



**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS RUMAH  
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)**

*TORT ACCOUNTS PAYABLE IN AGREEMENT  
WITH HOME WARRANTY CERTIFICATE  
(Verdict Of Highest Court Number 788 K/Pdt/2012)*

**FRANSISCA KURNIA HARKMAWATI**  
NIM : 110710101146

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS RUMAH  
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)**

*TORT ACCOUNTS PAYABLE IN AGREEMENT  
WITH HOME WARRANTY CERTIFICATE  
(Verdict Of Highest Court Number 788 K/Pdt/2012)*

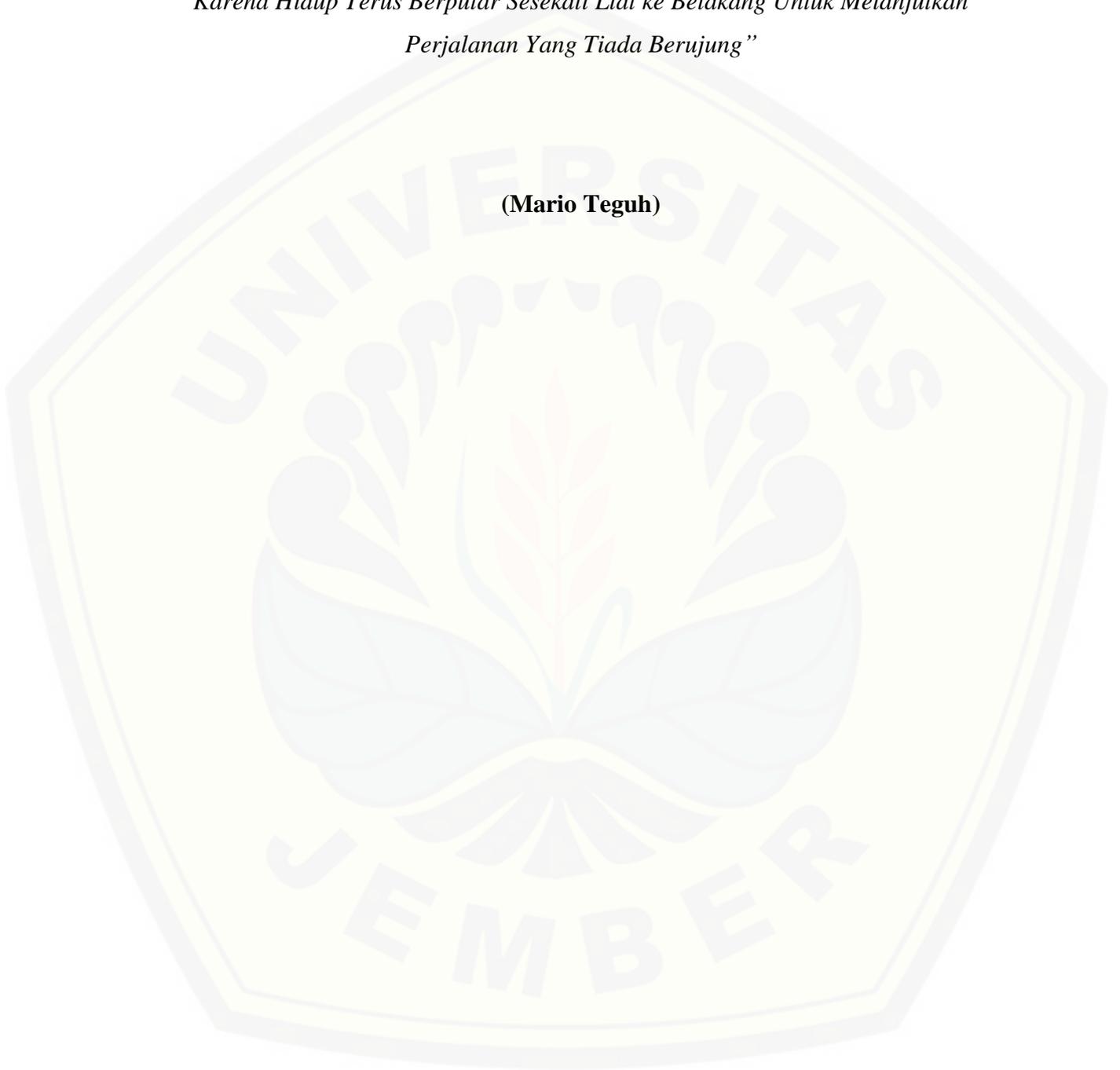
**FRANSISCA KURNIA HARKMAWATI**  
NIM : 110710101146

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

**MOTTO**

*“Jadi Diri Sendiri, Cari Jati Diri, Dan Dapatkan Hidup Yang Mandiri Optimis,  
Karena Hidup Terus Berputar Sesekali Liat ke Belakang Untuk Melanjutkan  
Perjalanan Yang Tiada Berujung”*

**(Mario Teguh)**



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**KAJIAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS RUMAH  
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)**

*TORT ACCOUNTS PAYABLE IN AGREEMENT  
WITH HOME WARRANTY CERTIFICATE  
(Verdict Of Highest Court Number 788 K/Pdt/2012)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**FRANSISCA KURNIA HARKMAWATI**  
NIM : 110710101146

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 19 JUNI 2015**

Oleh :  
Pembimbing,



**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
**NIP : 196010061989021001**

Pembantu Pembimbing,



**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
**NIP : 196212161988022001**

**PENGESAHAN**

**KAJIAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG  
PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS RUMAH  
(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 788 K/PDT/2012)**

Oleh :



**FRANSISCA KURNIA HARKMAWATI**  
NIM : 110710101146

Pembimbing,



**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
NIP : 196010061989021001

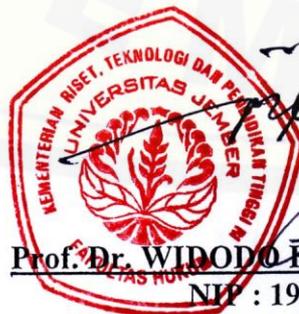
Pembantu Pembimbing,



**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
NIP : 196212161988022001

Mengesahkan :

Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.**  
NIP : 197105011993031001

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu  
Tanggal : 24  
Bulan : Juni  
Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

Ketua,



MARDI HANDONO, S.H., M.H.  
NIP : 196312011989021001

Sekretaris,



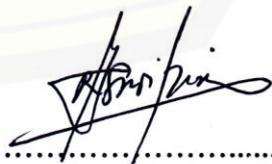
PRATIWI PUSPITHO ANDINI, S.H., M.H.  
NIP : 198210192006042001

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**



1. I WAYAN YASA, S.H., M.H.  
NIP : 196010061989021001

: ( ..... )



2. ISWI HARIYANI, S.H., M.H.  
NIP : 196212161988022001

: ( ..... )

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fransisca Kurnia Harkmawati  
NIM : 110710101146

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012)**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 24 Juni 2015  
Yang menyatakan,



**FRANSISCA KURNIA HARKMAWATI**  
**NIM : 110710101146**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik atas rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pdt/2012)** ; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H, M.H., selaku pembimbing skripsi ;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H, M.H, sebagai pembantu pembimbing skripsi ;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H, selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Ibu Pratiwi Pusphito Andini, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
8. Kedua Orang tuaku, Agustinus Dirgantara dan Yuni Sustinawati, dan Keluarga besarku yang selalu memberikan doa dan menjadi penyemangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
9. Alfian Parahita , yang selalu memberikan doa dan menjadi penyemangat selalu.

10. Sahabat sekaligus saudara Maria Ulfa, Arifa Kartika Putri, Kuny Lailawati, Vidya S Aliftaufikaningsih, Lailia Ricky yang selalu mensupport, membantu dan memberikan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
11. Sahabat sekaligus keluarga seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember, Azizi Chidayatullah, Qurattul Uyun, Debby, Mega, Belia, Mitha, Enjang, Dhika, dan lain lain yang senantiasa memberikan senyuman, doa, semangat, berbagi dalam suka dan duka, terima kasih atas kebersamaannya selama ini.
12. Teman-teman di Fakultas Hukum Univeritas Jember, khususnya angkatan 2011 yang tergabung dalam keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Jember;
13. Keluarga besar UKMF Kesenian Jantung Teater Fakultas Hukum dan Teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu terimakasih atas kasih sayang dan rasa kekeluargaan yang telah diberikan serta memberikan pengalaman dan pembelajaran selama saya menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
14. Teman-Teman Kkn 26 Maesan-Bondowoso seperjuangan yang telah bersama-sama berjuang untuk meraih kesuksesan;
15. Semua pihak-dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 24 Juni 2015  
Penulis,



Fransisca Kurnia Harkmawati

## RINGKASAN

Perjanjian utang piutang hendaknya dibuat secara tertulis karena dengan bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan. Dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dituangkannya perjanjian dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapat kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya. Apabila di dalam hubungan perutang debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya bila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Terkait perjanjian utang piutang dengan jaminan tersebut di atas, penulis melakukan kajian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012.

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apa kedudukan sertipikat hak milik dalam perjanjian hutang piutang ? (2) Apa upaya yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak milik ? dan (3) Apa pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang. Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya lingkup hukum perdata. Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui : (1) kedudukan sertipikat hak milik dalam perjanjian hutang piutang dan (2) upaya yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak milik serta (3) pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, Penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Dalam kaitannya dengan kasus yang dikaji dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012, bahwasanya sertipikat hak milik atas tanah bisa berfungsi sebagai jaminan hutang-piutang. Dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak atas tanah tersebut telah terjadi wanprestasi dalam hal pembayaran yang tidak dilakukan debitur tepat waktu, sehingga kreditur akan mengambil alih objek atau barang jaminan berupa kepemilikan atas rumah yang terletak di Jalan

Depati Purbo RT. 011 No.08, dahulu Kelurahan Simpang IV Sipin, sekarang Kelurahan Depati Purbo, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Simpang IV Sipin, Luas 1200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat II, dahulu tercatat atas nama Penggugat II, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 2406/1980. Namun demikian, debitur merasa telah dirugikan atas perjanjian hutang piutang tersebut sehingga mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jambi, dalam Putusan Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 05 April 2011. Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Dewanto Attan, dkk., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 30/PDT/2011/ PT.JBI., tanggal 14 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI.

