

## **Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan**

**Mirza Mar'Ali<sup>1</sup>, Muhammad Rafli Alghifari<sup>2</sup>, Priliyani Nugroho Putri<sup>3</sup>**

### **Abstrak**

Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Jaminan hak tanggungan hakikatnya merupakan perjanjian bersifat tambahan atau *accessoir* dari perjanjian pokok yang diikat salah satunya dengan perjanjian kredit. Terdapat satu kasus terkait hilangnya kedudukan kreditor preferen menjadi kreditor konkuren disebabkan hilangnya objek jaminan karena putusan pengadilan, yaitu dari kasus pembatalan sertifikat tanah hak milik nomor 364/Balekambang milik Susana Sutadi yang dikembalikan menjadi atas nama Juswar Jusuf berdasarkan nomor putusan No.1414/PDT.G/2007/PN.JKT.SEL yang sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan No.692/K/PDT/2012. Penelitian ini disusun menggunakan metode yuridis normatif, dengan menggunakan prosedur pengumpulan data kepustakaan, dan dengan teknik pengumpulan data studi dokumen. Keseluruhan data dianalisis dan diolah dengan metode deskriptif analitis. Hasil Penelitian menunjukkan adanya pelindungan hukum yang diberikan hukum Indonesia kepada kreditor yang kehilangan jaminan yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Pasal 19 UUHT, Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata memberikan jaminan bahwa setiap kreditor dapat mengajukan sita jaminan atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik debitur kepada ketua pengadilan negeri apabila debitur melakukan wanprestasi karena adanya jaminan umum yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

**Kata kunci:** hak tanggungan, jaminan kebendaan, jaminan khusus, kreditor preferen.

### ***Analysis of Legal Protection for Creditors Holding Mortgage Guarantees Against Cancellation of Rights Certificates Being Encumbered by Mortgage Rights by the Court***

### **Abstract**

*Mortgage rights are regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land (UUHT). Mortgage guarantee is essentially an additional agreement or an accessoir of the main agreement which is bound by one of the credit agreements. There is one case related to the loss of the position of the preferred creditor to become a concurrent creditor due to the loss of the object of collateral due to a court decision, which was from the case of canceling the land title certificate number 364/Balekambang belonged to Susana Sutadi which was returned to be in the name of Juswar Jusuf based on the decision number No.1414/PDT. G/2007/PN.JKT.SEL which has permanent legal force based on decision No.692/K/PDT/2012. This research was structured using normative juridical methods, using library data collection procedures, and document study data collection techniques. All data were analyzed and processed by descriptive analytical method. The results of the study indicate that there is legal protection provided by Indonesian law to creditors who lose the collateral that had been previously agreed. Article 19 UUHT, Article 1131 and Article 1132 of the Civil Code provide guarantees that each creditor can apply for a confiscation of movable or immovable property that belongs to the debtor to the chairman of the district court if the debtor defaults because of the general guarantee regulated in the legislation.*

**Keywords:** *preferred creditor, mortgage, material guarantees, speciala guarantee.*

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran dengan Program Kekhususan Hukum Ekonomi, Jl. Raya Bandung-Sumedang KM.21 Jatinangor, Kabupaten Sumedang, mirza18001@mail.unpad.ac.id.

<sup>2</sup> Mahasiswa Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran dengan Program Kekhususan Hukum Ekonomi, Jl. Raya Bandung-Sumedang KM.21 Jatinangor, Kabupaten Sumedang, rafliighifari@gmail.com.

<sup>3</sup> Mahasiswa Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran dengan Program Kekhususan Hukum Ekonomi, Jl. Raya Bandung-Sumedang KM.21 Jatinangor, Kabupaten Sumedang, priliyani18001@mail.unpad.ac.id.

## A. Pendahuluan

Perkembangan dunia yang begitu pesat sangat berdampak pada sektor ekonomi. Tingkat kebutuhan masyarakat semakin hari semakin tinggi, akan tetapi kebutuhan bukan hanya berkaitan untuk kegiatan konsumtif melainkan juga terhadap keinginan untuk melakukan ekspansi bisnis. Kebutuhan-kebutuhan tersebut mendorong setiap orang untuk berusaha memperoleh sumber keuangan.

