

**HAK TANGGUNGAN YANG LAHIR BERDASARKAN AKTA JUAL
BELI YANG CACAT HUKUM
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3232 K/PDT/2017)**

Shofiah Arasyti, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono

Abstrak

Tesis ini membahas mengenai Hak Tanggungan yang lahir berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Pembuatan Akta Jual Beli haruslah memenuhi syarat sah perjanjian karena jika tidak terpenuhi syarat sah perjanjian maka dapat menyebabkan akta tersebut menjadi cacat hukum. Permasalahan dalam tesis ini yaitu akibat hukum terhadap hak tanggungan yang lahir berdasarkan akta jual beli yang cacat hukum, perlindungan hukum bagi Bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang akta pemberian hak tanggungannya ditetapkan cacat hukum, dan tanggung jawab PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis. Metode data yang digunakan adalah metode kualitatif. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan juga akan menjadi cacat hukum jika objeknya berdasar pada akta jual beli yang cacat hukum, kemudian bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat menempuh jalur non litigasi atau melalui jalur litigasi sebagai perlindungan hukumnya jika akta pemberian hak tanggungannya ditetapkan cacat hukum dan tidak mengikat oleh pengadilan, serta terdapat 3 (tiga) pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya, yaitu pertanggungjawaban secara perdata, secara pidana dan secara administratif. Pada perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/PDT/2017, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata karena telah merugikan pihak ketiga berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial.

Kata Kunci: PPAT, Akta Jual Beli, Hak Tanggungan.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Perbankan adalah lembaga keuangan yang mempunyai tugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana, baik untuk tujuan konsumsi maupun sebagai modal kerja. Hal tersebut sejalan dengan pengertian Bank pada Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut “UU No. 10 Tahun 1998”), yaitu Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Sebagai salah satu cara penyaluran dana oleh bank adalah melalui bentuk kredit. Pengertian kredit menurut UU No. 10 Tahun 1998 adalah:²

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Sehubungan dengan penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat, disamping tujuannya memperoleh keuntungan, bank juga harus dapat menjamin lancarnya pelunasan kredit yang telah disalurkan.³ Bank dalam memberikan kredit harus terlebih dahulu merasa yakin jika dana yang disalurkan dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat tersebut dapat dikembalikan dengan tepat waktu yang dilunasi beserta bunganya dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, yaitu Bank dan nasabah yang bersangkutan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit.⁴ Itulah yang menjadi alasan untuk Bank agar menganalisis dan melakukan penilaian terlebih dahulu atas nasabah sebagai calon debiturnya. Mengenai hal tersebut UU No. 10 Tahun 1998 telah mengatur mengenai sistem pemberian kredit sebagaimana ditetapkan dalam pasal 8 ayat (1) yang menyatakan:⁵

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.

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang dilakukan bank dapat dilihat pula dalam penerapan analisis pemberian kredit secara mendalam dengan menggunakan *the five C*

¹ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Ps. 1 angka 2.

² *Ibid.*, Ps. 1 angka 11.

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. 2, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000), hlm. 67.

⁴ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm. 12.

⁵ Indonesia, UU No. 10 Tahun 1998, Ps. 8 ayat (1).

principles, yaitu:⁶

1. *Character* (watak kepribadian);
2. *Capital* (modal);
3. *Collateral* (jaminan, agunan);
4. *Capacity* (kemampuan); dan
5. *Condition of economic* (kondisi perekonomian).

Sebagaimana tersebut diatas, jaminan merupakan salah satu faktor yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka pemberian kredit. Jaminan tersebut merupakan tanggungan yang diberikan debitur kepada kreditur dikarenakan kreditur memiliki kepentingan untuk mendapatkan pelunasan dari debitur yang harus memenuhi kewajiban sebagai prestasinya dalam suatu perikatan.⁷

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”) terdapat ketentuan umum mengenai jaminan, yaitu pada Pasal 1131 dan Pasal 1132. Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangannya.⁸

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdata menegaskan bahwa:⁹

Kebedaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pasal ini mengatur mengenai pembagian hasil penjualan harta kekayaan Debitur yang dibagikan antara para Kreditur apabila Debitur cedera janji tidak melunasi utangnya. Jika hal tersebut terjadi maka harta kekayaan Debitur menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepadanya. Artinya, apabila debitur cedera janji tidak melunasi utangnya, maka hasil penjualan atas harta kekayaan Debitur tersebut dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing Kreditur, kecuali apabila diantara para Kreditur itu terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari Kreditur-kreditur yang lain.¹⁰

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang ada di Indonesia. Semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UU No. 4 Tahun 1996”) maka jaminan hipotek yang sebelumnya diatur dalam KUHPerdata dan *credietverband* dan digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang sudah tidak lagi

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Refika Aditama, 2009), hlm. 1.

⁷ Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 233.

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps. 1131.

⁹ *Ibid.*, Ps. 1132.

¹⁰ Sri Soedewi Masjchhoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia- Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm. 37.

dapat digunakan. Dengan kata lain, pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.¹¹

Definisi Hak Tanggungan itu sendiri diatur pada Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 sebagai berikut:¹²

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

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu yaitu kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yakni yang pertama tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT") yang didahului oleh perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang, dan yang kedua tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yang menandakan lahirnya Hak Tanggungan. Arti penting pendaftaran Hak Tanggungan sehubungan dengan dimulainya kedudukan *preference* bagi kreditur, penentuan peringkat hak tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.¹³

Syarat-syarat wajib yang harus dipenuhi dalam pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana yang telah ditetapkan pada UU No. 4 Tahun 1996, yaitu:¹⁴

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Hak-hak atas tanah yang atas ditentukan sebagai objek Hak Tanggungan dalam

¹¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ed. 1, cet. 5, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm 22.

¹² Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 ayat (1).

¹³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001), hlm. 122.