Saran yang dapat diberikan bahwa, kepada masyarakat, hendaknya menyadari akan arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa sebagaimana contoh kasus. Sertipikat hak atas tanah penting dimiliki sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Kepada pemerintah, hendaknya proses pemilikan sertipikat hak milik atas tanah harus sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang ada bahwasanya harus dilaksanakan dengan asas sederhana, murah dan cepat untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

## DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	7
1.4.3 Bahan Hukum .....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>

2.1	Perjanjian .....	10
2.1.1	Pengertian Perjanjian .....	10
2.1.2	Syarat Sahnya Perjanjian .....	12
2.1.3	Asas Asas Perjanjian .....	13
2.1.4	Bentuk-Bentuk Perjanjian .....	15
2.2	Wanprestasi .....	17
2.2.1	Pengertian Wanprestasi .....	17
2.2.2	Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	18
2.3	Jaminan .....	20
2.3.1	Pengertian Jaminan .....	20
2.3.2	Macam-Macam Jaminan .....	21
2.4	Sertipikat Hak Atas Tanah .....	23
2.4.1	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	23
2.4.2	Fungsi Sertipikat .....	24
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	26
3.1	Kedudukan Sertipikat Hak Milik Dalam Perjanjian Hutang Piutang .....	26
3.2	Upaya Yang Dapat Ditempuh Apabila Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik .....	39
3.3	Pertimbangan Hukum ( <i>Ratio Decidendi</i> ) Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang .....	46
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	55
4.1	Kesimpulan .....	55
4.2	Saran-saran .....	56
<b>DAFTAR BACAAN</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Ketentuan Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa :

Fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko itu sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank sekaligus kepada keamanan dana masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Perjanjian utang piutang hendaknya dibuat secara tertulis karena dengan bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan. Dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dituangkannya perjanjian dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapat kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya. Apabila di dalam hubungan perutangan debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya bila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Terkait perjanjian utang piutang dengan jaminan tersebut di atas, penulis melakukan kajian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012, antara para pemohon kasasi : 1) Dewanto Attan dan 2) Eddy Tan

selaku Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II dan Terbanding I dan II, Melawan : 1) Siti Hoiriyah, 2) Alamsyah, dan 3) Notaris/PPAT H. Yel Zulmardi, S.H., dan 4) Anthonia P. Moedak selaku turut Termohon Kasasi, dengan kasus posisi sebagai berikut :

Penggugat I adalah orang tua kandung dari Penggugat II, dan antara Penggugat I dengan Penggugat II masih tinggal serumah, dimana rumah yang dihuni oleh para Penggugat tersebut adalah milik Penggugat II yang terletak di Jalan Depati Purbo Rt. 011 No. 08, dahulu Kelurahan Simpang IV Sipin, sekarang Kelurahan Depati Purbo, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Simpang IV Sipin, Luas 1200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat II, dahulu tercatat atas nama Penggugat II, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 2406/1980. Pada awalnya Penggugat I membutuhkan keuangan sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga untuk keperluan tersebut Penggugat I bertemu dengan Tergugat I, dan Tergugat I menyatakan kesediaannya untuk meminjamkan uang kepada Penggugat I dengan nilai yang disepakati pada saat itu sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).

Kemudian pada tanggal 6 April 2009, Tergugat I bersepakat dengan Penggugat I dan Penggugat II untuk membuat perikatan pinjam uang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian hutang piutang dibawah tangan tertanggal 6 April 2009 dan dalam Perjanjian tersebut dicantumkan nilai pinjaman sebesar Rp.810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), dan sebagai jaminan atas hutang tersebut, Penggugat I menyerahkan 1 (satu) buah buku sertifikat tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan hak milik dari Penggugat II (anak kandung Penggugat I) yaitu Sertipikat No. 1200/Simpang IV Sipin dengan luas 1200 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, terdaftar atas nama Alamsyah. atas jaminan hutang para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengikat jaminan *a quo* dengan para Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat III selaku Notaris yaitu dengan Akta No. 16 tertanggal 6 April 2009.

Selanjutnya dapat diketahui bahwa Termohon Kasasi melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi keseluruhan Utang pada tanggal 6 Februari 2010 dan sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, pada tanggal 13 Februari 2010, Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan dengan kekuasaan yang diberikan dapat dilaksanakan sepenuhnya oleh Pemohon Kasasi I. Janji untuk mengosongkan tanah beserta bangunan berdiri di atasnya terdapat syarat alternatif, yaitu akan mengosongkan seketika dengan berlakunya Hak Untuk Menjual obyek jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan yang diberikan yaitu pada tanggal 13 Februari 2010 atau pada saat apabila obyek jaminan terjual atau didaftarkan ke atas nama siapapun yang disetujui oleh Pemohon Kasasi I. Janji untuk mengosongkan obyek Jaminan pun tidak dapat dipenuhi oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, ketika syarat obyek jaminan terjual pada tanggal 16 Agustus 2010, dimana Pihak Pemohon Kasasi I telah melaksanakan Hak Untuk Menjual, hal ini dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 887/2010, dan pihak yang membeli adalah Eddy Tan (Pemohon KasasiII). Termohon Kasasi I juga cidera janji pada tanggal 25 Agustus 2010, ketika Akta Jual Beli Nomor 887/2010 telah didaftarkan dan sertifikat pun beralih nama kepada pembeli yaitu Eddy Tan.

Maksud surat kuasa menjual tersebut guna melindungi kepentingan kreditur apabila debitur wanprestasi, sehingga surat kuasa tersebut bukan merupakan bentuk surat kuasa mutlak sebagaimana dimaksud oleh instruksi Menteri Dalam negeri RI Nomor 14 tahun 1982, dengan demikian perbuatan hukum Tergugat I/Pemohon I untuk mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II/Pemohon Kasasi II, telah sesuai dengan prinsip peralihan hak atas tanah. Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih dalam mengenai hal-hal yang dikemukakan di atas dan memformulasikannya dalam bentuk skripsi dengan judul : **Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012).**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa kedudukan sertipikat hak milik dalam perjanjian hutang piutang ?
2. Apa upaya yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak milik ?
3. Apa pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Penyusunan skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan meliputi tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu :

### 1.3.1 Tujuan Umum

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan memahami kedudukan sertipikat hak milik dalam perjanjian hutang piutang.
2. Mengetahui dan memahami upaya yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertipikat.
3. Mengetahui dan memahami pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) hakim Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang.

#### 1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.<sup>1</sup>

Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>2</sup> Berikut metode penelitian yang dipergunakan :

##### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Rinneka Cipta, 1988), hlm.10

<sup>2</sup> Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, (Malang: Banyumedia Publishing, 2006), hlm.294

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.194

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi <sup>4</sup> pendekatan ini dipergunakan untuk membantu memecahkan permasalahan ke-1 dan ke-2.

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

(*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>5)</sup> pendekatan ini dipergunakan untuk membantu memecahkan permasalahan ke-1 dan ke-2

3. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dengan meneliti alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya, dengan memperhatikan fakta materiil. Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut<sup>6</sup> Pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis permasalahan ke-3 terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>5)</sup> *Ibid*, hlm.138

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.197

dalam penulisan skripsi ini adalah Bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yaitu :

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Pokok Agraria.
- c) Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012.

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>7</sup> Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.165

penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>8</sup>

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>9</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hokum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hlm.164

<sup>9</sup> *Ibid*, hal.171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perjanjian

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Definisi tersebut tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian. Ketidakjelasan definisi tersebut disebabkan dalam rumusan hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.<sup>10</sup> Buku III KUHPerdara mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Sebagian besar Buku III KUHPerdara ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.<sup>11</sup> Rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak jelas juga sangat luas, perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.<sup>12</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>13</sup> Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003). hlm. 15

<sup>11</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995). hlm. 122

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005). hlm. 1

<sup>13</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994). hlm. 49

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1992). hlm. 15

Isi dari perjanjian adalah mengenai kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Jadi perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja.<sup>15</sup>

Perjanjian mengandung beberapa unsur yang mempertegas perjanjian itu sendiri sehingga dapat menimbulkan akibat hukum. Mengelompokkan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :<sup>16</sup>

- a) Unsur *Essensialia*  
adalah unsur mutlak yang harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah.
- b) Unsur *Naturalia*  
adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.
- c) Unsur *Accidentalialia*  
adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan.

Menurut *Black's Law Dictionary*, perjanjian yang diartikan dengan *contract* yaitu : “*An agreement between two or more person which creates an obligations to do or not to do particular thing.*” Artinya, kontrak atau perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan kewajiban baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan lebih yang sesuatu secara sebagian. Perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>17</sup>

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian di atas dapat dijabarkan bahwa pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau saling mengikatkan diri untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian tidak merupakan suatu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

---

<sup>15</sup> *Ibid.* hlm. 112

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007). hlm. 118-119

### 2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Perjanjian tersebut dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum. Perjanjian dikatakan sah apabila syarat-syarat sahnya perjanjian dapat dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan hubungan hukum. Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebagai berikut :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjiannya atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian tersebut mengikat kepada para pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum waktunya. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal.<sup>18</sup>

Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak diakui oleh hukum meskipun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

---

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm. 17-20

### 2.1.3 Asas-asas Perjanjian

Asas merupakan landasan dasar yang digunakan dalam melakukan suatu perbuatan hukum pada suatu perjanjian terdapat beberapa asas, yang wajib diketahui oleh para pihak yang ada, yaitu :<sup>19</sup>

- 1) Asas kebebasan berkontrak.  
Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yaitu: Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :
  - a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
  - b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
  - c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
  - d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.Asas kebebasan berkontrak bukan berarti tanpa adanya batasan, tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian hanya sejauh perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Asas ini dipandang dari segi isi perjanjian, dengan konsekuensinya hakim atau pihak ketiga tidak berhak intervensi untuk mengurangi, menambah, atau menghilangkan isi perjanjian.
- 2) Asas Konsensualisme.  
Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, ditentukan syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu :
  - a) Kesepakatan Para pihak.
  - b) Kecakapan untuk membuat perjanjian.
  - c) Suatu hal tertentu.
  - d) Suatu sebab yang diperbolehkan.
- 3) Asas *Pacta Sunt Servanda*.  
Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