Dampak perkembangan dunia yang mendorong setiap orang untuk mencari dan memperoleh sumber keuangan merupakan salah satu bentuk dari pembangunan ekonomi. Pembangunan ekonomi juga pada dasarnya tidak terlepas dari pembangunan nasional yang intinya bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat. Manifestasi dari tujuan kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia sebagaimana tercantum dalam Alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) adalah kesejahteraan.

Hambatan-hambatan yang ada untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup dan kebutuhan bisnis menjadi salah satu pendorong lahirnya konsep pinjaman berupa uang. Konsep pinjaman ini dinamakan dengan kredit yang menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang didasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dengan adanya kewajiban peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai bunga. Kredit inilah yang dijadikan salah satu sarana bagi masyarakat untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya yang sangat berguna bagi kegiatan bisnis. Kredit juga memiliki konsep khusus yaitu dengan melihat tujuan penggunaan dana dan kreditor dari kredit

hanya bank atau lembaga keuangan yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.<sup>4</sup>

Keberadaan jaminan menjadi salah satu hal yang *crucial* disebabkan objek jaminan merupakan bentuk kepastian hukum yang diberikan oleh debitor kepada kreditor dalam rangka keamanan dan perlindungan apabila debitor wanprestasi.<sup>5</sup> Pemberian jaminan kepada bank pada dasarnya merupakan agunan yang bersifat *accessoir*. Objek jaminan dijadikan sebagai sarana pembeda lembaga jaminan yang digunakan oleh debitor dan kreditor sebagai *accessoir* dari perjanjian kredit.

Salah satu lembaga jaminan yang dapat digunakan nasabah calon debitor untuk dapat memohon pemberian kredit oleh bank adalah lembaga jaminan hak tanggungan atas tanah. Lembaga hak tanggungan atas tanah merupakan salah satu wujud dari jaminan khusus, yaitu jaminan kebendaan.<sup>6</sup> Kreditor pemegang jaminan kebendaan memperoleh hak kebendaan yang dapat mempertahankan hak tersebut dari siapapun.<sup>7</sup>

Hak tanggungan diatur di UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT). Objek hak tanggungan tercantum di dalam Pasal 4 UUHT, meliputi Hak Guna Usaha, Hak Milik, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan. Konsepsi dari hak atas tanah tersebut merujuk ketentuan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

<sup>4</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996, hlm.174.

<sup>5</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cet.5, Yogyakarta: Liberty, 2011, hlm.2.

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, hlm.46.

<sup>7</sup> Ashibly, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, 2018, hlm.27.

Kreditor pemegang jaminan hak tanggungan memiliki kekuatan yuridis terhadap objek jaminan yang diterimanya. Dalam banyak kasus hak kreditor yang dijamin secara yuridis terhadap objek jaminan yang dipegang dapat dimintakan pembatalan melalui putusan pengadilan. Salah satu contoh yang terjadi adalah karena terdapatnya perbuatan melawan hukum yang menjadi latar belakang beralihnya hak kepemilikan dari tanah yang merupakan objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Terdapat salah satu contoh kasus dengan nomor putusan No.1414/PDT.G/2007/PN.JKT.SEL yang sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan No.692/K/PDT/2012. Putusan tersebut mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Susana S selaku pembeli tanah (Pihak Tergugat) kepada Juswar Jusuf selaku penjual tanah (Pihak Penggugat). Hakim memutuskan bahwa Sertifikat Hak Milik No.364/Balekambang tetap menjadi milik Juswar Jusuf, sehingga membatalkan peralihan kepemilikan yang sebelumnya sudah beralih menjadi atas nama Susana S.

Susana S membeli tanah milik Juswar Jusuf pada tahun 2006 dengan skema pembayaran secara bertahap. Juswar Jusuf dan Susana melakukan jual beli tanah *a quo* di hadapan Irwan Santosa, S.H dengan nomor Akta Jual Beli No. 393/2006 dan oleh karena terbitnya Akta Jual Beli (AJB) tersebut, sertifikat asli tanah *a quo* dialihkan dari Juswar Jusuf kepada Susana. Setelah terjadinya peralihan hak atas tanah, Susana lalai dalam melakukan pembayaran dimana bilyet giro yang diberikan Susana kepada Juswar Jusuf tidak dapat dicairkan dan kerap ditolak oleh Bank dengan alasan rekening ditutup.