¹⁴ [https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl944/apht-\(akte-pemberian-hak-tanggungan\)](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl944/apht-(akte-pemberian-hak-tanggungan)), diakses pada Jumat, 15 Februari 2019, pukul 04.00 WIB.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UU No. 5 Tahun 1960”) adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan serta Hak Guna Usaha, sedangkan Hak Pakai tidak ditentukan secara khusus dalam undang-undang tersebut sebagai objek Hak Tanggungan. Namun, dengan terus berkembangnya hukum agraria di Indonesia, Hak Pakai kemudian juga ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan.¹⁵

Untuk dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak jaminan atas tanah, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh benda yang bersangkutan, yaitu:¹⁶

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukkan Undang-undang.

Salah satu kasus terkait Hak Tanggungan yang telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tahun 2017 adalah mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditetapkan cacat hukum dan tidak mengikat atas gugatan yang dimohonkan oleh seseorang bernama RN. RN adalah pemilik sah atas sebuah tanah dan bangun dengan bukti kepemilikan berupa Sertikat Hak Milik Nomor 723 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu. Permasalahan muncul ketika pihak Bank PI cabang Rengat mendatangi tanah dan bangunan milik RN dan menuliskan pengumuman yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut berada dalam pengawasan Bank PI. Menurut pihak Bank, pengawasan dilakukan karena pemilik bangunan tidak bisa membayar angsuran kredit.

Kemudian diketahui bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 723 telah beralih menjadi atas nama SR. Peralihan nama tersebut didasarkan Akta Jual Beli nomor 298/Pasir Peny/2006 yang dibuat oleh JD selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Diduga ketika membuat perjanjian jual beli tersebut SR menghadirkan orang lain yang mengaku sebagai RN dan Sumadi, suami RN. Atas dasar Akta Jual Beli tersebut pinjaman sebesar Rp. 290.000.000,00 pada Bank PI dengan Pemberian Hak Tanggungan Pertama hingga sejumlah Rp. 290.000.000,00.

Salah satu gugatan RN yang dikabulkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan dikuatkan oleh Mahkamah Agung adalah dinyatakannya cacat hukum dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat PPAT JD Hingga sejumlah Rp290.000.000,00 pada Bank PI.

Hal tersebut membuat Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat, disusun dalam tulisan berjudul “**Hak Tanggungan yang Lahir Berdasarkan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/Pdt/2017)**”.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, untuk membatasi ruang lingkup pembahasan, maka rumusan permasalahannya adalah sebagai berikut:

¹⁵ Indonesia, UU No. 4 Tahun 1996, Ps. 4 ayat (2).

¹⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, ed. revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 408.

1. Bagaimana akibat hukum terhadap Hak Tanggungan yang objeknya berdasarkan Akta Jual Beli yang cacat hukum?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya ditetapkan cacat hukum dan tidak mengikat oleh pengadilan?
3. Bagaimana tanggung jawab PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang cacat hukum?

B. Pembahasan

1. Kasus Posisi

RN adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek-Kecamatan Pasir Penyu, mempunyai tanah dengan luas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Penyu;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik RN;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah MG;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu.

dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu.

Pada Juni tahun 2005 Sertipikat Hak Milik Nomor 723 diminta oleh MG dengan alasan akan diurus pemecahannya menjadi 2 bagian yaitu atas nama MG dan atas nama RN, dikarenakan antara mereka ada kerja sama pembangunan 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) yang dikerjakan oleh MG di atas tanah milik RN, dengan perjanjian pembagian 1,5 bagian tanah serta bangunan untuk RN dan 1,5 bagian tanah berikut bangunan untuk MG dengan kondisi 3 unit ruko yang dibangun sama luas tanahnya dan sama bentuk bangunannya.

Sekitar bulan Juni tahun 2007, utusan Bank PI cabang Rengat datang ke ruko RN untuk menyemprotkan cat tulisan pengumuman pada tembok bangunan ruko di bagian depan yang isinya adalah “tanah beserta bangunan tersebut berada dalam pengawasan Bank PI cabang Rengat.” Melihat utusan Bank PI cabang Rengat menyemprot cat pengumuman tersebut, anak RN bertanya kepada utusan Bank PI cabang Rengat kenapa disemprotkan cat tulisan pengumuman yang berisi tanah dan bangunan berada dalam pengawasan, utusan Bank PI cabang Rengat tersebut menjawab “pemilik ruko tersebut sudah tidak bisa membayar angsuran pinjaman lagi.”

Pada bulan Juni tahun 2007 anak RN mendatangi Bank PI cabang Rengat. Setelah bertemu Bank PI cabang Rengat diketahui bahwa ternyata memang benar sertipikat tersebut berada di tangan Bank PI cabang Rengat karena SR menjadikannya sebagai agunan pinjaman dengan meletakkan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik itu.

Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 723 tercantum perubahan hak tertera tulisan “Berdasarkan permohonan yang bersangkutan, tanggal 27 September 2005 telah dilaksanakan pemisahan sebahagian Surat Ukur Nomor 08/Air Molek II/2005 dengan Luas 270 m², lihat buku tanah Hak Milik Nomor 1252, sehingga sisa luas menjadi 107 m².”

Pada 20 Juni 2006 atas dasar Akta Jual Beli nomor 298/Pasir Penyu/2006 tersebut, Sertipikat Hak Milik Nomor 723 yang semula adalah milik RN berubah menjadi atas nama SR dan telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tertera pada tanggal pencatatan penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. “20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006, 307 Nomor 3911/2006.” Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 723 tercantum perubahan hak didasarkan pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Penyu/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang dibuat oleh PPAT JD

Pada tanggal 7 Juni 2006 itu, RN sendiri maupun bersama dengan suami RN tidak

pernah menghadap bersama SR ke kantor PPAT JD untuk membuat Akta Jual Beli yang pembuatan aktanya disaksikan oleh Pegawai PPAT JD bernama Nona Nova serta Nona Safrida, karena RN pada tanggal itu berjualan di pasar baru Air Molek dan suami RN berada di rumah karena sakit. Diduga SR menghadirkan RN dan Suami RN palsu saat membuat perjanjian jual beli di hadapan PPAT JD

Diketahui RN, pada 20 Juli 2006 SR meminjam uang sejumlah Rp300.000.000,00 pada Bank M dan terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama hingga sejumlah uang Rp300.000.000,00 dengan Nomor 328/Pasir penyus/2006 lihat buku tanah 395/2006 yang dibuat PPAT JD, pencatatan tanggal 29 Agustus 2006 208 Nomor 1444/2006 307 Nomor 5071/2006 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu.