---

<sup>19</sup> Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.13

- 4) Asas itikad baik.  
Asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara dinyatakan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini dipandang dari segi pelaksanaan perjanjian. Konsekuensinya hakim atau pihak ketiga dapat intervensi untuk mengurangi, merubah, atau menghilangkan isi perjanjian jika ada. Terkait dengan asas itikad baik (*te goeder trouw, in good faith*), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, dalam pelaksanaan perjanjian itu apakah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta perjanjian tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku.
- 5) Asas Personalitas  
Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam Pasal 1315 KUHPerdara dan Pasal 1340 KUHPerdara dinyatakan : Pada umumnya seseorang tidak boleh mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Kemudian dalam Pasal 1340 KUHPerdara dinyatakan bahwa Perjanjian hanya berlaku bagi antara pihak yang membuatnya. Pasal 1317 KUHPerdara bahwa perjanjian juga dapat diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu.
- 6) Asas Kepercayaan.  
Menumbuhkan kepercayaan diantara para pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya sehingga terpenuhinya prestasi. Sehingga tanpa adanya kepercayaan maka mustahil suatu perjanjian akan terjadi
- 7) Asas Persamaan Hukum  
Bahwa para pihak tidak dibedakan dalam segala aspek. Tetapi para pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.
- 8) Asas Kepastian Hukum.  
Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak
- 9) Asas Kepatutan.  
Asas kepatutan ini lebih cenderung melihat pada isi perjanjian, bahwa isinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

Tiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, artinya bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan hal yang baik dan benar. Undang-undang sendiri tidak memberikan rumusan maksud kepatutan dan kesusilaan itu,. Jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Pengertian dari kesusilaan adalah kesopanan dan keadaban. Arti kata-kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai “nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab” sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

Selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), hakim diberi wewenang oleh undang undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik, yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum tersebut adalah menciptakan keadilan.

#### **2.1.4 Bentuk-Bentuk Perjanjian**

Dalam kehidupan sehari-hari, dikenal bentuk-bentuk perjanjian. Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu : tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga jenis perjanjian tertulis :

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
3. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> <http://deanazcupcup.blogspot.com/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>

Penafsiran tentang perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dimengeti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak. Dengan demikian, maka isi perjanjian ada yang kata-katanya jelas dan tidak jelas sehingga menimbulkan berbagai penafsiran. Untuk melakukan penafsiran haruslah dilihat beberapa aspek, yaitu :

- a) Jika kata-katanya dalam kontrak memberikan berbagai macam penafsiran, maka harus menyelidiki maksud para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1343).
- b) Jika suatu janji dalam memberikan berbagai penafsiran, maka harus diselidiki pengertian yang memungkinkan perjanjian itu dapat dilaksanakan (Pasal 1344).
- c) Jika kata-kata dalam perjanjian diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345).
- d) Apabila terjadi keraguan-keraguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang meminta diperjanjikan sesuatu hal, dan untuk keuntungan orang yang mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1349).

Fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis perjanjian adalah dapat memberikan kepastian hukum para pihak, sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi. Jenis perjanjian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu : <sup>21</sup>

1. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)  
Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII KUHPerdata.
2. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)  
Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat.

---

<sup>21</sup> <http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/jenis-jenis-perjanjian.html>

Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak- pihak yang mengadakannya.

Dalam ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal /terkenal dengan nama khusus/tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu. Dalam masyarakat diketahui bahwa perjanjian yang sering dilakukan itu seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, yaitu perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Perjanjian seperti ini juga termasuk perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian berupa hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak.

## **2.2 Wanprestasi**

### **2.2.1 Pengertian Wanprestasi**

Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan pengertian wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian itulah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan batasan-batasan ini dapat diambil bentuk-bentuk wanprestasi yaitu : (a) tidak melakukan prestasi sama sekali ; (b) melakukan prestasi yang keliru ; dan (c) terlambat melakukan prestasi.

Wanprestasi atau cedera janji itu ada kalau seorang debitur itu tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah di luar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *overmacht*, jadi dalam hal ini debitur jelas tidak bersalah. Dalam praktek dianggap bahwa wanprestasi itu tidak secara otomatis, kecuali kalau memang sudah disepakati oleh para pihak bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan. Tentang penentuan tanggal timbulnya wanprestasi kebanyakan para ahli hukum berpendapat bahwa kreditur harus memperhitungkan waktu yang layak diberikan kepada debitur untuk dapat melaksanakan prestasi tersebut. Ukuran dari waktu yang layak ini, tidak ada jawaban yang memuaskan terhadap masalah ini, sehingga harus diteliti dengan

baik. Selanjutnya perlu dipertimbangkan pula mengenai itikad baik dari kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur.

### 2.2.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan bahwa debitur dinyatakan melakukan wanprestasi jika memenuhi 3 (tiga) unsur sebagai berikut :<sup>22</sup>

- 1) Perbuatan yang dilakukan debitur itu dapat disesalkan ;
- 2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
- 3) Dapat diminta untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.

Pada dasarnya wanprestasi tersebut dapat terjadi karena 2 (dua) hal, sebagai berikut :

- 1) Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur.
- 2) Kelalaian, maksudnya si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan terjadi.

Berdasarkan kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda karena dengan adanya kesengajaan si debitur, maka si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada dalam hal adanya kelalaian. Selain itu, untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu juga ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasinya. Selanjutnya Subekti membagi wanprestasi dalam 4 (empat) bentuk, yaitu :<sup>23</sup>

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

---

<sup>22</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, (Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM, 1996), hlm.45

<sup>23</sup>Subekti, 1995, *Op.Cit*, hlm.63

Pendapat yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro, menyebutkan bahwasanya wanprestasi ada 3 (tiga), yaitu :<sup>24</sup>

- a) Pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janjinya.
- b) Pihak yang berwajib terlambat melaksanakan kewajibannya.
- c) Melaksanakan tetapi tidak secara semestinya atau tidak sebaik-baiknya.

Wanprestasi membawa akibat yang berat bagi kreditur, maka wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya, sehingga untuk itu dibedakan antara perutangan dengan ketentuan waktu dan perutangan tidak dengan ketentuan waktu. Perutangan dengan ketentuan waktu, wanprestasi terjadi apabila batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian lampau tanpa adanya prestasi, tetapi batas waktu inipun tidak mudah karena dalam praktek sering ada kelonggaran. Suatu peraturan yang tidak dengan ketentuan waktu biasanya digunakan kepantasan, tetapi azas ini juga tidak memuaskan karena ukuran kepantasan tidak sama bagi setiap orang. Kemudian dipergunakan suatu upaya hukum yang disebut *in gebreke stelling* untuk menentukan kapanakah saat mulainya wanprestasi.

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena pada saat tersebut debitur berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut beberapa hal, antara lain :

- a) Pemenuhan perikatan.
- b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
- c) Ganti rugi.
- d) Pembatalan persetujuan timbal balik.
- e) Pembatalan dengan ganti rugi.

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu : wanprestasi atau ingkar janji atau cedera janji dan *overmacht*. Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu

---

<sup>24</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989), hlm.9

perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji/ingkar janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*”, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.

## 2.3 Jaminan

### 2.3.1 Pengertian Jaminan

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap 5 (lima) hal penting sebagaimana telah disebutkan, yaitu *character, capacity, capital, conditions, dan collateral* dari seseorang yang akan melakukan kredit.<sup>25</sup>

Jaminan atau agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemerinkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman. Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 agunan adalah :

Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

---

<sup>25</sup> H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung, Alumni, 2004), hlm.31

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa :

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>26</sup>

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

### **2.3.2 Macam-Macam Jaminan**

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu : Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur, misalnya

---

<sup>26</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003), hlm.54

perjanjian penanggungan/*borgtoch* (Pasal 1820 KUH Perdata), perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), dan perjanjian tanggung renteng. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.<sup>27</sup> Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah :

- a) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan ;
- b) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya ;
- c) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu apabila diperlukan dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit tersebut.<sup>28)</sup>

Terdapat dua asas umum mengenai jaminan : asas yang pertama dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, Pasal 1131 KUH Perdata memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya. Selanjutnya asas yang kedua terdapat dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.232

<sup>28</sup> Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm.18

debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

## **2.4 Sertipikat Hak Atas Tanah**

### **2.4.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Pada dasarnya sertipikat merupakan salah satu tanda bukti hak, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan, bahwa : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 (ayat 2) huruf c UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 jo Pasal 19 ayat ayat (2) huruf c). Selanjutnya menurut pendapat Herman Hermit bahwa :

Berdasarkan uraian tersebut, sertipikat merupakan akibat hukum didaftarkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>29</sup>

Menurut Welly D. Permana, sertipikat hak atas tanah adalah :

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, bidang tanah, serta bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang berada di atasnya) merupakan tanda bukti yang kuat. Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subjek hak dan objek haknya

---

<sup>29</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, (Bandung, Mandar Maju, 2004), hlm.11

menjadi nyata selain hal tersebut sertifikat memberikan berbagai manfaat, misalnya mengurangi kemungkinan sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah yang telah bersertifikat diperlukan pihak lain untuk kepentingan pembangunan apabila dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah.<sup>30</sup>

Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat dari adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Penerbitan sertifikat pada dasarnya mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan hak yang dimilikinya. Terkait itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria. Terkait hal ini, keberadaan sertipikat kepemilikan hak atas tanah pada dasarnya sebagai alas pemilikan hak atas tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

#### **2.4.2 Fungsi Sertipikat**

Sertipikat merupakan Alat pembuktian seseorang yang mempunyai hak atas tanah. Pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa : Akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan tersebut.

Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada perdengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat

---

<sup>30</sup> <http://permana08.blogspot.com/2013/04/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas.html>, diakses tanggal 16 Februari 2015

pembuktian yang kuat. Fungsi lain dari suatu sertipikat yang mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu sertipikat sebagai jaminan hutang bank pemerintah atau bank swasta. Oleh karena itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk mempunyai sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.<sup>31</sup>

Berdasarkan uraian pengertian atau definisi sertipikat sebagaimana telah disebutkan di atas, sertipikat merupakan akibat hukum didaftarkannya surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>32</sup> Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat dari adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Sehubungan dengan apa yang telah diuraikan tersebut di atas, dalam rangka memberikan kepastian hukum pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, maka dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan peryaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Hal ini dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik maupun data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, dan harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di muka pengadilan.