Susana S di lain sisi sudah menjaminkan tanah tersebut kepada PT Bank Buana dan PT Bank Buana Indonesia selaku kreditor merasa dirugikan dengan adanya putusan tersebut. Terlebih lagi berdasarkan Pasal

49 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, pada pokoknya menjelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan atas nama Menteri menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Secara otomatis agunan berupa Sertifikat Hak Milik No.364/Balekambang atas nama Susana Sutadi yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan kepada PT. Bank Buana Indonesia menjadi batal demi hukum. Kasus tersebut menimbulkan tanda tanya tersendiri perihal bentuk perlindungan hukum bagi kreditor pemegang jaminan hak tanggungan atas tanah terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang sedang dibebani hak tanggungan oleh pengadilan. Hal yang menjadi tanda tanya selanjutnya adalah berkenaan dengan upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh kreditor kepada debitor apabila objek jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor batal demi hukum karena putusan pengadilan.

## **B. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yuridis normative digunakan oleh Penulis untuk melakukan penelitian ini, yaitu penelitian hukum kepustakaan dengan meneliti bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder seperti pendapat para ahli, artikel, yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dilakukan dengan memaparkan data sebagaimana adanya lalu dilakukan analisis terhadap data tersebut berdasarkan kaidah-kaidah yang relevan.<sup>8</sup> Tahapan penelitian dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan dengan mengkaji

<sup>8</sup> Soerjono Soekantor, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hlm.42.

data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier.

Teknik studi kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data dengan melihat adanya kasus dan meneliti data sekunder yang berhubungan dengan kasus atau permasalahan dalam Penelitian ini. Data yang ada Penulis analisis dengan metode yuridis kualitatif, yaitu suatu metode penelitian yang merujuk pada peraturan yang berisi berbagai norma hukum positif yang mengatur mengenai hak tanggungan atas tanah. Penulis kemudian akan menganalisis data secara kualitatif yang menitikberatkan pada asas-asas dan informasi yang berkaitan dengan permasalahan agar memperoleh suatu kesimpulan objektif. Penelitian ini dilaksanakan di kediaman Penulis sebagai akibat adanya pandemi Covid-19, dan dengan pengumpulan data yang berkenaan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini memanfaatkan media internet.

## C. Pembahasan

### 1. Hukum Jaminan, Hak Tanggungan, dan Perjanjian Kredit

Menurut Sri Soedewi, hukum jaminan merupakan hukum yang mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan cara menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan.<sup>9</sup> Menurut J Satrio hukum jaminan merupakan peraturan hukum yang mengatur perihal jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor.<sup>10</sup> Jaminan merupakan objek yang dijaminakan oleh debitor kepada kreditor yang dijadikan sebagai sarana kepastian hukum bagi kreditor atau pemberi jaminan, untuk

keamanan dan perlindungan apabila debitor wanprestasi.<sup>11</sup>

Jaminan terbagi menjadi dua jenis, yakni jaminan yang bersifat hak kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.<sup>12</sup> Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan yang bersifat hak mutlak atas suatu benda. Ciri-ciri dari hak mutlak tersebut adalah sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. Memiliki hubungan langsung atas benda tersebut dari debitor;
- b. Dapat dipertahankan terhadap siapapun;
- c. Selalu mengikuti benda tersebut dimanapun berada (*Droit de suite*);
- d. Dapat dipindahtangankan atau dialihkan.

Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, dan hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, serta terhadap seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan perorangan.<sup>14</sup>

Jaminan juga dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum merupakan jaminan yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>15</sup> Jaminan umum diatur di dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi:<sup>16</sup>

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”

Diitegaskan selanjutnya di dalam Pasal 1132 KUH Perdata yang berbunyi:<sup>17</sup>

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan Bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi

<sup>9</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm.5.

<sup>10</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya bakti, 2007, hlm.3.

<sup>11</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.cit*, hlm.2.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.46.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm.47.

<sup>14</sup> *Ibid*.

<sup>15</sup> Ashibly, *Op.cit*, hlm.26.