Pada 28 Februari 2007 SR kembali mendapatkan pinjaman sebesar Rp290.000.000,00 dengan Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat PPAT JD bernomor 66/PasirPenyus/2007 Hingga sejumlah Rp290.000.000,00 pada Bank PI cabang Rengat.

Pada tanggal 19 Maret 2007 terdapat sebab perubahan dengan Pencatatan Surat dari PT Bank M (Persero) Tbk, cabang Rengat Nomor 1.CS.RGT/125/2007 tertanggal 19 Februari 2007.

Sekitar bulan Juli tahun 2007, RN menemui MG untuk meminta pertanggung jawaban atas beralihnya Sertipikat Hak Milik Nomor 723 dari atas nama RN menjadi atas nama SR, dikarenakan awalnya sertipikat tersebut diberikan kepada MG untuk dipecah menjadi atas nama RN dan atas nama MG bukan untuk dialihkan lagi kepada pihak manapun. MG mengatakan akan ikut bertanggung jawab untuk menyelesaikan masalah tersebut. Namun kemudian MG malah semakin sulit untuk dimintai pertanggung jawaban dan MG menunjukkan itikad tidak baik dengan menghindar apabila ingin ditemui oleh RN.

Pada bulan Februari tahun 2008, anak RN menemui PPAT JD untuk menanyakan perihal dibuatnya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT JD atas nama SR, dan PPAT JD terkejut begitu diberitahu bahwa RN tidak pernah hadir menghadap kepada PPAT JD dan tidak mengenal SR apalagi dikatakan pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah milik RN.

Pada bulan Maret tahun 2008, PPAT JD bersama pegawainya bernama Nona Nova berkunjung ke rumah RN. Pada saat sampai di halaman rumah RN, PPAT JD dan pegawainya bertemu dengan anak RN yang bernama Endah, PPAT JD memperkenalkan kepada pegawainya dan berkata "Ini bu RN, masih sehat kan, karena ada yang mengatakan Ibu tidak dapat berjalan karena sakit lumpuh." Mendengar perkataan PPAT JD, anak RN berkata "saya bukan bu RN tapi anak dari bu RN dan ibu masih sehat, masih bisa berjalan." Berdasarkan perkataan PPAT JD bisa dibuktikan bahwa RN tidak pernah datang menghadap PPAT JD bersama dengan SR seperti tercatat di dalam Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006, dan bisa dipastikan PPAT JD tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan RN karena PPAT JD sendiri tidak tahu wajah RN yang sebenarnya.

Dari kejadian tersebut di atas diketahui kalau Sertipikat Hak Milik RN yang selama ini berada di tangan MG langsung diberikan oleh MG kepada SR tanpa sah yang kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 723 dialihkan dari atas nama RN menjadi atas nama SR melalui cara-cara yang tidak halal dengan menghadirkan RN dan suami RN palsu juga pembubuhan tanda tangan yang bukan tanda tangan milik mereka di hadapan PPAT JD, serta pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006 tertera paraf RN (tanda tangan pendek berupa huruf R) padahal RN sendiri tidak pernah tahu apa itu paraf

2. Analisis terhadap Akibat Hukum atas Hak Tanggungan yang Objeknya berdasarkan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Dalam membuat suatu perjanjian para pihak haruslah memenuhi syarat-syarat yang ada di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu:

1. Kesepakatan;
2. Kecakapan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Perjanjian yang syarat sahnya terpenuhi adalah mengikat untuk kedua belah pihak yang membuatnya, karena perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya dan para pihak haruslah memenuhi perjanjian itu dengan itikad baik serta perjanjian yang telah dibuat oleh keduanya tidak dapat dicabut ataupun dibatalkan hanya oleh salah satu pihak, harus ada persetujuan antara kedua belah pihak terlebih dahulu, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Sebaliknya, jika ada syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi dalam perjanjian yang telah dibuat maka berakibat batal demi hukum atau dapat dibatalkannya perjanjian tersebut.

Perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum adalah apabila tidak terpenuhinya syarat objektif dari perjanjian, sedangkan mengenai perjanjian yang dapat dibatalkan adalah apabila syarat subjektif dari perjanjian tidak terpenuhi. Maksud dari syarat objektif adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi, oleh obyek perjanjian dan karena itu disebut sebagai syarat obyektif. Syarat objektif sendiri terdiri dari syarat suatu hal tertentu dan syarat sebab yang halal. Sedangkan yang dimaksud dengan syarat subjektif adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh subyek dari suatu perjanjian, maka dari itu disebut sebagai syarat subyektif. Syarat subjektif dalam hal ini adalah syarat kesepakatan dan syarat kecakapan.

Terkait hal itu, perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/PDT/2017 mengenai Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang dilakukan oleh SR dihadapan PPAT JD tidaklah memenuhi syarat sah perjanjian, baik itu syarat subjektif maupun syarat objektif sehingga berakibat Akta Jual Beli tersebut dianggap tidak pernah ada perjanjian tersebut dikarenakan menjadi batal demi hukum.

SR dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 telah mengingkari hampir semua syarat sah perjanjian. SR tidak memenuhi syarat sah perjanjian terkait syarat mengenai kesepakatan, hal tersebut dapat dilihat dari pada saat pembuatan perjanjian jual beli tersebut tidak ada kesepakatan antara dirinya dan pemilik sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 yaitu RN. Syarat sah perjanjian lainnya yang tidak dipenuhi oleh SR adalah syarat mengenai kecakapan karena perjanjian jual beli tersebut dibuat SR bersama dengan orang lain yang bukan pemilik sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian, sehingga tidak ada kecakapan bagi orang lain tersebut untuk menjual objek perjanjian kepada RN. Selain itu, dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian jual beli SR dengan itikad tidak baik dan melalui cara melawan hukum yaitu dengan melakukan tipu muslihat, memalsukan identitas dan tanda tangan RN serta suami RN juga telah menggugurkan pemenuhan syarat sahnya perjanjian mengenai syarat sebab yang halal.