---

<sup>31</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, (Surabaya : Arkola, 2002), hlm.36

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm.44

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **3.1 Kedudukan Sertipikat Hak Milik Dalam Perjanjian Hutang Piutang**

##### **3.1.1 Kedudukan dan Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah**

Tanah mempunyai makna yang sangat strategis karena di dalamnya terkandung tidak saja aspek fisik akan tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, bahkan politik serta pertahanan-keamanan dan aspek hukum. Secara teoritis sumber daya tanah memiliki 6 (enam) jenis nilai, yaitu: (1) nilai produksi, (2) nilai lokasi, (3) nilai lingkungan, (4) nilai sosial, dan (5) nilai politik serta (6) nilai hukum. Sumber daya tanah mempunyai nilai sempurna apabila formasi nilai tanah mencakup ke-enam jenis nilai tersebut. Ketidaksempurnaan nilai tanah akan mendorong mekanisme pengalokasian tanah secara tidak adil dan tidak merata. Golongan masyarakat yang mempunyai dan menguasai akses yang tinggi cenderung untuk memanfaatkan ketidaksempurnaan tersebut untuk kepentingannya semata. Untuk itu peranan pemerintah di dalam mengelola sumber daya tanah sangat diperlukan, peranan tersebut seharusnya tidak hanya terbatas pada upaya untuk menyempurnakan mekanisme yang dapat mengalokasikan sumber daya tanah, tetapi juga memerlukan suatu kelembagaan untuk mengemban fungsi di atas, agar tanah dapat dimanfaatkan secara lebih sejahtera, adil dan merata.

Dalam kehidupan manusia sebagai makhluk sosial yang hidup dalam masyarakat serta dalam kehidupan masyarakat yang tidak lepas dari berbagai macam usaha dan kegiatan, pada dasarnya tidak terlepas dari masalah pertanahan, misalnya kegiatan bertani, kegiatan berindustri, kegiatan pembangunan, dan kegiatan lain-lainnya, maka demi kelancaran kegiatan dan usaha-usahanya serta untuk mencegah masalah-masalah yang kemudian akan timbul, pemerintah telah mewajibkan pensertifikatan hak milik atas tanah. Menyangkut benda tidak bergerak berupa tanah sudah lama dikenal sistem pendaftarannya dalam register umum yang sengaja disediakan untuk itu. Hal ini sudah dianggap lazim, karena kepemilikan dan segala pembaharuannya

diperlukan suatu kepastian yang jelas meski kadang nampak berbelit. Pendaftaran tanah diperlukan untuk kepentingan fiskal. Pendaftaran tanah penting keberadaannya menyangkut penggambaran secara seksama tentang luas, nilai dan kepemilikan maupun hak-hak lain atas sebidang tanah.

Adanya pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan tepat tentang siapa pemilik dari tanah tersebut, hak apa yang melekat pada tanah tersebut, dan akan dilakukan pencatatan pula bila tanah dialihkan, selain itu juga berisi tentang nilai dari tanah tersebut demi menentukan berapa besar fiskal yang akan dikenakan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut akan memberikan arti besar dan peranan yang penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Fungsi lain dari suatu sertipikat yang mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu sertipikat sebagai jaminan hutang pada bank pemerintah atau bank swasta. Oleh karena itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk memiliki sertipikat hak atas tanah, demikian halnya dengan sertipikat hak milik atas tanah.

Bukti pemilikan hak atas tanah pada dasarnya melalui 2 (dua) proses penting, yaitu bukti materiil sebagai bukti peralihan hak dimana aktanya dibuat oleh PPAT atau notaris dan bukti formil yaitu bukti bahwa telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Syarat sahnya pemilikan hak atas tanah disamping harus memenuhi syarat materiil sebagaimana yang telah disebutkan di atas, juga harus memenuhi syarat formal dalam rangka pendaftaran pemindahan haknya, yaitu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana akta tersebut sebagai akta otentik, karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa : Setiap Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan perbuatan hukum pemindahan

hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 jo Pasal 19 ayat (2) huruf c). Sertipikat merupakan Alat pembuktian seseorang yang mempunyai hak atas tanah. Pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria menyebutkan : Akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa : sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Kesadaran hukum masyarakat untuk memperoleh suatu bukti otentik hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk tertib hukum dalam bidang hukum agraria di Indonesia, sehingga masyarakat perlu mendapatkan pengetahuan yang cukup memadai dalam rangka pengurusan sertipikat hak milik atas tanah itu.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subjek hukum hak atas tanah, sehingga adalah naif sekali apabila Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan operasional dari peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tanah, apalagi Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 32 yang merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia dari stelsel negatif ke stelsel positif.

Dalam stelsel positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Dalam stelsel negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik.<sup>33</sup>

Dalam stelsel tersebut pihak-pihak yang merasa mempunyai sesuatu hak dapat melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Hanya saja, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pihak yang merasa mempunyai suatu hak atas tanah dibatasi hanya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tanah untuk melakukan gugatan terhadap atau dalam rangka mempertahankan haknya.

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yaitu sistem pendaftaran akta (*registration deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title* : dalam arti hak). Sistem pendaftaran tanah pada dasarnya memuat : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan, dan penyajian data yuridisnya, serta bentuk tanda bukti haknya, baik dalam bentuk sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah

---

<sup>33</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm. 29

yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya dan hak apa yang dibebankan. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta tersebut yang kemudian didaftar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>34</sup>

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap menciptakan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan akta. Pada penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan register. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku-buku baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku-buku yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

---

<sup>34</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm 5-6

Semua data yang ada dalam buku tanah dicantumkan dalam salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, tetapi perubahannya disalin pada buku tanah dan sertipikat tanah yang bersangkutan. Pada garis besarnya, dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*the purchaser in good faith dan for value*) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut dengan *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarkannya nama seseorang sebagai pemegang hak dalam register. Jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang haknya tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Dalam sistem ini, bahwa data yang dimuat dalam register mempunyai daya pembuktian yang bersifat mutlak atau tidak dapat diganggu gugat.

Dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku azas yang dikenal sebagai hukum *nemo plus juris* yang artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi dari apa yang ia miliki, maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya, walaupun telah melakukan pendaftaran pembeli masih selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Sistem publikasi yang dipergunakan dalam Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa : “Pendaftaran tanah yang menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.”

Dalam sistem publikasi negatif yang murni, tidak akan ada pernyataan demikian. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai

penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat disajikannya data yang benar. Hingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan harus diterima sebagai data yang benar. Namun demikian, sistemnya juga bukan positif, bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat. Di atas telah dikemukakan bahwa data yang dimuat dalam register mempunyai daya pembuktian yang mutlak. Konstruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan :

- a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b) Pendaftaran tersebut sesuai dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
  - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal tersebut di atas memberikan gambaran bahwa prinsip Negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar melalui sertipikat, bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan “surat tanda bukti hak” yang berlaku sebagai alat pembuktian yang “kuat”. Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata “sertipikat” sebagai surat tanda bukti hak. Fungsi sertipikat hak milik menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya, harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu, data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertipikat sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya, dimana hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

### 3.1.2 Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Piutang

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa sertipikat pada dasarnya merupakan alat bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang, berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan. Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan. Hal tersebut menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Dalam kaitannya dengan kasus yang dikaji bahwasanya sertipikat hak milik atas tanah bisa berfungsi sebagai jaminan hutang-piutang.

Perjanjian utang piutang hendaknya dibuat secara tertulis karena dengan bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan. Dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dituangkannya perjanjian dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapat kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya. Apabila di dalam hubungan perutangan debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya bila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Terkait perjanjian utang piutang dengan jaminan tersebut di atas, penulis melakukan kajian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012, antara para pemohon kasasi : 1) Dewanto Attan dan 2) Eddy Tan selaku Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II dan Terbanding I dan II, Melawan : 1) Siti Hoiriyah, 2) Alamsyah, dan 3) Notaris/PPAT H. Yel Zulmardi, S.H., dan 4) Anthonia P. Moedak selaku turut Termohon Kasasi, dengan kasus posisi sebagai berikut :

Penggugat I adalah orang tua kandung dari Penggugat II, dan antara Penggugat I dengan Penggugat II masih tinggal serumah, dimana rumah yang

dihuni oleh para Penggugat tersebut adalah milik Penggugat II yang terletak di Jalan Depati Purbo RT. 011 No. 08, dahulu Kelurahan Simpang IV Sipin, sekarang Kelurahan Depati Purbo, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Simpang IV Sipin, Luas 1200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat II, dahulu tercatat atas nama Penggugat II, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 2406/1980. Pada awalnya Penggugat I membutuhkan keuangan sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga untuk keperluan tersebut Penggugat I bertemu dengan Tergugat I, dan Tergugat I menyatakan kesediaannya untuk meminjamkan uang kepada Penggugat I dengan nilai yang disepakati pada saat itu sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).

Pada tanggal 6 April 2009, Tergugat I bersepakat dengan Penggugat I dan Penggugat II untuk membuat perikatan pinjam uang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian hutang piutang dibawah tangan tertanggal 6 April 2009 dan dalam Perjanjian tersebut dicantumkan nilai pinjaman sebesar Rp.810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), dan sebagai jaminan atas hutang tersebut, Penggugat I menyerahkan 1 (satu) buah buku sertifikat tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan hak milik dari Penggugat II (anak kandung Penggugat I) yaitu Sertipikat No. 1200/ Simpang IV Sipin dengan luas 1200 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, terdaftar atas nama Alamsyah. Atas jaminan hutang para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengikat jaminan *a quo* dengan para Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat III selaku Notaris yaitu dengan Akta Nomor 16 tertanggal 6 April 2009.