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131.

<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1132.

menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Berbeda dengan jaminan umum, jaminan khusus merupakan jaminan yang timbul disebabkan terdapatnya perjanjian khusus dari para pihak terhadap objek tertentu yang didasarkan oleh asas spesialisitas. Jaminan khusus bersifat kebendaan secara dasar memiliki 3 asas mutlak, yaitu asas spesialisitas, asas *droit de preference*, dan asas *droit de suites*. Asas spesialisitas merupakan asas yang menentukan jaminan dapat diberikan atas barang-barang tertentu.<sup>18</sup> Kreditor diberikan kedudukan menjadi kreditor preferen yang akan didahulukan pelunasan terhadap suatu utang yang dimiliki oleh debitur melalui asas *droit de preference*. Asas *droit de suites* merupakan asas yang bermakna barang yang dijadikan jaminan akan terus melekat dan dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya.<sup>19</sup>

Hak tanggungan atas tanah merupakan salah satu jenis jaminan khusus yang bersifat kebendaan. Menurut Boedi Harsono hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang dijadikan agunan.<sup>20</sup> Hak tanggungan juga didefinisikan di dalam Pasal 1 angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi:<sup>21</sup> “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak

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

Perjanjian jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, artinya lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit. Definisi kredit terdapat di dalam Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), berbunyi:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

## **2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan atas Tanah**

Subjek hak tanggungan berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Subjek hak tanggungan terdiri dari pemberi hak tanggungan yaitu orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan (Debitur). Penerima hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang (Kreditor), bisa bank sebagai lembaga keuangan atau orang perorangan atau

<sup>18</sup> Ashibly, *Op.cit*, hlm.27.

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2015, hlm.416.

<sup>20</sup> Salim HS, *Op.cit*, hlm. 97.

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1.

badan hukum lain yang dapat memberi pinjaman.<sup>22</sup>

Pasal 4 UUHT mengatur terkait objek hak tanggungan, yang diantaranya adalah Hak Milik atas tanah, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada sebagai satu kesatuan dengan tanah. Ketentuan mengenai objek hak tanggungan yaitu tanah mengacu kepada UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, yaitu:<sup>23</sup>

- a. Hak tanah tersebut terdaftar dalam daftar umum di BPN sebagai kantor pertanahan nasional;
- b. Hak atas tanah tersebut berdasarkan sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera dieksekusi guna pelunasan utang yang dijamin pelunasannya.

### 3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Penyaluran kredit harus didasarkan atas Prinsip kepercayaan yang diartikan sebagai suatu upaya bank dalam menempatkan posisi nasabah pada posisi utama pada aktivitas perbankan yang diharapkan nasabah senantiasa percaya kepada bank dalam menyalurkan dana tersebut. Prinsip kehati-hatian juga menjadi prinsip yang harus diperhatikan oleh lembaga keuangan. Secara umum prinsip kehati-hatian bank dikenal dengan prinsip 5C analisis, yaitu:<sup>24</sup>

- a. *Character* (watak), bertujuan untuk mengetahui kesungguhan nasabah dalam melunasi

utangnya. Hal ini dapat dilihat berdasarkan Riwayat peminjaman, reputasi dalam manajemen, legalitas usaha, dan bisnis dan keuangan;

- b. *Capacity* (kemampuan), bertujuan untuk melihat dan mengukur kemampuan membayar nasabah. Hal demikian dapat dilihat dari kemampuannya dalam menjalankan bisnis, bidang usaha, dapat juga dilihat berdasarkan perspektif masa depan usaha tersebut;
- c. *Capital* (modal), bertujuan agar kemampuan perusahaan dalam memikul beban resiko yang mungkin terjadi diketahui, dan dapat dilihat berdasarkan laporan keuangan, pengukuran likuiditas serta solvabilitas;
- d. *Collateral* (jaminan), yaitu kekayaan yang dapat dijamin sebagai jaminan sebagai kepastian pelunasan utang;
- e. *Condition of Economic* (kondisi ekonomi), yaitu situasi politik, sosial ekonomi, serta budaya yang dapat mempengaruhi keadaan perekonomian pada waktu dan jangka waktu tertentu, hal ini mewajibkan debitor memiliki prospek usaha yang baik.