Pengingkaran terhadap pemenuhan syarat-syarat sah perjanjian yang berakibat batal demi hukum ataupun dapat dibatalkannya perjanjian, merupakan salah satu penyebab untuk hapusnya suatu perjanjian. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1381 KUHPerduta yang menyatakan bahwa perjanjian dapat hapus karena:

1. pembayaran;
2. penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. pembaharuan utang;
4. perjumpaan utang atau kompensasi;
5. percampuran utang;
6. pembebasan utangnya;
7. musnahnya barang yang terutang;
8. kebatalan atau pembatalan;
9. berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini;

10. lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

dan dalam perkara ini perjanjian dalam Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006 tersebut hapus karena kebatalan dan pembatalan yang dikeluarkan oleh pengadilan.

Selain membuat Akta Jual Beli, SR juga melakukan pendaftaran atas Sertipikat Hak Milik Nomor 723 dan telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu. Pendaftaran yang didasarkan pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Penyus/2006 berakibat sertipikat yang semula atas nama RN kemudian berubah menjadi atas nama SR. Mengenai hal tersebut, pendaftaran Sertipikat Hak Milik Nomor 723 yang dilakukan SR pada Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu sehingga terjadi pengalihan kepemilikan hak atas tanah tidak dapat dibenarkan karena perubahan hak tersebut berdasarkan Akta Jual Beli yang cacat hukum dan tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang membuatnya batal demi hukum, menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 atas nama SR tersebut juga cacat hukum.

Atas dasar tersebut maka Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/PDT/2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 30/PDT/2017/PT PBR dengan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang dibuat di hadapan PPAT JD adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, juga Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 atas nama SR yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu adalah cacat hukum, menurut Penulis, adalah telah benar.

Untuk pemenuhan hak atas kerugian yang diderita RN sebagai pemilik sah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 723, maka SR wajib bertanggung jawab dengan melakukan ganti kerugian yang ditimbulkan kepada RN akibat perbuatannya yang dengan sengaja dan dengan itikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat suatu perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang bukan merupakan miliknya melainkan milik RN. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Serta, ketentuan pada Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronan.

Mengenai pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik sebagai objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit, pembuatan APHT haruslah berdasarkan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pengikatan perjanjian jaminan Hak Tanggungan dihadapan PPAT. Untuk itu keabsahan kewenangan dari Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan atas kepemilikan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut harus terlebih dahulu dibuktikan, apakah objek tersebut benar-benar merupakan suatu kepemilikan yang sah debitur atautkah diperoleh debitur dengan cara melawan hukum dengan mengambil objek jaminan Hak Tanggungan milik orang lain.¹⁷

Hal tersebut sesuai sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “UU Nomor 4 Tahun 1996”) yang menyebutkan bahwa:¹⁸

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak

¹⁷ Akmaludin Jasmin, *Tata Cara Dan Prosedur Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: ANDI, 2008), hlm. 35.

¹⁸ Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 8 ayat 1 dan ayat 2.

Tanggungannya yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dikaitkan dengan perkara yang telah dijelaskan sebelumnya diatas, dalam pelaksanaannya pembebanan jaminan tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan. SR merupakan pihak yang tidak memiliki kewenangan untuk menjadi pemberi Hak Tanggungan karena dalam mengajukan permohonan kredit kepada Bank menggunakan objek jaminan Hak Tanggungan yang tidak sah dikarenakan objek tersebut adalah milik orang lain yaitu hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 milik RN. SR sebagai debitur dalam memohon pemberian kredit kepada Bank PI cabang Rengat selaku kreditur telah menjaminkan objek Hak Tanggungan yaitu suatu hak atas tanah yang didapatnya dengan cara melawan hukum dengan membuat Akta Jual Beli menggunakan Sertipikat Hak Milik yang didapatkannya secara tidak sah, yaitu dengan memalsukan identitas dan tanda tangan RN serta suami RN, dan berdasarkan Akta Jual Beli yang telah dibalik nama tersebut SR membuat APHT di hadapan PPAT JD.

Akibat hukum atas Hak Tanggungan yang objek hak tanggungannya berdasarkan Akta Jual Beli yang cacat hukum adalah Hak Tanggungan tersebut juga menjadi cacat hukum. Hal tersebut sesuai sebagaimana ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 dimana objek hak atas tanah yang bukan merupakan miliknya yang sah dan dijaminan oleh debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan, maka baik SKMHT maupun APHT serta sertipikat Hak Tanggungan telah mengandung cacat hukum dan karenanya dibatalkan oleh pengadilan.

Jenis-jenis objek Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Selain hak atas tanah diatas, hak atas tanah lain yang dapat dijadikan sebagai objek Hak tanggungan adalah Hak Pakai atas tanah Negara, hal tersebut sesuai dengan pasal 4 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 27 pada undang-undang yang sama juga menyebutkan objek hak tanggungan lainnya adalah:

1. Rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara;
2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dapat menjadi objek Hak Tanggungan.

Dalam perkara ini telah terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Peny/2006 yang dibuat SR bersama dengan orang yang berpura-pura sebagai RN dan suami RN dihadapan PPAT JD adalah cacat hukum karena dilakukan dengan itikad tidak baik dan melawan hukum yang berakibat akta tersebut batal demi hukum sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 723 yang telah terjadi mengalihan hak atas nama RN menjadi atas nama SR yang telah dilakukan pencatatannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu juga cacat hukum. Meski begitu, SR menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 yang cacat hukum tersebut untuk memohon peminjaman kredit ke Bank PI cabang Rengat dan menjadikannya objek Hak Tanggungan, yaitu sebagai jaminan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 3232 K/PDT/2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 30/PDT/2017/PT PBR dengan menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat PPAT JD bernomor 66/Pasir Peny/2007 tanggal 28 Februari 2007 adalah cacat hukum dan tidak mengikat, menurut Penulis, sudah tepat.

