa, setelah acara akat jadi harga jual beli tanah tersebut selesai, lalu saksi keluar ruangan dan duduk di teras depan ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada waktu saksi menawarkan tanah, saksi juga menunjukkan foto copy sertipikat tanah tersebut ;
- Bahwa, yang memberikan fotocopy sertipikat tanah tersebut adalah Pak Mulyono sebagai pemilik tanah ;
- Bahwa, saksi menawarkan tanah kepada pak Charis Achmadi, sebelum pak Charis Achmadi berangkat ibadah Haji ;
- Bahwa, yang saksi katakan kepada pak Charis Achmadi pada waktu saksi menawarkan tanah tersebut ***“Ini ada tanah mau dijual di seputaran kampus”*** lalu pak Charis Achmadi menjawab ***“Tunggu saya pulang Hajian saja atau coba kamu tawarkan pada anak saya Nuning”*** ;

SAKSI 2. FATHURAHMAN, memberikan keterangan dengan bersumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, yang saksi ketahui adalah pada waktu itu saksi hanya diajak oleh teman saksi yang bernama Heri Nurdi untuk menawarkan tanah yang terletak di Jalan Karimata, Kel. Sumpersari, Kec. Sumpersari, Kab. Jember ;
- Bahwa, yang saksi tahu tanah tersebut ditawarkan kepada H. Achmadi ;
- Bahwa, pemilik dari tanah tersebut adalah Pak Mulyono ;
- Bahwa, saksi tidak ingat lagi adanya surat yang ditanda tangani oleh Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi pernah melihat surat ini bukti surat bertanda P.1,2 - 1) ;
- Bahwa, tidak saksi terlibat dalam pembicaraan mengenai kesepakatan harga tanah. Yang saksi lakukan hanya mendengar pembicaraan antara Heri Nurdi dengan Bu Nuning Handayani ;
- Bahwa, terjadinya transaksi atau kesepakatan harga jual beli tanah tersebut pada bulan Januari 2001 ;
- Bahwa, harga jadi yang disepakati atas tanah antara pak Mulyono dengan Bu Nuning Handayani sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, sistem pembayarannya dilakukan dengan uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan sisanya akan dibayarkan oleh Bu Nuning Handayani kepada pak Mulyono pada bulan April 2001 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui penyerahan uang sebanyak Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut dari Bu Nuning Handayani kepada pak Mulyono. Tetapi saksi tidak ikut menghitung uangnya ;
- Bahwa, saksi tidak tahu setelah Bu Nuning menyerahkan uang sebanyak Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), apakah pada hari itu juga pak Mulyono menyerahkan Sertipikat tanahnya atau tidak ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tentang sisa pembayaran sisa uang muka atas pembelian tanah tersebut sekarang ini sudah diselesaikan oleh Bu Nuning kepada pak Mulyono atau belum ;
- Bahwa, saksi tahu pemilik tanah tersebut adalah pak Mulyono dari teman saksi yang bernama Heri Nurdi ;
- Bahwa, pada waktu penyerahan uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut, dibuatkan Nota yang diketik oleh adiknya Bu Nuning handayani ;
- Bahwa, saksi lupa nama adiknya Bu Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi pernah mendengar bahwa Sertipikat tanah tersebut dijadikan jaminan di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jember dari Heri Nurdi ;
- Bahwa, tanah dan rumahnya sekarang dikuasai dan ditempati oleh Bu Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi bisa mengetahui tanah dan rumah tersebut dikuasai dan ditempati oleh Bu Nuning Handayani, karena saksi sering lewat jalan Karimata dan di lokasi tersebut terdapat tulisan dokter "Gigi Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi juga mendapat komisi dari adanya akat jadi harga tanah tersebut dari Heri Nurdi sebanyak Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa, saksi mendengar Heri Nurdi menerima uang komisi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) dari pak Mulyono ;
- Bahwa, yang dibicarakan pada waktu terjadi akat harga tanah tersebut sebatas uang muka Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, pembicaraan mengenai harga tanah tersebut sampai jam 13.00 Wib. Setelah itu pembicaraan beralih ke obrolan santai ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

Bukti Tergugat IV dan V :

1. Foto Copy Tanda terima uang pembayaran tanah, tertanggal : 02 Januari 2001; (bukti T.IV.V.1) ;
2. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti T.IV.V.2) ;
3. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti T.IV.V.3) ;

Bukti Tergugat VI :