### 4. Perlindungan dan Upaya Hukum Kreditor dalam Kasus Nomor Putusan No.1414/PDT.G/2007/PN.JKT.SEL

PT Bank Buana Indonesia merupakan kreditor pemegang hak jaminan atas sertifikat hak milik Nomor 364/Balekambang atas nama Susana Sutadi. Terjadi problematik bagi PT Bank Buana Indonesia selaku kreditor ketika sertifikat yang dilekatkan hak tanggungan tersebut dibatalkan melalui putusan pengadilan nomor

<sup>22</sup> Ashibly, *Op.cit*, hlm.74.

<sup>23</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2005, hlm. 164.

<sup>24</sup> Ety Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-Hatian dalam Menganalisis jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, Volume 1, Nomor 2, 2018, hlm.136.

1414/PDT.G/2007/PN.JKT.SEL yang sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan nomor 692/K/PDT/2012. Putusan tersebut berisikan pembatalan peralihan kepemilikan sertifikat milik Susana Sutadi yang sebelumnya dimiliki oleh Juswar Jusuf.

Sertifikat dengan no. 363/Balekambang atas nama Susana Sutadi tersebut sudah dilakukan pembatalan peralihan kepemilikan atas dasar putusan pengadilan tersebut. Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, pada pokoknya menjelaskan bahwa kepala Kantor Pertanahan atas nama Menteri menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Akibatnya adalah status nama yang sudah berubah menjadi nama Susana Sutadi kembali menjadi nama Juswar Jusuf.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT terdapat beberapa penyebab hak tanggungan hapus, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan dikarenakan sifat *accessoir* hak tanggungan;
- b. Pemegang hak tanggungan (Kreditor) melepaskan hak tanggungan yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan (Debitor);
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan bersifat *accessoir* atau tambahan, hal ini juga sesuai dengan

definisi dari agunan sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1 angka 23 UU Perbankan yang menyatakan bahwa agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan oleh nasabah selaku debitur kepada bank selaku kreditor dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Kedudukan hak tanggungan dengan objek hak atas tanah merupakan salah satu jenis dari bentuk agunan sebagai jaminan tambahan guna memberikan rasa aman bagi bank selaku kreditor.

Pada hakikatnya adanya jaminan salah satunya hak tanggungan yang bersifat *accessoir* sebagai perlindungan bagi kreditor apabila debitur melakukan wanprestasi. UUHT dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perlindungan hukum bagi kreditor apabila terjadi sesuatu kepada debitur yang dapat saja menimbulkan kerugian bagi kreditor, salah satunya hapusnya hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dialami oleh PT Bank Buana Indonesia. Pasal 18 ayat (4) UUHT menyatakan bahwa utang yang dijamin tidak hapus apabila hapusnya hak tanggungan disebabkan oleh hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Jaminan hukum yang sama juga dijelaskan di dalam Pasal 1131 mengenai jaminan umum yang pada intinya menyatakan kebendaan milik debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Jaminan hukum sebagaimana disebutkan di atas menjadikan PT Bank Buana Indonesia selaku kreditor pemegang jaminan hak tanggungan atas tanah sertifikat nomor 364/Balekambang tidak kehilangan haknya untuk menagih piutangnya atas utang yang dimiliki oleh Susana Sutadi. Konsekuensi yang diterima oleh PT Bank Buana Indonesia adalah kehilangan status kedudukannya sebagai kreditor preferen, yaitu kreditor pemegang

<sup>25</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 18. Lihat juga Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.450.

jaminan kebendaan seperti hak tanggungan sebagaimana tertera dalam Pasal 1133 KUH Perdata.<sup>26</sup> Kedudukan PT Bank Buana Indonesia berubah menjadi kreditor konkuren, yaitu kreditor yang tidak memiliki jaminan dan kedudukan yang didahulukan, serta memiliki derajat kedua setelah kreditor preferen. PT Bank Buana Indonesia sebagai kreditor konkuren dilindungi oleh Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata mengenai jaminan umum. Kedudukan sebagai kreditor konkuren tersebut menjadikan PT Bank Buana Indonesia memiliki kedudukan yang sama dengan kreditor konkuren lain untuk memperoleh pelunasan utang dari debitor.