Pembatalan APHT karena dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat oleh putusan

pengadilan dapat menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, hal tersebut salah satu penyebab selain yang ditentukan oleh UU Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur bahwa terdapat 4 (empat) sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Meski APHT telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat oleh Pengadilan, perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit tidaklah juga menjadi hapus selama perjanjian tersebut belum dimintakan pembatalannya oleh pihak Bank selaku Kreditur kepada hakim, serta belum adanya putusan hakim yang menyatakan bahwa perjanjian kredit tersebut dibatalkan. Alasannya adalah karena APHT merupakan perjanjian *accessoir* yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, bukan sebaliknya.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:¹⁹

semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang.

Juga sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang.

Dari ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa walaupun telah terjadi pembatalan terhadap APHT yang diputuskan oleh pengadilan namun perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit tetap ada dan mengikat bagi kedua belah pihak selama belum ada pelunasan dari debitur atas utang sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Bank selaku kreditur dapat melakukan upaya untuk mewajibkan debitur pemberi Hak Tanggungan menggantikan objek Hak Tanggungan dan membuat perjanjian baru pengikatan jaminan Hak Tanggungan dengan objek hak atas tanah yang baru pula.²⁰

3. Analisis terhadap Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya Ditetapkan Cacat Hukum dan Tidak Mengikat oleh Pengadilan

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit terdapat pihak-pihak yang berkepentingan yaitu Bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Berikut merupakan penjelasan atas hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit yang di atur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:²¹

1. Hak dan kewajiban kreditur:
 - a. hak kreditur
 - 1) didahulukan dalam menerima pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - 2) menerima jaminan hak tanggungan;

¹⁹ KUHPer, Pasal 1338

²⁰ Hendri Kuntjoro, *Asas-Asas Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, (Bandung: Eresco, 2005), hlm. 16.

²¹ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 200.

- 3) pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
 - 4) melakukan eksekusi dan penjualan atas objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi.
- b. kewajiban kreditur:
1. menyerahkan piutang yang diperjanjikan kepada debitur;
 2. mendaftarkan hak tanggungan;
 3. memberikan pernyataan tertulis dan/atau bukti atas pelunasan utang atau hapusnya piutang kepada debitur agar dapat dilakukan pencoretan (roya) terhadap hak tanggungan;
 4. menjamin bahwa jaminan hak tanggungan tidak akan disalahgunakan dan digunakan sesuai perjanjian;
 5. mengembalikan sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan jika utang telah di lunasi.
2. Hak dan kewajiban debitur
- a. hak debitur:
- 1) menerima pinjaman uang atau utang;
 - 2) mendapatkan kepastian bahwa kreditur tidak akan menyalahgunakan sertipikat hak tanggungan yang dimilikinya;
 - 3) melakukan pencoretan (roya) atas hak tanggungan ketika utang telah dilunasi;
 - 4) memperoleh pengembalian objek hak tanggungan ketika utang telah dilunasi.
- b. kewajiban debitur:
- 1) melakukan pelunasan utang yang dibebani dengan hak tanggungan;
 - 2) memberikan jaminan dengan hak tanggungan kepada kreditur;
 - 3) mendaftarkan hak tanggungan;
 - 4) memberikan data-data dan informasi-informasi yang akurat dalam proses pendaftaran hak tanggungan;
 - 5) jika debitur wanprestasi, debitur wajib menyerahkan objek jaminan hak tanggungan ketika akan dilakukan eksekusi dan/atau penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dalam arti ada penyerahan uang dari Bank selaku Kreditur kepada nasabah selaku Debitur. Perjanjian tersebut berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur dan berfungsi pula sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Sedangkan perjanjian penjaminnya merupakan perjanjian assessor (perjanjian ikutan) yang berfungsi untuk agar pihak kreditur mempunyai keyakinan atas kesanggupan dari pihak debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.²²

Mengenai hak tanggungan yang telah terdapat gugatan untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang sedang dijadikan objek jaminan oleh debitur dari pihak ketiga, dan kemudian atas gugatan itu Pengadilan telah memutuskan bahwa pihak ketiga yang menggugat merupakan pemilik sah atas sertipikat hak atas tanah tersebut maka akan mengakibatkan hak debitur terhadap objek jaminan menjadi hapus, dimana hapusnya hak debitur terhadap objek jaminan akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan.

Pada perkara Nomor 3232 K/PDT/2017 dapat dilihat bahwa RN telah melakukan gugatan ke Pengadilan untuk menuntut pengembalian hak kepemilikannya yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 723 yang telah dijadikan oleh SR sebagai objek hak tanggungan

²² Mulyoto. *Perjanjian*. (Yogyakarta: Cakrawala, 2012), hlm. 58-59.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyu/2006 dan sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu sehingga telah terjadi pengalihan hak menjadi atas nama SR sebagai perjanjian tambahan dari perjanjian kredit yang dilakukan antara SR dan Bank PI cabang Rengat.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/PDT/2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 30/PDT/2017/PT PBR yang telah berkekuatan hukum tetap memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu untuk mencabut dan atau membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 atas nama SR, serta putusan tersebut juga memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu untuk mengembalikan kepemilikan tanah bersertipikat Nomor 723 dari atas nama SR kepada keadaan semula dengan atas nama RN. Berdasarkan putusan tersebut telah menghapuskan hak SR sebagai debitur terhadap objek jaminannya dan hal itu mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang dipegang oleh Bank PI sebagai kreditur.

Pada putusan yang sama, hal mengenai hak tanggungan lainnya yaitu menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat PPAT JD bernomor 66/Pasir Penyu/2007 tanggal 28 Februari 2007 adalah cacat hukum dan tidak mengikat. APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan hutang piutang.²³

Akibat hukum Putusan Mahkamah Agung terhadap pembatalan APHT tersebut tentu merugikan Bank PI selaku kreditur selaku pemegang hak tanggungan, karena dengan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan tersebut akan mengakibatkan kreditur selaku pemegang hak tanggungan akan kehilangan objek Hak Tanggungan atas piutang yang telah diperjanjikan yang diterimanya dari SR sebagai debitur sebagaimana diatur dalam APHT.