Termohon Kasasi kemudian wanprestasi dengan tidak melunasi keseluruhan Utang pada tanggal 6 Februari 2010 dan sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, pada tanggal 13 Februari 2010, Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan dengan kekuasaan yang diberikan dapat dilaksanakan sepenuhnya oleh Pemohon Kasasi I. Janji untuk mengosongkan tanah beserta bangunan berdiri diatasnya terdapat

syarat alternatif, yaitu akan mengosongkan seketika dengan berlakunya Hak Untuk Menjual obyek jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan yang diberikan yaitu pada tanggal 13 Februari 2010 atau pada saat apabila obyek jaminan terjual atau didaftarkan ke atas nama siapapun yang disetujui oleh Pemohon Kasasi I. Janji untuk mengosongkan obyek Jaminan pun tidak dapat dipenuhi oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, ketika syarat obyek jaminan terjual pada tanggal 16 Agustus 2010, dimana Pihak Pemohon Kasasi I telah melaksanakan Hak Untuk Menjual, hal ini dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 887/2010, dan pihak yang membeli adalah Eddy Tan (Pemohon KasasiII). Termohon Kasasi I juga cidera janji pada tanggal 25 Agustus 2010, ketika Akta Jual Beli Nomor 887/2010 telah didaftarkan dan sertifikat pun beralih nama kepada pembeli yaitu Eddy Tan.

Berdasarkan kasus posisi tersebut di atas bahwasanya sertipikat hak milik atas tanah dalam praktiknya bisa dipergunakan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang. Dalam hal ini, Tergugat I telah menjalin kesepakatan dengan Penggugat I dan Penggugat II untuk membuat perikatan pinjam uang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian hutang piutang dibawah tangan tertanggal 6 April 2009 dengan nilai pinjaman sebesar Rp.810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah). Jaminan atas hutang tersebut, Penggugat I menyerahkan 1 (satu) buah buku sertifikat tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan hak milik dari Penggugat II (anak kandung Penggugat I) yaitu Sertipikat Nomor 1200 Simpang IV Sipin dengan luas 1200 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, terdaftar atas nama Alamsyah. Atas jaminan hutang para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengikat jaminan *a quo* dengan para Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat III selaku Notaris yaitu dengan Akta Nomor 16 tertanggal 6 April 2009.

Hak atas tanah merupakan objek jaminan kredit yang paling disukai oleh bank, sebab tanah dianggap lebih bernilai secara ekonomis. Untuk perbankan, lembaga jaminan yang dibebankan atas tanah dan bangunan oleh bank adalah hak tanggungan. Perlu dikemukakan, bahwa kreditur harus selalu waspada, agar

ia dikemudian hari tidak mendapatkan kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah dan bangunan tersebut. Sertifikat sebagai bukti yang kuat, karena dalam sertifikat tertulis mengenai pemegang hak serta peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semuanya itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka apa yang dibaca dalam sertifikat harus dianggap benar. Dalam kasus yang dikaji bahwa hutang piutang terjadi antara subjek perorangan, sehingga atas jaminan hutang para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengikat jaminan *a quo* dengan para Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat III selaku Notaris yaitu dengan Akta Nomor 16 tertanggal 6 April 2009.

Alat pembuktian yang kuat berarti bahwa sertifikat bukanlah satu-satunya pembuktian yang ada tentang sahnya peralihan hak serta lahirnya hak itu. Bukti sertifikat belum berlaku sempurna bagi pihak ketiga, hal ini dikarenakan pihak ketiga masih dapat melihat dengan bebas mengenai kepemilikan hak atas tanah pada daftar-daftar umum di Kantor Pertanahan setempat. Ini memungkinkan mengingat adanya azas keterbukaan (*publiciteit*) dalam Hukum Agraria. Jadi daftar umum tersebut ini mempunyai kekuatan sebagai bukti juga, selain sertifikat. Dengan kenyataan tersebut maka apabila di atas sebuah tanah belum bersertifikat, maka jelasnya maka keberadaan hak seseorang atas tanah tersebut belum begitu kuat. Namun demikian, tanah yang belum bersertifikat dapat diajukan sebagai jaminan kredit, tetapi nilai kredit yang dimohonkan dengan hak atas tanah yang belum bersertifikat menjadi turun dan kurang memiliki harga apabila dibandingkan dengan tanah yang telah bersertifikat. Hal tersebut disebutkan dalam ketentuan Pasal 8 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berdasarkan girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat dipergunakan sebagai agunan.

Sertipikat tanah yang diberikan tersebut akan memberikan arti besar dan peranan yang penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan

haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Fungsi lain dari suatu sertipikat yang mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu sertipikat sebagai jaminan hutang pada bank pemerintah atau bank swasta. Oleh karena itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk memiliki sertipikat hak atas tanah, demikian halnya dengan sertipikat hak milik atas tanah.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1866 KUH Perdata bahwa alat pembuktian meliputi : bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat pembuktian tersebut dalam hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pembuktian hak baru berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain :

- 1) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - a) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
  - b) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- 2) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- 3) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- 5) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Hak lama merupakan hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, yang mana tanah-tanah tersebut antara lain : (1) Hak *eigendom*, (2) Hak *agrarische eigendom*, (3) Milik, (4) *Yasan*, (5) *Andarbeni*, (6) Hak atas *drue*, (7) Hak atas *drue* desa, (8) pesini, (9) *Grant Sultan*, (10) *Landrijen bezitrecht*, (11) *Altijd durende erfpacht*, dan (12) Hak Usaha atas bekas tanah partikelir. Selanjutnya pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain :

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat : a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas jelas bahwa pembuktian hak lama masih diakui keberadaannya dalam hukum agraria, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam hal yang bersangkutan tidak mampu menyediakan alat pembuktian lama, maka ketentuan hukum agraria memperkenankan yang bersangkutan pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Namun demikian, ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dilakukan dengan baik dan penuh kehati-hatian, dalam arti untuk menghindari sengketa atas tanah di waktu yang akan datang. Hal tersebut dilakukan dengan pemeriksaan saksi-saksi dan pihak-pihak lain yang mengetahui status kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan tersebut.

### **3.2 Upaya Yang Dapat Ditempuh Apabila Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik**

#### **3.2.1 Upaya Non Litigasi Apabila Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat**

Sebagaimana telah disebutkan bahwa wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian itulah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata berdasarkan batasan-batasan ini dapat diambil bentuk-bentuk wanprestasi yaitu : (a) tidak melakukan prestasi sama sekali ; (b) melakukan prestasi yang keliru ; dan (c) terlambat melakukan prestasi. Dalam kaitannya dengan kasus yang penulis kaji bahwasanya wanprestasi terjadi karena adanya wanprestasi dari termohon kasasi.

Bahwa termohon kasasi telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi keseluruhan Utang pada tanggal 6 Februari 2010 dan sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, pada tanggal 13 Februari 2010. Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan dengan kekuasaan yang diberikan dapat dilaksanakan sepenuhnya oleh Pemohon Kasasi I. Janji untuk mengosongkan tanah beserta bangunan berdiri di atasnya terdapat syarat alternatif, yaitu akan mengosongkan seketika dengan berlakunya Hak Untuk Menjual obyek jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan yang diberikan yaitu pada tanggal 13 Februari 2010 atau pada saat apabila obyek jaminan terjual atau didaftarkan ke atas nama siapapun yang disetujui oleh Pemohon Kasasi I. Janji untuk mengosongkan obyek Jaminan pun tidak dapat dipenuhi oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, ketika syarat obyek jaminan terjual pada tanggal 16 Agustus 2010, dimana Pihak Pemohon Kasasi I telah melaksanakan Hak Untuk Menjual, hal ini dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 887/2010, dan pihak yang membeli adalah Eddy Tan (Pemohon KasasiII). Termohon Kasasi I juga cidera janji karena secara sepihak masih berusaha memiliki objek sengketa karena pada tanggal 25

Agustus 2010, ketika Akta Jual Beli Nomor 887/2010 telah didaftarkan dan sertifikat pun beralih nama kepada pembeli yaitu Eddy Tan.

Dalam suatu masalah hukum adakalanya penyelesaian sengketa diselesaikan melalui upaya non litigasi, artinya upaya penyelesaian di luar jalur pengadilan atau dikenal dengan istilah alternatif penyelesaian sengketa. Dalam kaitannya dengan kasus yang dikaji bahwasanya tidak ada upaya penyelesaian yang baik dari adanya sengketa dalam wanprestasi atas perjanjian hutang piutang tersebut tidak dilakukan oleh para pihak yang bersengketa namun menggunakan cara-cara kekerasan sebagaimana terungkap dalam fakta di persidangan dalam putusan : Bahwa Pelanggaran Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana disebutkan di atas tidak hanya berhenti disitu saja karena ternyata setelah Sertipikat jaminanan milik Penggugat II tersebut beralih kepemilikannya kepada Tergugat II, lantas kemudian Tergugat I, dan Tergugat II kemudian mengosongkan secara paksa tanpa suatu Putusan maupun perintah Pengadilan (*aanmaning*), sedangkan proses pengosongan paksa tersebut berlangsung dari tanggal dari tanggal 13 Oktober 2010 sampai benar-benar dikosongkan dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara-cara kekerasan yaitu tepatnya pada tanggal 9 Nopember 2010. Hal tersebut di atas menjadi salah satu alasan diajukannya gugatan perdata oleh Siti Hoiriyah dan Alamsyah, karena merasa tidak melakukan wanprestasi.

Penyelesaian sengketa tersebut di atas, tidak sesuai dengan cara penyelesaian sengketa menurut hukum dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan main hakim sendiri (*eigenrechtig*). Seharusnya penyelesaian secara baik dapat ditempuh, misalnya dengan melakukan penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian Sengketa Alternatif (*Alternative Dispute Resolution*) dapat dilakukan dengan berbagai cara, sebagaimana berikut ini akan diuraikan secara singkat masing-masing bentuknya baik yang telah disebutkan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu :

- 1) Konsultasi

Merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut klien dengan pihak lain yang disebut konsultan, yang

memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan atau kebutuhannya

## 2) Negosiasi (*Negotiation*)

Negosiasi merupakan proses komunikasi 2 (dua) arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama maupun berbeda, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Negosiasi, adalah istilah lain dari musyawarah untuk mufakat. Semua orang, secara alamiah, cenderung untuk menempuh cara ini ketika menghadapi perselisihan dengan pihak lain sebelum cara lain untuk menemukan solusi terbaik atas sengketa yang terjadi.

## 3) Mediasi (Penengahan)

Mediasi merupakan mekanisme cara penyelesaian sengketa melalui perundingan di antara para pihak dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan independen, yang disebut Mediator, dengan tujuan tercapainya kesepakatan damai dari pihak bersengketa. Berbeda dengan hakim dan Arbiter, Mediator hanya bertindak sebagai fasilitator pertemuan dan tidak memberikan keputusan atas sengketa - para pihak sendiri yang memegang kendali dan menentukan hasil akhirnya, apakah akan berhasil mencapai perdamaian atau tidak. Inisiatif penyelesaian sengketa tetap berada di tangan para pihak yang bersengketa, dengan demikian hasil penyelesaian sengketa bersifat kompromi.