1. Foto Copy Perjanjian Kredit No. 21, yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman, SH (bukti T.VI.1) ;
2. Foto Copy Perjanjian Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55, yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman,SH (bukti T.VI.2) ;
3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 1556 (bukti T.VI.3) ;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 863 / 2004 (bukti T.VI.4) ;
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan No. B. 3307-IX / KC / ADK / 11 / 2007 tanggal : 06 Nopember 2007 (bukti T.VI.5) ;
6. Foto Copy Surat Peringatan II No. B. 344-IX / KC / ADK / 02 / 2008 tanggal : 11 Februari 2008 (bukti T.VI.6) ;
7. Foto Copy Surat Peringatan III No. B.514-IX / ADK / 03 / 2008 tanggal : 05 Maret 2008 (bukti T.VI.7) ;
8. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung No. 3044 K / PDT / 2009 (bukti T.VI.8) ;

Bukti Tergugat VII :

1. Foto Copy Permohonan Jadwal Lelang No. B. 4459 / KC - XVI / ADK / 09 / 2012, tanggal : 18 September 2012 (bukti T.VII.1) ;
2. Foto copy Penetapan Jadwal Lelang No. PEN - 237 / WKN.10 / KNL.04 / 2012, tanggal : 21 September 2012 (bukti T.VII.2) ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy harian Jawa Pos tentang pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal : 09 Oktober 2012 (bukti T.VII.3) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal : 15 April 2013, Tergugat IV dan V mengajukan kesimpulan tertanggal : 22 April 2013 dan tergugat VI mengajukan Kesimpulan tertanggal : 05 Maret 2013 sedang Tergugat I, II, III dan VII tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatunya dapat diperiksa dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat VI selain menyangkali gugatan Penggugat, ternyata juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisi bahwa, gugatan yang diajukan Penggugat Obscuur Libel (Kabur / tidak jelas) dengan berbagai alasan yang mendasarinya ;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Penggugat menanggapi eksepsi Tergugat VI sebagai berikut :

- Bahwa, eksepsi Tergugat VI bukan eksepsi absolut ;
- Bahwa, eksepsi Tergugat VI telah menyangkut pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat VI dan jawaban atas eksepsi tersebut, menurut majelis gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sudah jelas. Sebab yang menjadi pokok masalah dalam gugatan Penggugat adalah Tanah Sengketa milik Penggugat, yang telah dipinjam dari Tergugat V oleh Tergugat I, II, III dan kemudian dijaminkan sebagai jaminan hutangnya Tergugat I, II, III tanpa seijin dari Penggugat. Oleh karena pinjaman telah dinyatakan macet maka tanah sengketa kemudian akan dilelang ;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah eksepsi Tergugat VI tersebut, tidak beralasan menurut hukum, dan harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi posita Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah :

- Bahwa, Para Penggugat telah membeli tanah berikut bangunan yang terletak di Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, Sertifikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Sumpersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m²;
- Bahwa, kemudian tanah berikut bangunan yang telah dibeli Para Penggugat tersebut, telah dibalik nama atas nama Tergugat V dan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V telah dijadikan jaminan kredit kepada Tergugat VI tanpa persetujuan dari Para Penggugat ;
- Bahwa, oleh karena Tergugat I, II, III, IV, dan V, tidak dapat melunasi, maka Kredit Tergugat I, II, III, IV dan V oleh Tergugat VI dinyatakan sebagai kredit macet ;
- Bahwa, oleh karena telah dinyatakan sebagai kredit macet maka tanah dan bangunan milik Para Penggugat akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui Tergugat VII ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV, V tidak menyangkal atas dalil gugatan Penggugat, Pengadilan akan mempertimbangkan apakah dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut benar dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum, sehingga oleh karena itu tetap menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang bukti surat T.VI-8 berupa Putusan Mahkamah Agung No. 3044 K / Pdt / 2009 antara HARIS HERMAWAN MELAWAN BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG JEMBER, dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Jember, Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA dan Putusan Kasasinya MENOLAK PERMOHONAN KASASI DARI PEMOHON KASASI HARIS HERMAWAN, yang berarti Penggugat masih diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan kembali, sehingga dengan demikian Majelis mengesampingkan surat bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pengakuan dari Tergugat I, II, III, IV, dan V, telah terjadi jual beli tanah sengketa antara Penggugat I dan II dengan Dr. Moeljono pada tanggal : 02 Januari 2001 ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat P.I,II-1, P.I,II-2 dan P.I,II-3, yang sama dengan bukti surat T.IV, V-1, T.IV, V-2 dan T.IV, V-3, yang dikuatkan oleh keterangan dua orang saksi Penggugat, telah ternyata antara Penggugat I, Penggugat II dengan Dr. Moeljono, telah terjadi jual beli atas tanah sengketa yang pembayarannya dilakukan secara tunai bertahap dan telah lunas ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat pada angka 2 dan 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 4 dan 6 harus ditolak, karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum membalik nama tanah sengketa ke atas nama Tergugat V ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I, II, III, IV, dan V mengakui telah menjaminkan tanah sengketa atas hutang Tergugat I, II, III, IV, dan V tanpa ijin dari Penggugat, dengan demikian petitum Penggugat pada angka 5 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 7 harus pula ditolak oleh karena tidak ternyata adanya peralihan hak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 8 dan 9 juga harus ditolak oleh karena jumlah kerugian Penggugat tersebut tidak diperinci ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T.VI-1, T.VI-2, T.VI-3, T.VI-4, tanah sengketa telah dijaminan atas hutang Tergugat I,II,III,IV, dan V ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pengakuan dari Tergugat V, penjaminan tanah sengketa dilakukan tanpa seijin atau sepengetahuan Penggugat I dan II ;