Utang piutang yang dilakukan antara PT Bank Buana Indonesia dengan Susana Sutadi pada dasarnya merupakan perjanjian kredit yang termasuk ke dalam lingkup hukum perdata. Terdapat dua dasar untuk dapat dilakukannya gugatan ke pengadilan dalam lingkup hukum perdata, yaitu adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Wanprestasi atau *breach of contract* merupakan suatu kondisi tidak dipenuhinya atau dilaksanakannya prestasi atau kewajiban oleh salah satu pihak dalam perjanjian sebagaimana mestinya yang sudah disepakati secara Bersama-sama di dalam perjanjian.<sup>27</sup> PT Bank Buana Indonesia baru dapat melakukan upaya hukum apabila telah terjadi *breach of contract* yang dilakukan oleh Susana Sutadi meskipun telah kehilangan status sebagai kreditor preferen disebabkan hilangnya hak tanggungan yang dipegang oleh PT Bank Buana Indonesia, namun PT Bank Buana Indonesia berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang tidak kehilangan haknya atas piutang yang dimiliki atas Susana Sutadi.

Wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata berkenaan dengan penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan oleh debitor. PT Bank Buana Indonesia untuk dapat mengajukan gugatan kepada Susana Sutadi harus terlebih dahulu melihat apakah Susana Sutadi selaku debitor telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi perikatan, yang disebabkan telat melakukan pembayaran utang atau tidak membayar utang sama sekali.<sup>28</sup> Berdasarkan Pasal 1238 dan 1243, maka debitor harus dinyatakan lalai terlebih dahulu dengan dikirimkannya somasi, yaitu suatu teguran yang dikirimkan oleh kreditor kepada debitor agar debitor memenuhipestasi sesuai dengan isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.<sup>29</sup> Terdapat tiga hal timbulnya somasi, yaitu:<sup>30</sup>

- a. Debitor melakukan suatu prestasi yang tidak semestinya atau keliru;
- b. Debitor tidak memenuhi prestasi pada hari yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian;
- c. Prestasi yang dilaksanakan oleh debitor tidak lagi memiliki nilai guna untuk kreditor karena sudah lewat masa waktu atau kadaluwarsa.

Apabila PT Bank Buana Indonesia akan mengajukan gugatan atau suatu upaya hukum, maka diperlukan terlebih dahulu untuk meninjau isi dari perjanjian yang dibuat antara PT Bank Buana Indonesia dengan Susana Sutadi. Suatu perjanjian pada umumnya mencantumkan pilihan hukum dan pilihan forum penyelesaian sengketa *choice of law and choice of forum*. Terdapat perbedaan forum litigasi dan non-litigasi, hal ini dibedakan di

<sup>26</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1133

<sup>27</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Lhoksuemawe: Unimal Press, 2012, hlm. 7.

<sup>28</sup> Ahmad Miru, *Hukum KONtrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hlm.74.

<sup>29</sup> Arrisman, *Hukum Perikatan Perdata dan Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Tampuniak Mustika Edukarya, 2020, hlm. 18.

<sup>30</sup> *Ibid.*

lembaga penyelesaiannya di mana litigasi diselesaikan di lembaga pengadilan dan non-litigasi diselesaikan secara mediasi, konsiliasi, ataupun arbitrase. Apabila litigasi yang sudah dipilih sebagai cara penyelesaian sengketa, maka PT Bank Buana Indonesia dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri tempat kedudukan tergugat atau pengadilan negeri yang sudah ditentukan dalam perjanjian.

Apabila PT Bank Buana Indonesia mengajukan gugatan ke pengadilan, maka PT Bank Buana Indonesia dapat memintakan sita jaminan atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Susana Sutadi selaku kreditor kepada ketua pengadilan negeri.<sup>31</sup> Sita jaminan ditempuh karena kedudukan PT Bank Buana Indonesia sebagai kreditor preferen sudah gugur menjadi kreditor konkuren disebabkan hilangnya objek hak tanggungan yang sudah dilekatkan pada perjanjian kredit antara PT Bank Buana Indonesia dengan Susana Sutadi. Sita jaminan menurut M Yahya Harahap bertujuan agar barang tersebut yang disita tidak digelapkan atau diasingkan selama jalannya proses sidang sampai dengan nantinya putusan dapat dilaksanakan.<sup>32</sup> Sita jaminan juga bertujuan untuk memastikan objek yang akan dieksekusi nantinya apabila putusan sudah berkekuatan hukum tetap.