## 4) Konsoliasi (Permufakatan)

Konsoliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi konsiliator dimana konsiliator lebih bersifat aktif dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian yang selanjutnya diajukan dan ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Meskipun demikian, konsiliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung dari itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri. Konsiliasi, merupakan suatu aliansi dari dua pihak atau lebih yang sepakat untuk bergabung dalam tindakan bersama atau terkoordinasi melawan pihak atau koalisi lain. Dalam

hal ini koalisi mengumpulkan, mengkatalisasi, memediasi dan meneruskan kepentingan

5) Arbitrase

Merupakan salah satu bentuk adjudikasi privat, dengan melibatkan pihak ketiga (arbiter) yang diberi kewenangan penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa, sehingga berwenang mengambil keputusan yang bersifat final dan mengikat (*binding*)

Arbitrase, adalah cara penyelesaian sengketa dengan cara menyerahkan kewenangan kepada pihak ketiga yang netral dan independen, yang disebut Arbiter, untuk memeriksa dan mengadili sengketa pada tingkat pertama dan terakhir. Arbitrase mirip dengan pengadilan, dan Arbiter mirip dengan hakim pada proses pengadilan. Dalam suatu hubungan bisnis atau perjanjian, selalu ada kemungkinan timbulnya sengketa. Sengketa yang perlu diantisipasi adalah mengenai bagaimana cara melaksanakan klausul-klausul perjanjian, apa isi perjanjian ataupun disebabkan hal lainnya

6) *Good Office* (Jasa Baik)

Merupakan penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang memberikan jasa baik berupa penyediaan tempat atau fasilitas-fasilitas untuk digunakan oleh para pihak yang bersengketa untuk melakukan musyawarah atau perundingan guna mencapai penyelesaian ; disini pihak ketiga bersifat pasif.

7) *Summary Jury Trial* (Pemeriksaan Juri Secara Sumir)

Merupakan mekanisme penyelesaian sengketa khas oleh negara-negara peradilannya memakai sistem jury, khususnya Amerika. Suatu sengketa diajukan kepada jury yang sebenarnya untuk diputuskan. Keputusan ini sifatnya tidak mengikat dan para jury tidak mengetahui bahwa keputusannya tidak mengikat

8) *Mini Trial* (Persidangan Mini)

Hampir sama dengan *Summary Jury Trial* ; bedanya hanya tanpa adanya jury penasehat (*advisory jury*). Dalam proses ini, pengacara membuat suatu presentasi ringkas mengenai perkara masing-masing dihadapan suatu panel

yang terdiri atas wakil masing-masing pihak untuk merundingkan dan menyelesaikan perkara tersebut.

9) *Rent a Judge* (Menyewa Hakim Pengadilan)

Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara para pihak menyewa seorang hakim pengadilan, biasanya yang sudah pensiun untuk menyelesaikan sengketa. Para pihak membuat suatu kontrak yang isinya menyatakan bahwa mereka akan menaati keputusan hakim tersebut ; Jadi, pada dasarnya yang mengikat disini bukanlah putusannya, tetapi kontraknya itu sendiri.

10) *Mediasi Arbitrase (Med-Arb)*

Merupakan bentuk kombinasi penyelesaian sengketa antara mediasi dan arbitrase atau merupakan proses penyelesaian sengketa campuran yang dilakukan setelah proses mediasi tidak berhasil. Caranya sebelum sengketa diajukan kepada arbitor, terlebih dahulu harus diajukan kepada mediator. Mediator membantu para pihak untuk melakukan perundingan guna mencapai kesepakatan. Jika para pihak tidak mencapai kesepakatan, maka mediator memberikan pendapatnya agar penyelesaian sengketa tersebut diajukan kepada arbitrator ; yang dapat bertindak sebagai arbitrator bisa mediator yang bersangkutan atau orang lainnya.

Berdasarkan beberapa bentuk alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana telah diuraikan di atas, bentuk negosiasi dapat dikatakan bentuk yang sederhana dan dapat dimanfaatkan dalam upaya menyelesaikan sengketa, karena berjalan di atas prinsip musyawarah untuk mufakat diantara para pihak yang bersengketa. Negosiasi merupakan proses komunikasi 2 (dua) arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama maupun berbeda, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Negosiasi, adalah istilah lain dari musyawarah untuk mufakat.

### **3.2.2 Upaya Litigasi Jika Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat**

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena pada saat tersebut debitur berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan

wanprestasi, kreditur dapat menuntut beberapa hal, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, antara lain :

- a) Pemenuhan perikatan.
- b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
- c) Ganti rugi.
- d) Pembatalan persetujuan timbal balik.
- e) Pembatalan dengan ganti rugi.

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu : wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji dan *overmacht*. Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji/ingkar janji dari para pihak.

Terkait kasus yang penulis kaji bahwasanya dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak atas tanah tersebut telah terjadi wanprestasi dalam hal pembayaran yang tidak dilakukan debitur tepat waktu, sehingga kreditur akan mengambil alih objek atau barang jaminan berupa kepemilikan atas rumah yang terletak di Jalan Depati Purbo RT. 011 No.08, dahulu Kelurahan Simpang IV Sipin, sekarang Kelurahan Depati Purbo, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Simpang IV Sipin, Luas 1200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat II, dahulu tercatat atas nama Penggugat II, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 2406/1980. Namun demikian, debitur merasa telah dirugikan atas perjanjian hutang piutang tersebut sehingga mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jambi, dalam Putusan Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 05 April 2011 yang amarnya sebagai berikut, Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan dari para penggugat Rekonpensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Milik No.1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m<sup>2</sup> dengan Surat Ukur No.2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota

Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur dengan batas-batas :

- Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
  - Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
  - Sebelah Barat dengan jalan Depati Purbo dan;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah, adalah milik Penggugat II Rekonpensi (EDDY TAN);
3. Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi terhadap tanah obyek perkara, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Konpensi sebagai perbuatan hukum Jual Beli adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
  4. Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan Addendum atas Perjanjian Hutang Piutang tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Kuasa No.16 tanggal 6 April 2009, serta kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp.810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 6 April 2009 dan Kwitansi Tanda Terima Uang senilai 165.000.000,-(seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekonpensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
  5. Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekonpensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
  6. Menghukum para Tergugat I dan II Rekonpensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga.

Berdasarkan putusan tersebut, selanjutnya Tergugat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi yang pada intinya menyatakan keberatan terhadap putusan pengadilan tingkat pertama tersebut, sampai upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dalam penyelesaian masalah wanprestasi tersebut.

### **3.3 Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang**

#### **3.3.1 Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 30/Pdt/2011/PT.JBI membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang**

Dasar hukum beracara di Pengadilan yang berlaku di Indonesia sampai dengan saat ini, masih menggunakan aturan hukum acara perdata yang terdapat dalam HIR, Rbg dan RV. Pada ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 144 Rbg gugatan harus diajukan dengan surat permintaan, yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya. Pada praktek surat ini dinamakan surat gugat atau surat gugatan. Oleh karena gugat harus diajukan dengan surat, maka bagi mereka yang buta huruf dibuka kemungkinan untuk mengajukan gugatan secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili perkara (Pasal 120 HIR). HIR (*Het Indonesisch Regelement*) berlaku khusus di daerah Jawa dan Madura, sedangkan Rbg (*reglement buitengewesten*) berlaku untuk kepulauan lainnya di Indonesia, sedangkan untuk masalah yang tidak diatur dalam HIR dan RBG diatur dalam RV (*Reglement of de Burgerlijke Rechtvoerding*).

Dalam kaitannya dengan pembahasan dalam bab ini bahwa hakim dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi/Terbanding III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor : 30/PDT/2011/PT.JBI., tanggal 14 September yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi tersebut.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 01/Pdt.G/2011/PN. JBI. tanggal 05 April 2011 yang dimohonkan banding tersebut.

Pada suatu proses peradilan perdata, salah satu tugas hakim adalah mengkaji apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apabila diakui

sepenuhnya oleh pihak lawan, tidak perlu dibuktikan lagi. Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara akan diwajibkan untuk memberikan bukti. Dalam soal pembuktian hakim diharuskan bertindak arif dan bijaksana dan bersifat netral.

Pelaksanaan putusan hakim pada dasarnya sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang dapat dijalankan, kecuali apabila suatu putusan dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 180 HIR. Perlu juga dikemukakan, bahwa tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan, karena yang perlu dilaksanakan hanyalah putusan-putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan. Atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut, selanjutnya pihak Tergugat mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung karena Tergugat yang selanjutnya menjadi pembanding tidak puas atas putusan tersebut, sehingga mengajukan upaya hukum kasasi.

### **3.3.2 Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon atas Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang**

Dalam kaitannya dengan diajukannya kasasi pada kasus tersebut di atas bahwa Kasasi adalah tindakan Mahkamah Agung untuk menegakkan dan membetulkan hukum, jika hukum ditentang oleh putusan-putusan hakim pada tingkatan tertinggi. Dasar hukum kasasi yang dilakukan oleh MA diatur dalam Pasal 10 (3) Undang Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009. Dalam mengajukan permohonan kasasi setelah mengajukan permohonan, pemohon wajin menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar. Ini diatur dalam ketentuan Pasal 47 ayat (1). Apabila tenggang waktu untuk menyampaikan memori kasasi tersebut lewat, dan pemohon kasasi mengajukan memori kasasinya, meskipun seandainya memori

kasasi itu sebenarnya sudah lama selesai, maka oleh karena memori kasasi secara terlambat diajukan akibatnya permohonan kasasi itu akan dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam hal kasasi ini pihak lawan juga diberikan hak untuk mengajukan jawaban (kontra memori kasasi) terhadap memori kasasi, yang disampaikan kepada panitera Pengadilan Negeri yang dimaksud pada ayat (1) Pasal 47 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal diterimanya salinan memori kasasi. Pencabutan permohonan kasasi sesuai dengan Pasal 46 (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 apabila permohonan kasasi dicabut oleh pemohon, maka kasasi tidak dapat diajukan lagi. Dalam hukum acara perdata ada istilah gugatan tidak dapat diterima dan gugatan ditolak, sebagai berikut :

- a) Gugatan tidak diterima adalah gugatan yang tidak bersandarkan hukum yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan tidak membenarkan tuntutan. Putusan tidak diterima ini bermaksud menolak gugatan diluar pokok perkara. Dalam hal ini penggugat masih dapat mengajukan kembali gugatannya atau banding. Lebih kepada tidak memenuhi syarat formil.
- b) Gugatan ditolak adalah gugatan tidak beralasan hukum yaitu apabila tidak diajukan peristiwa-peristiwa yang membenarkan tuntutan. Putusan hakim dengan melakukan penolakan bermaksud menolak setelah mempertimbangkan pokok perkara. Dalam hal ini penggugat tidak ada kesempatan mengajukan kembali tapi haknya adalah banding. Lebih kepada tidak memenuhi syarat materil (pembuktian).