Selain itu, kreditur juga kehilangan hak jaminan yang telah diterimanya untuk pelunasan hutang-hutang debitur sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang. Oleh karena Bank, dalam hal ini selaku kreditur, kehilangan objek jaminan Hak Tanggungan, maka kreditur dapat meminta jaminan lain sebagai jaminan baru untuk hutang-hutang debitur tersebut atau kreditur dapat dengan segera menangani debitur tersebut agar tidak terjadi kemacetan dalam pembayaran hutangnya apabila debitur tidak lagi mempunyai jaminan baru yang akan dijamin dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan yang baru.²⁴

Menurut Bapak Dr. Pieter Everhardus Latumenten, S.H., hal yang dilakukan oleh SR adalah tidak termasuk dari bezit berlaku sebagai titel yang sempurna (*volkomen titel*) sebagaimana yang diatur dalam KUHPer Pasal 1977 ayat (1) dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 merupakan barang curian yang dimilikinya dengan cara yang tidak sah. Karenanya, RN sebagai pemilik asal yang sah harus mendapat ganti kerugian atas perbuatan SR. Meski begitu, Bank selaku Kreditur yang beritikad baik harus tetap dilindungi meski APHT yang diberikan Debitur telah dibatalkan oleh Pengadilan.

Mengenai kasus APHT dibatalkan dan dinyatakan cacat hukum oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap yang dikarenakan pemberi Hak Tanggungan tidak mempunyai kewenangan, maka bank telah dirugikan hak-haknya karena perjanjian kredit yang dilakukan antara bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur tidak lagi mempunyai jaminan atas kredit yang disalurkan kepada debitur. Namun, meskipun perjanjian utang piutang dalam hal ini perjanjian kredit tidak mempunyai jaminan Hak Tanggungan lagi, Bank selaku kreditur dapat melakukan penuntutan kepada debitur yang tidak melaksanakan

²³ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm. 212.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 3.

kewajibannya dalam pelunasan hutang-hutangnya dengan melakukan gugatan sita jaminan atau *conservatoir beslag* dengan dasar gugatan seperti yang telah ditentukan oleh Pasal 1131 KUHPerdara dan 1132 KUHPerdara.²⁵

Hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa, segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Juga sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan bahwa, barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadap hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.

Pada jaminan kebendaan, pemilik benda jaminan adalah orang yang berhak atas benda jaminan dengan menunjukkan alas hak untuk kepemilikan benda jaminan tersebut dan dalam teori hukum jaminan kebendaan, bahwa apabila benda jaminan dijadikan sebagai objek jaminan kepada kreditur, maka kreditur merupakan kreditur preferen apabila proses jaminan kebendaan telah didaftarkan kepada lembaga pendaftaran.²⁶ Kreditur pemegang hak jaminan kebendaan memperoleh perlindungan hukum walaupun objek jaminan beralih kepada pihak lain (*droit de suit*).²⁷ Menurut teori hukum jaminan seorang debitur dalam melakukan perjanjian jaminan tidak diperbolehkan untuk memberikan benda jaminan yang bukan miliknya kecuali telah ada pemberian kuasa atasnya, dan apabila dilakukan maka perjanjian jaminan tersebut berakibat menjadi batal demi hukum.

Meski begitu, perjanjian jaminan kebendaan yang berakibat batal demi hukum tersebut tidak dapat merugikan kepentingan hukum kreditur yang beritikad baik. Pihak kreditur yang sudah terbukti beritikad baik melakukan pinjaman kredit kepada debitur dengan menyerahkan sejumlah uang, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku telah melakukan penerimaan jaminan, maka kreditur berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditur preferen atas objek hak tanggungan yang telah diberikan debitur untuk menjamin hutang-hutangnya.²⁸

Perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang APHTnya ditetapkan cacat hukum dan tidak mengikat oleh pengadilan dapat ditempuh dengan mengupayakan agar mendapatkan hak preferennya kembali. Upaya yang dapat ditempuh oleh Bank selaku kreditur jika objek hak tanggungan dibatalkan oleh Pengadilan sebagai bentuk perlindungan hukumnya, adalah dengan memilih cara-cara penyelesaian sebagai berikut:²⁹

1. Melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar pengadilan.
2. Melalui jalur litigasi (*incourt settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan.

Penyelesaian melalui jalur non litigasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase, yaitu dengan menggunakan alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia antara lain

²⁵ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Bina Cipta, 1989), hlm. 128.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 173.

²⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 305.

²⁸ Lilawati Ginting, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan," *De Lega Lata*, vol. I, no. 2, (Juli – Desember 2016), hlm. 384.

²⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 307.

Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase.³⁰

Sedangkan penyelesaian melalui jalur litigasi merupakan hak dari kreditur yang telah dirugikan dengan melakukan upaya penegakan kembali hak-hak kreditur yang dapat ditempuh dengan melakukan gugatan ke Pengadilan. Penyelesaian jalur litigasi ini didasari dengan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.³¹

Dengan kata lain, terdapat 2 (dua) cara penyelesaian atas objek jaminan, dalam hal ini Hak Tanggungan, yang diberikan debitur yang dibatalkan oleh pengadilan yang dapat dilakukan oleh kreditur, yaitu:³²

1. Melalui musyawarah/mufakat.

Kreditur dapat bermusyawarah dan mufakat dengan Debitur agar memberikan objek jaminan baru yang secara nominal mempunyai nilai yang sama seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dan objek jaminan baru tersebut harus diikat dengan perjanjian jaminan yang baru pula sesuai dengan jenis objek jaminan yang diberikan sebagai pengganti objek jaminan yang dahulu telah dibatalkan oleh Pengadilan.

2. Melalui Peradilan Negara (Pengadilan).

Kreditur sebaiknya melakukan penyelesaian terhadap dibatalkannya objek Hak Tanggungan melalui Pengadilan jika pihak Debitur tidak menunjukkan itikad baik dalam memenuhi kewajibannya untuk memberikan jaminan pengganti sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, Kreditur harus terlebih dulu memberikan somasi kepada Debitur.

Dalam penyelesaian melalui Pengadilan ini Kreditur sebaiknya mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit, hal tersebut dilakukan agar Debitur mengembalikan kredit yang telah diberikan oleh Kreditur kepadanya secara seluruhnya dan seketika serta untuk meminta pembayaran atas semua biaya yang timbul yang telah Kreditur keluarkan, hal itu termasuk pula pembayaran ganti rugi yang diakibatkan atas keuntungan yang hilang yang diharapkan oleh Kreditur.