## D. Penutup

### 1. Kesimpulan

Perjanjian jaminan hak tanggungan yang menjadikan hak milik atas tanah sebagai objek hak tanggungan pada dasarnya bersifat *accessoir* atau tambahan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Kreditor pemegang jaminan hak

tanggungan memiliki kedudukan istimewa sebagai kreditor preferen yang dapat didahulukan pelunasan utangnya disebabkan memegang objek jaminan yang sudah diikat dengan perjanjian kredit dan hak tanggungan. Kreditor preferen dapat seja kehilangan kedudukannya tersebut, salah satu penyebabnya adalah seperti pada kasus dalam penelitian ini ketika status kepemilikan sertifikat tanah milik Susana Sutadi batal demi hukum dan beralih kembali menjadi atas nama Juswar Jusuf. Peristiwa tersebut memiliki implikasi hukum bagi PT Bank Buana Indonesia yang terhapus kedudukannya sebagai kreditor preferen dan beralih menjadi kreditor konkuren.

Berkedudukan sebagai kreditor konkuren menjadikan PT Bank Buana Indonesia tidak serta merta kehilangan haknya atas piutangnya terhadap Susana Sutadi. PT Bank Buana Indonesia masih dilindungi oleh Pasal 19 UUHT, Pasal 1131 KUH Perdata, dan Pasal 1132 KUH Perdata, yang menjadikan sita jaminan umum atas seluruh harta kekayaan milik Susana Sutadi sewaktu-waktu dapat dimintakan sita jaminan oleh PT Bank Buana Indonesia apabila Susana Sutadi melakukan wanprestasi terkait perjanjian kredit diantara mereka. PT Bank Buana Indonesia dapat melakukan gugatan wanprestasi kepada Susana Sutadi apabila tidak melaksanakan perjanjian kredit sebagaimana mestinya, tidak melakukan pembayaran, atau telat melakukan pembayaran, lalu meminta sita jaminan kepada ketua pengadilan negeri tempat gugatan akan diajukan.

### 2. Saran

Kasus yang dialami oleh PT Bank Buana Indonesia yang pada awalnya merupakan kreditor pemegang jaminan hak tanggungan (Kreditor preferen) gugur menjadi kreditor konkuren disebabkan adanya kejadian pembatalan sertifikat hak milik nomor 364/Balekambang atas nama

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusomo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006, hlm.93.

<sup>32</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 286.

Susana Sutadi yang beralih kembali menjadi atas nama Juswar Jusuf. Keajian ini sepatutnya dapat dicegah apabila dalam proses jual-beli pembeli dapat memastikan terlebih dahulu pelunasan atas harga jual tanah yang sudah disepakati. PPAT selaku pejabat yang bertanggungjawab atas transaksi jual-beli tanah juga sepatutnya tidak melanjutkan proses tersebut apabila diketahui pembeli belum melunasi harga yang sudah disepakati dengan penjual. Kejadian tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain seperti PT Bank Buana Indonesia disebabkan sertifikat yang dijadikan objek jual-beli antara Juswar Jusuf dengan Susana Sutadi batal demi hukum, dan menghapus objek jaminan hak tanggungan sebagai *accessoir* perjanjian kredit antara PT Bank Buana Indonesia dengan Susana Sutadi.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku**

- Ahmad Miru, *Hukum KONtrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Arrisman, *Hukum Perikatan Perdata dan Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Tampuniak Mustika Edukarya, 2020.
- Ashibly, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2015.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya bakti, 2007.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan*

*Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Lhoksuemawe: Unimal Press, 2012.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Soerjono Soekantor, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cet.5, Yogyakarta: Liberty, 2011.
- Sudikno Mertokusomo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 200.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2005.

##### **Dokumen Lain**

- Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-Hatian dalam Menganalisis jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, Volume 1, Nomor 2, 2018.

##### **Dokumen Hukum**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.