Setiap perkara yang selesai diperiksa dan diputus di pengadilan tingkat pertama kepada para pihak atau pihak-pihak yang berperkara diberi kesempatan untuk melakukan upaya hukum apabila tidak puas atau keberatan atas putusan majelis hakim melalui upaya banding atau kasasi. Satu hal yang perlu menjadi perhatian dari pengajuan permohonan kasasi adalah soal tenggang waktu yang telah ditetapkan hukum acara, yaitu mengenai permohonan kasasi. Alasan keterlambatan penyampaian memori kasasi sesuai dengan tenggang waktu yang

sudah ditentukan seperti tidak bakal dipertimbangkan Mahkamah Agung, misalnya belum menerima putusan dari perkara dan lain sebagainya.

Jadi untuk menghindari terjadinya lewat waktu, misalnya karena putusan dari perkara belum didapat, maka setidaknya berdasarkan catatan dari persidangan pada waktu putusan dibacakan, bisa dijadikan bahan untuk membuat alasan-alasan kasasi. Yang terpenting lebih dahulu adalah masuknya permohonan kasasi sesuai dengan tanggal waktu yang sudah ditentukan dan kemudian setelah putusan di peroleh permohonan kasasi yang sudah disampaikan dapat diperbaiki kembali. Jadi intinya pernyataan kasasi dan penyampaian memori kasasi yang berisikan alasan-alasan kasasi tidak boleh melampaui batas waktu yang sudah ditentukan dan jika terlampaui mengakibatkan gugurnya hak mengajukan permohonan kasasi.

Permohonan kasasi dapat diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan atau diberitahukan, dalam hal putusan tersebut diucapkan diluar hadir. Pernyataan kasasi dapat diterima, apabila panjar biaya perkara kasasi yang ditentukan dalam SKUM oleh Meja Pertama, telah dibayar lunas. Setelah pemohon membayar biaya perkara, Pengadilan pada hari itu juga wajib membuat akta pernyataan kasasi yang dilampirkan pada berkas perkara dan mencatat permohonan kasasi tersebut dalam register induk perkara dan register kasasi. Permohonan kasasi dalam waktu 7 (tujuh) hari harus sudah disampaikan kepada pihak lawan. Memori kasasi, selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah pernyataan kasasi, harus sudah diterima pada kepaniteraan Pengadilan Negeri.

Panitera wajib memberikan tanda terima atas penerimaan memori kasasi, dan dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari salinan memori kasasi tersebut disampaikan kepada pihak lawan dalam perkara yang dimaksud. Jawaban kontra memori kasasi, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sesudah disampaikannya memori kasasi, harus sudah diterima pada kepaniteraan Pengadilan Negeri untuk disampaikan pihak lawannya. Dalam waktu 30 hari sejak permohonan kasasi diajukan, berkas kasasi berupa berkas A dan B harus dikirim ke Mahkamah Agung. Hal lebih lanjut mengenai upaya hukum kasasi diatur dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor

026/KMA/SK/II/2012 tentang Standar Pelayanan Peradilan, menyengket Pelayanan Administrasi Kasasi yang mengatur bahwa :

- a) Penggugat atau tergugat dapat mengajukan upaya hukum kasasi melalui Panitera Muda Perdata pada Meja Pertama di Pengadilan Negeri dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung keesokan harinya sejak putusan diucapkan atau diberitahukan pada pihak yang tidak hadir ;
- b) Pemohon atau Termohon dalam perkara permohonan dapat mengajukan kasasi dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah penetapan diberitahukan kepadanya.
- c) Pemohon kasasi harus membayar panjar permohonan kasasi yang dituangkan dalam SKUM. Pengadilan mencatat dalam buku register dan memberikan Akta Pernyataan Kasasi kepada pemohon kasasi apabila panjar biaya kasasi telah dibayar lunas.
- d) Pemohon Kasasi wajib menyampaikan memori kasasi selambatlambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah pernyataan kasasi diterima pada kepaniteraan pengadilan negeri. Panitera wajib memberikan tanda terima atas penerimaan memori kasasi.
- e) Pemohon Kasasi dapat melakukan pencabutan permohonan kasasi yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang ditanda tangani oleh pemohon kasasi dengan menyertakan Akta Pencabutan Kasasi yang ditandatangani oleh Panitera.
- f) Pengadilan wajib melakukan pemeriksaan perkara kasasi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan termasuk proses minutasi (SEMA Nomor 3 Tahun 1998 tentang Penyelesaian Perkara).
- g) Dalam hal perkara telah diputus oleh Mahkamah Agung, pengadilan wajib mengirimkan salinan putusan kepada Pengadilan Tingkat Pertama untuk diberitahukan kepada para pihak dalam waktu 30 hari sejak putusan diterima oleh pengadilan pengaju.

Berdasarkan putusan pengadilan tingkat pertama yaitu putusan Pengadilan Negeri Jambi, Tergugugat selanjutnya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi yang telah diputus melalui Putusan Pengadilan Tinggi Nomor

30/Pdt/2011/PT.JBI yang pada intinya menolak permohonan banding tersebut. Selanjutnya karena tidak puas atas hasil putusan tersebut, pembanding mengajukan permohonan kasasi sebagai upaya hukum ke Mahkamah Agung. Dalam kaitannya dengan dasar pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi pemohon dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang, dapat diketahui bahwa :

Alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti Pengadilan Tinggi Jambi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut : Bahwa Judex Facti (pengadilan Tinggi) salah dalam menerapkan hukum khususnya dalam mempertimbangkan mengenai alat bukti berupa surat perjanjian hutang piutang antara Penggugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi I, yang didukung dengan bukti kwitansi penerimaan uang. Bahwa obyek sengketa telah di jadikan jaminan hutang piutang tersebut dan telah disepakati memberikan surat kuasa notarial untuk menjual obyek sengketa. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Instruksi Menteri Dalam Negeri RI Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Hak Pindahan Hak Atas Tanah, maksud surat kuasa menjual tersebut guna melindungi kepentingan kreditur apabila debitur wanprestasi, sehingga surat kuasa tersebut bukan merupakan bentuk surat kuasa mutlak sebagaimana perbuatan hukum Tergugat I/Pemohon I untuk mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II/Pemohon Kasasi II.

Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa berdasarkan akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna dan para Penggugat/para Pemohon Kasasi tidak dapat menyangkal kekuatan bukti tersebut. Oleh karena itu Pemohon Kasasi II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hak-haknya. Bahwa perjanjian hutang-piutang antara Penggugat atau Nyonya Hoiriah dengan Tergugat I Dewanto Attan tanggal 6 April 2009 dan addendum perjanjian hutangpiutang tanggal 15 Januari 2010, sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat I dan Tergugat I. Bahwa dalam addendum perjanjian hutang-piutang tersebut disebutkan hutang Penggugat I Hoiriah besarnya Rp. 975.000.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta

Rupiah). Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa baik perjanjian hutang piutang maupun addendum atas perjanjian hutang piutang adalah tidak sah. Bahwa obyek sengketa dalam perjanjian hutang piutang tidak dijadikan jaminan dan diikuti dengan Surat Kuasa menjual kalau Penggugat wanprestasi.

Bahwa Surat Kuasa menjual yaitu kuasa Nomor 16 tidak dapat dikwalifikasi sebagai Surat Kuasa mutlak sebagaimana yang dimaksud atas Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Hak Pemindahan Hak Atas Tanah dan jual beli obyek oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dengan sistem dengan prosedur yang sah maka jual beli objek sengketa adalah sah dan sebagai pembeli yang beritikad baik Tergugat II/Pemohon Kasasi II harus dilindungi. Pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dan berkaitan memori kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat melemahkan alasan Termohon Kasasi karena itu pertimbangan Jurex Facti/Pengadilan Tinggi harus di batalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana disebutkan dalam putusan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Dewanto Attan, dkk., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 30/PDT/2011/PT. JBI., tanggal 14 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 5 April 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini. Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Dalam putusannya, Mahkamah Agung atas uraian pertimbangan tersebut di atas memberikan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : Dewanto Attan dan Eddy Tan tersebut.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 30/PDT/2011/PT. JBI. tanggal 14 September 2011 yang membatalkan

Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 5 April 2011.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan dari para Penggugat Rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m<sup>2</sup> dengan Surat Ukur Nomor 2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur adalah milik Penggugat II Rekonpensi (EDDY TAN);
3. Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi terhadap tanah obyek perkara, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Konpensi sebagai perbuatan hukum Jual Beli adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum
4. Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan Addendum atas Perjanjian Hutang Piutang tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Kuasa No.16 tanggal 6 April 2009, dan kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 6 April 2009 dan Kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekonpensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekonpensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
6. Menghukum para Tergugat I dan II Rekonpensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga;

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, jelas bahwa perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh pihak tergugat dan penggugat adalah

sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam KUH perdata. Demikian halnya dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan dalam hal ini dilakukan oleh pihak kreditur dengan tidak melunasi kewajibannya untuk membayar hutang sebagaimana yang telah diperjanjikan serta tidak mau mengosongkan objek jaminan yang seharusnya menjadi milik debitur manakala kreditur wanprestasi.