Setelah pembatalan APHT oleh pengadilan, pembatalan perjanjian kredit dengan gugatan merupakan langkah yang baik untuk dilakukan oleh Kreditur. Kredit sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, mempunyai resiko yang harus dihadapi oleh pihak Kreditur. Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan telah menyebutkan bahwa dalam pemberian kredit, Bank selaku Kreditur harus terlebih dahulu menilai beberapa hal yaitu mengenai watak, kemampuan serta modal yang dimaksudkan untuk melihat adanya itikad baik serta kesanggupan Debitur untuk dapat melunasi kewajibannya yaitu mengembalikan pinjaman kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan antara kedua belah pihak.

Perjanjian kredit yang telah dibatalkan oleh putusan pengadilan tersebut maka debitur diwajibkan untuk melunasi kredit yang telah diterimanya dari kreditur dengan segala biaya-biaya yang timbul, dan harus pula mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur. Adapun jika Debitur sebagai tergugat tidak melunasi secara sukarela atas segala pembayaran yang dihukumkan kepadanya, maka pengadilan dapat berwenang secara paksa untuk menjalankan

³⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 280.

³¹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2011), hlm. 82-83.

³² Lilawati Ginting, "Perlindungan Hukum...", hlm. 386.

putusannya yaitu dengan cara eksekusi, antara lain dengan cara penjualan lelang di muka umum atas harta kekayaan milik debitur dan hasil penjualan lelang di muka umum tersebut dibayarkan kepada kreditur selaku Penggugat sesuai dengan apa yang ditetapkan dan disebutkan dalam amar putusan Pengadilan.³³

4. Analisis terhadap Tanggung Jawab PPAT yang Membuat Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang dalam hal pembuatan akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu untuk mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, hal tersebut merupakan pengertian PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 2016”).

PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta-akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.³⁴

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga diakui oleh hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah dari perjanjian adalah:

1. Sepakat untuk mengikatkan diri, berarti dimana diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terdapat kesesuaian kehendak;
2. Kecakapan untuk berbuat sesuatu, berarti pihak-pihak yang membuat perjanjian itu telah cakap dan berwenang;
3. Sesuatu hal tertentu, berarti obyek perjanjian harus dapat ditentukan; dan
4. Sesuatu sebab yang halal, berarti obyek perjanjian harus tidak dilarang oleh Undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Dari keempat syarat sah tersebut dapat dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena mengenai orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena berhubungan dengan perjanjiannya.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah, harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.³⁵ Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula. Sedangkan akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi, dalam hal perjanjian peralihan hak kata tanah, yang dinyatakan dapat dibatalkan maka akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait. Adanya sanksi hukum karena tidak terpenuhi syarat subjektif baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu. Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif, baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu.

³³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika: 2009), hlm. 65.

³⁴ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hlm. 69.

³⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2004), hlm. 20.

PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum yang meliputi:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian Hak Bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pengertian jual beli terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdota, yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan dan pihak yang lain yang bertindak sebagai pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pada perkara Nomor 3232 K/PDT/2017 diketahui terjadi perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh SR dihadapan PPAT JD dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Peny/2006 pada tanggal 7 Juni 2006. Bahwa yang menyebabkan Akta Jual Beli sebagai akta autentik yang dibuat oleh PPAT batal demi hukum adalah karena pembuatan Akta Jual Beli telah didahului dan disertai dengan perbuatan melawan hukum serta ada itikad-itikad tidak baik yang dilakukan SR. Pembuatan Akta Jual Beli tersebut melanggar Pasal 1320 KUHPerdota maka atas dasar itulah Mahkamah Agung memutuskan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT JD batal demi hukum.

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT merupakan akta autentik dan berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna, walau begitu masih terdapat kemungkinan untuk timbul permasalahan dengan adanya keterkaitan pihak lain yang meminta pembatalan atas akta tersebut. Hal itu dapat dikarenakan adanya itikad tidak baik dari pihak yang mengikatkan diri dalam akta tersebut. Karenanya, PPAT dengan segala kewenangan dan kewajibannya diharuskan untuk teliti dan hati-hati dalam membuat akta yang diminta untuk dibuatkan kepadanya.

Meski terdapat pelanggaran dan/atau kelalaian PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan tanah, putusan Pengadilan yang membatalkan akta PPAT bukan hanya disebabkan hal tersebut saja, namun juga dapat dikarenakan oleh kesalahan dan/atau kelalaian dari para pihak yang berkaitan dengan akta tersebut, sehingga dengan adanya pelanggaran dan/atau kelalaian itu dapat menyebabkan adanya gugatan. Di dalam akta notariil, khususnya Akta *Partij*, PPAT dilarang oleh Undang-Undang untuk terlibat dalam suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang mengikatkan diri pada akta yang dibuatnya, PPAT hanya terlibat sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya dan kemudian meresmikan akta tersebut.

Tanggung jawab PPAT dapat dilihat dari 3 (tiga) aspek, yaitu tanggung jawab PPAT secara perdata, tanggung jawab PPAT secara pidana dan tanggung jawab PPAT secara administratif. Putusan Mahkamah Agung yang membatalkan Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Peny/2006 dengan menyatakan bahwa akta tersebut adalah cacat hukum jika dikaitkan dengan tanggung jawab PPAT JD sebagai pejabat umum yang membuatnya maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban perdata jika ada tuntutan ganti rugi dari RN.

Pada tanggung jawab PPAT secara perdata menunjukkan bahwa PPAT hanya bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta autentik dan tidak terhadap materi akta autentik tersebut. PPAT JD telah melaksanakan kewajibannya membuat Akta Jual Beli dengan mengikuti tata cara pembuatan akta yang ditentukan oleh perundang-undangan yang mengatur. Jika PPAT JD telah mengenal para pihak dan meminta identitas para pihak namun SR menyampaikan identitas dan data-data palsu maka PPAT JD tidak dapat dimintai pertanggung

jawaban perdata. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang disampaikan oleh para pihak, jika para pihak dalam pembuatan Akta Jual Beli menyampaikan data-data yang palsu. Permasalahan mengenai SR secara tidak sah mendapatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 723 atas nama RN bukan lah kapasitas PPAT JD.