Menimbang, bahwa hutang Tergugat I, II, dan III telah dicover dengan jaminan sebanyak 12 tanah SHM, yang salah satunya adalah tanah sengketa dan 3 (tiga) unit kendaraan roda empat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Penggugat pada angka 3 dan 5 telah dikabulkan dan ternyata tanah sengketa milik Penggugat yang tanpa ijin Penggugat telah pula dijadikan jaminan hutang Tergugat I, II, III, dan IV, maka nyata adanya kelalaian atas prinsip kehati hatian Bank ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, adalah wajar apabila tanah sengketa dikeluarkan sebagai jaminan hutang Tergugat I, II, III, IV, V, sehingga dengan demikian Petitum Penggugat pada angka 10 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebahagian dan menolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian para Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Mengingat, akan pasal - pasal dari peraturan per undang - undangan serta ketentuan - ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menetapkan bahwa Jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Dr. Moeliono tanggal : 02 Januari 2001 adalah sah menurut hukum ;
3. Menetapkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa ;
4. Menetapkan bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V yang telah menjaminkan tanah sengketa atas hutang Tergugat I, II, III, IV, dan V tanpa ijin Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan Hukum ;
5. Menghukum Tergugat VI dan VII agar mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang Tergugat I, II, III, IV, V ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini Rp. 1.081.000,- (Satu juta delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari : **SENIN**, tanggal : **17 JUNI 2013** oleh kami **ADI H. YULIANTO, SH.MH**, selaku Hakim Ketua, **ARIE SATIO RANTJOKO, SH** dan **CYRILLA NUR ENDAH S, SH**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana pada hari dan tanggal tersebut diucapkan di depan persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan didampingi oleh **KARNO, SH**. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jember, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **ARIE SATIO RANTJOKO, SH.**

ADI H. YULIANTO, SH.MH.

2. **CYRILLA NUR ENDAH S, SH.**

Panitera Pengganti,

KARNO, SH.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya proses	: Rp.	50.000,-	
- Pengiriman surat	: Rp.	-	
- Ongkos Panggilan	: Rp.	990.000,-	
- Pemeriksaan setempat	: Rp.	-	
- Biaya CB	: Rp.	-	
	• Materai putusan	: Rp.	6.000,-
	• Redaksi putusan	: Rp.	5.000,-

J u m l a h Rp.1.081.000,-
(Satu juta delapan puluh satu ribu rupiah)

Dicatat disini :

Pada hari : Kamis, tanggal : 20 Juni 2013, bunyi putusan Pengadilan Negeri Jember, Nomor : 94 / Pdt.G / 2012 / PN. Jr. Tanggal : 17 Juni 2013 telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut.

Panitera / Sekretaris
Pengadilan Negeri Jember

H. SUHARIS, SH.MM
NIP. 196411221985031005

Pada hari ini : Rabu, tanggal : 11 September 2013, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 94 / Pdt.G / 2012 / PN. Jr. tanggal : 17 Juni 2013 diberikan kepada H.A. CHOLILY, SH.MH. selaku kuasa dari : NUNING HANDAYANI, DKK (Penggugat) atas permintaannya. Dengan keterangan bahwa Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena pada tanggal : 27 Juni 2013, tergugat VI telah mengajukan upaya hukum banding ;

Panitera / Sekretaris
Pengadilan Negeri Jember



H. SUHARIS, SH.MM
NIP. 196411221985031005

Perincian biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Leges putusan	Rp. 8.400,-
Jumlah	Rp. 14.400,-



Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

BIODATA PENULIS

Nama : M. Kholilur Rohman Noviandi
Tempat Tanggal Lahir: Banyuwangi, 20 November 1994
NIM : 083 142 022
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Islam
Prodi : Muamalah
Institusi : IAIN JEMBER



Riwayat Pendidikan

SD Islam Darul Muttaqien
SMP negeri 1 Muncar
TMI Al Amien Prenduen

IAIN JEMBER