Meski begitu, dalam kasus diatas PPAT JD tetap melakukan kelalaian karena mengesampingkan prinsip kehati-hatian dalam profesinya sebagai pejabat umum. Ketika PPAT ragu tentang keterangan yang diberikan oleh para pihak, sebagai PPAT berhak dan berkewajiban menggali informasi yang lebih banyak lagi karena PPAT hanya mendapat bukti formil saja. Atas hal tersebut PPAT JD bisa mendapatkan tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata, dalam hal ini RN. Hal tersebut sesuai sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1365 KUHPer yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Sedangkan mengenai tanggung jawab PPAT secara pidana, PPAT hanya dapat dikenakan sanksi pidana jika melakukan tindak pidana. Jika memang PPAT JD mengetahui bahwa para pihak, yaitu SR dan pihak yang berpura-pura menjadi RN dan suami RN, menyerahkan data-data palsu kepadanya maka dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan Pasal 55 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang menyatakan bahwa dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan. Maka, jika memang benar PPAT JD telah mengetahui perbuatan memalsukan data-data yang diberikan kepadanya, maka PPAT JD dapat dikenakan pidana karena telah turut serta melakukan perbuatan. Penjatuhan sanksi pidana kepada PPAT tergantung atas bukti-bukti yang disampaikan dalam pengadilan dan diputus terbukti bersalah oleh hakim.

Atas tindak pidananya PPAT JD dapat pula dimintai pertanggung jawaban secara administrasi, yaitu sanksi administrasi berupa:

1. teguran lisan;
2. teguran tertulis;
3. pemberhentian sementara dari jabatan sebagai PPAT; dan
4. pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT.

Sanksi administrasi yang dikenakan kepada PPAT tersebut ditetapkan oleh Dewan Kehormatan IPPAT jika memang dirasa PPAT telah melakukan pelanggaran terhadap kode etik PPAT yang disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran dan/atau kelalaian yang dilakukan.

Namun dalam perkara Nomor 3232 K/PDT/2017, PPAT JD tidak melakukan tindak pidana karena PPAT JD membuat Akta Jual Beli berdasarkan keterangan-keterangan penghadap dalam hal ini SR dan orang yang berpura-pura sebagai RN dan suami RN. Mengenai Tanggung jawab PPAT secara administratif, PPAT JD juga tidak melakukan kesalahan terhadap format pembuatan Akta Jual Beli Nomor 723 yang dibuatnya dan tidak juga melakukan tindak pidana, sehingga tidak ada sanksi yang dapat dikenakan kepadanya

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Akibat hukum atas Hak Tanggungan yang objek hak tanggungannya berdasarkan Akta Jual Beli yang cacat hukum adalah Hak Tanggungan tersebut juga menjadi cacat hukum. Hal tersebut sesuai sebagaimana ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 dimana objek hak atas tanah yang bukan merupakan iliknya yang sah dan dijamin oleh dicitur

sebagai pemberi Hak Tanggungan, maka baik SKMHT maupun APHT serta sertipikat Hak Tanggungan telah mengandung cacat hukum dan karenanya dibatalkan oleh pengadilan.

2. Perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang akta pemberian hak tanggungannya ditetapkan cacat hukum dan tidak mengikat oleh pengadilan dapat ditempuh dengan memilih cara penyelesaian melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*) yaitu melalui proses di luar peradilan berupa musyawarah dengan debitur untuk menuntut penggantian jaminan yang dibatalkan dengan jaminan yang baru atau melalui jalur litigasi (*incourt settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan berupa pembatalan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit antara pihak bank dan pihak debitur.
3. Tanggung jawab PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang cacat hukum dapat dilihat dari 3 (tiga) aspek, yaitu tanggung jawab PPAT secara perdata berupa ganti kerugian, tanggung jawab PPAT secara pidana jika PPAT melakukan tindak pidana maka dapat berupa kurungan penjara, dan tanggung jawab PPAT secara administratif yaitu berupa teguran hingga pemberhentian secara tidak hormat. Dalam perkara pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/PDT/2017, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata karena telah merugikan pihak ketiga berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial.

2. Saran

Beberapa saran yang dapat Penulis kemukakan berdasarkan analisis-analisis yang telah dilakukan adalah:

1. Dalam melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini jual beli, hendaknya para subjek hukum melakukannya dengan mengikuti semua peraturan normative yang ada dan dilakukan dengan itikad yang baik
2. Pihak Bank dalam memberikan pinjaman kredit harus lebih hati-hati dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Bank harus lebih cermat dalam memberikan pinjaman kredit kepada debitur dan dalam menerima jaminan Hak Tanggungan.
3. PPAT melaksanakan kewajibannya agar lebih cermat dan hati-hati dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum sehingga dapat terhindar dari kelalaian dan tidak timbul masalah dikemudian hari yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta yang dibuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____. *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998. LN No. 182 Tahun 1998. TLN No. 3790.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

B. Buku

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Refika Aditama, 2009.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Ed. 1. Cet. 5. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet. 2. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000.

Jasmin, Akmaludin. *Tata Cara Dan Prosedur Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan*. Yogyakarta: ANDI, 2008.

Sutedi, Adrian. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: Cipta Jaya, 2006.

Rahman, Hasanudin. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia - Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 2001.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan*

- Pelaksanaannya*, Ed. Revisi. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Kuntjoro, Hendri. *Asas-Asas Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*. Bandung: Eresco, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Mulyoto. *Perjanjian*. Yogyakarta: Cakrawala, 2012.
- Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media, 2010.
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta, 1989.
- _____, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2004.
- Soedjetro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2011.
- _____, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika: 2009.

C. Tesis

- Ginting, Lilawati. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan.” *De Lega Lata*, Vol. I, No. 2 (Juli – Desember 2016). Hlm. 368-391.

D. Internet

[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/c1944/apht-\(akte-pemberian-hak-tanggungan\)](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/c1944/apht-(akte-pemberian-hak-tanggungan)).

Diakses pada Jumat, 15 Februari 2019. Pukul 04.00 WIB.