Terkait hal tersebut bahwa debitur wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPperdata. Ganti rugi terdiri dari *biaya, rugi, dan bunga* (Pasal 1244 sampai dengan 1246 KUHPperdata). Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur. Ganti rugi harus mempunyai hubungan langsung (hubungan kausal) dengan ingkar janji sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 1248 KUHPperdata dan kerugian dapat diduga atau sepatutnya diduga pada saat waktu perikatan dibuat. Dalam kaitannya dengan wanprestasi bahwa ada kemungkinan bahwa ingkar janji (wanprestasi) itu terjadi bukan hanya karena kesalahan debitur (lalai atau kesengajaan), tetapi juga terjadi karena keadaan memaksa. Kesengajaan adalah perbuatan yang diketahui dan dikehendaki, sedangkan kelalaian adalah perbuatan yang mana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

**BAB IV**  
**PENUTUP**

**4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan sertipikat hak milik dalam perjanjian hutang piutang dalam kaitannya dengan kasus yang dikaji dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012, bahwasanya seripikat hak milik dapat dipergunakan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang. Apabila di dalam hubungan perutusan debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya bila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan dalam hal ini sertipikat hak milik sebagai bukti kepemilikan hak atas berikut objek hak tersebut.
2. Upaya yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak milik adalah dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jambi, terkait kasus yang dikaji bahwasanya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jambi dalam Putusan Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 05 April 2011, dilanjutkan dengan upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dalam kaitannya dengan sengketa wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang tersebut.
3. Pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/PDT/2012 tentang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang, bahwasanya Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi bahwa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m<sup>2</sup> dengan Surat Ukur Nomor 2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin

sekarang Kelurahan Pematang Sulur adalah milik Penggugat II Rekonpensi I.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Hendaknya masyarakat dapat menyadari akan arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa sebagaimana contoh kasus. Sertipikat hak atas tanah penting dimiliki sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Hendaknya pemerintah dalam hal ini melalui Kantor BPN dalam pemilikan sertipikat hak milik atas tanah harus sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang ada bahwasanya harus dilaksanakan dengan asas sederhana, murah dan cepat untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pada kenyataannya, masih banyak masyarakat yang kesulitan mengurus bukti kepemilikan hak atas tanah.
3. Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian.

DAFTAR BACAAN

**A. Buku Literatur :**

- Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah Surabaya* : Arkola.
- Johnny Ibrahim. 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Rinneka Cipta.
- Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1996, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM.
- Soerjono Soekanto. 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1992. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

-----, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty

Wirjono Prodjodikoro, 1989, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

## **B. Peraturan Perundangan :**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 110 Tambahan Lembaran Negara Nomor 36)

## **C. Sumber Internet :**

<http://deanazcupcup.blogspot.com/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>

<http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/jenis-jenis-perjanjian.html>

<http://permana08.blogspot.com/2013/04/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas.html>



**PUTUSAN**  
**Nomor : 788 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- 1 **DEWANTO ATTAN**, bertempat tinggal di Jalan Adityawarman Rt 018, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
  - 2 **EDDY TAN**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada No. 25, Rt 052, Kelurahan Jelutung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II;  
melawan

**1 SITI HOIRIAH;**

- 2 **ALAMSYAH;** bertempat tinggal di Jalan Depati Parbo No. 8 Rt 011, Kelurahan Pematang Sulur, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi-Propinsi Jambi, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhairi, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Suhairi, S.H., & Rekan Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Pangeran Hidayat/Jalan Camar No. 57 (Depan Puri Gracia Raissa), Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2011;  
Termohon Kasasi 1 dan 2 dahulu Penggugat Konvensi I, II/ Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II;

- 3 **NOTARIS/PPAT H. YEL ZULMARDI, S.H.,** bertempat tinggal di Jalan Prof. Dr. Soemantri Brojonegoro No. 24 A, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andryannor N, S.H., Advokat/ Konsultan Hukum pada Siginjai (Siginjai Law Firm, Advocates & Legal Consultants), berkantor di Jalan Adi Sucipto 35, Rt 04, Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2011;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi/Terbanding III;

dan

Hal. 1 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KANTOR  
PERTANAHAN KOTA JAMBI**, berkedudukan di Jalan Kolonel M.  
Taher No. 17 Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada  
Subagiyono, S.H., dkk., para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota  
Jambi, berkantor di Jalan Kol. Pol M. Taher No. 17 Jambi, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2011;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat Konvensi/Turut  
Tergugat Rekonvensi/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I  
dan II/Terbanding I dan II telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu  
sebagai Penggugat Konvensi I, II/Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II dan  
Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi/Terbanding III, di muka persidangan  
Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat I adalah orang tua kandung dari Penggugat II, dan antara  
Penggugat I dengan Penggugat II masih tinggal serumah, dimana rumah yang  
dihuni oleh para Peggugat tersebut adalah milik Peggugat II yang terletak di  
Jalan Depati Purbo Rt. 011 No. 08, dahulu Kelurahan Simpang IV Sipin,  
sekarang Kelurahan Depati Purbo, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi  
Jambi berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Luas 1200  
M<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat II, dahulu tercatat atas nama Peggugat II,  
sesuai dengan Surat Ukur No. 2406/1980, dengan batas-batas:
  - Sebelah Barat : Jalan Depati Purbo;
  - Sebelah Timur: Tanah Milik Siti Hoiriah;
  - Sebelah Utara : Mess Pemda Sorolangun;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Asnawi;
- 2 Bahwa pada awalnya Peggugat I membutuhkan keuangan sebesar  
Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga untuk keperluan tersebut  
Peggugat I bertemu dengan Tergugat I, dan Tergugat I menyatakan  
kesediaannya untuk meminjamkan uang kepada Peggugat I dengan nilai yang  
disepakati pada saat itu sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);



- 3 Bahwa kemudian pada tanggal 6 April 2009, Tergugat I bersepakat dengan Penggugat I dan Penggugat II untuk membuat perikatan pinjam uang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian hutang piutang dibawah tangan tertanggal 6 April 2009 dan dalam Perjanjian tersebut dicantumkan nilai pinjaman sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), dan sebagai jaminan atas hutang tersebut, Penggugat I menyerahkan 1 (satu) buah buku sertifikat tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan hak milik dari Penggugat II (anak kandung Penggugat I) yaitu Sertipikat No. 1200/ Simpang IV Sipin dengan luas 1200 M<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, terdaftar atas nama Alamsyah;
- 4 Bahwa atas jaminan hutang para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengikat jaminan a quo dengan para Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat III selaku Notaris yaitu dengan Akta No. 16 tertanggal 6 April 2009;
- 5 Bahwa kemudian setelah Penggugat I dan Penggugat II selesai menandatangani kedua Akta, para Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk datang ke hotel milik Tergugat I, guna pencairan uang pinjaman a quo, namun setelah para Pengugat datang dan menunggu beberapa lama di Hotel, justru Tergugat I kemudian menyuruh para Penggugat untuk mengambil uang pinjaman tersebut di tempat lain, yaitu di depan Bank BCA yang letaknya jauh dari Hotel, dan kemudian salah seorang anak buah Tergugat I menyerahkan uang tersebut dalam bentuk tunai;
- 6 Bahwa kemudian setelah para Penggugat menerima uang tersebut, ternyata setelah dihitung, nilainya tidak sesuai dengan yang disepakati yaitu sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), pada hal dalam perjanjian hutang sebagaimana disebutkan pada poin 2 di atas, nilai hutang yang tertera dalam perjanjian maupun dalam kwitansi penerimaan uang yang telah ditandatangani terlebih dahulu, nilainya adalah sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), karena setelah dihitung senyatanya nilai riil yang diterima oleh Penggugat I hanyalah sebesar Rp495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dengan kata lain terdapat selisih sebesar Rp315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) dari yang seharusnya di terima oleh para Penggugat;



- 7 Bahwa oleh karena nilai yang diterima oleh para Penggugat tersebut adalah berbeda dengan nilai yang tertera dalam perjanjian maupun kwitansi, maka kemudian Penggugat I komplain kepada Tergugat I, namun yang bersangkutan selalu menghindar walaupun sudah dihubungi melalui Ponselnya, sehingga pada akhirnya Pengugat I berhasil bertemu dengan yang bersangkutan dan pada kesempatan tersebut Penggugat I mempertanyakan kepada Tergugat I, “mengapa nilai pinjaman saya tercantum sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), padahal nilai sesungguhnya yang diterima adalah sebesar Rp495.000.00.”, dan dijawab oleh Tergugat I “selisih sebesar Rp315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) adalah bunga yang dipotong didepan untuk masa 6 ( enam bulan )”. Pada hal dalam Perjanjian tersebut tidak sama sekali mencantumkan bunga atas pinjaman a quo;
- 8 Bahwa kemudian atas jawaban Tergugat I tersebut maka Penggugat I mengajukan keberatan kepada Tergugat I, Penggugat I bermaksud untuk membatalkan perjanjian tersebut dan mau mengembalikan pinjaman yang telah diterimanya, namun Tergugat I melakukan bujuk rayu kepada Penggugat I dengan mengatakan “itu tidak masalah nanti akan saya tambah lagi Yu”;
- 9 Bahwa oleh karena Tergugat I menjanjikan akan menambah lagi untuk memenuhi nilai pinjaman tersebut sebagaimana komitmen awal, maka kemudian Penggugat I tidak mempersoalkannya lagi dengan harapan bahwa Tergugat I nantinya benar-benar akan memenuhi janjinya tersebut kepada Penggugat I;
- 10 Bahwa setelah Penggugat I menunggu sampai berbulan-bulan janji dari Tergugat I tersebut, hingga pada waktunya yaitu tanggal 15 Januari 2010 Tergugat I menyuruh Penggugat I menghubungi Tergugat III (Notaris Yel Zulmardi SH) dengan mengatakan bahwa uang tambahan pinjamannya sudah dititip di Tergugat III, lalu kemudian para Penggugat datang menemui Tergugat III (Notaris Yel Zulmardi SH), dan ternyata para Pengugat disodori addendum atas perjanjian hutang piutang (dibawah tangan namun didaftarkan pada Kantor Tergugat III) yaitu addendum tertanggal 15 Januari 2010, dan ternyata dalam addendum dimaksud nilai hutang telah berkembang lagi menjadi sebesar Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan atas peningkatan hutang tersebut pada awalnya Penggugat I berkeyakinan bahwa Tergugat I benar-benar memberikan penambahan nilai pinjaman sebagaimana telah dibuat pada perjanjian pokoknya yaitu sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah);



- 11 Bahwa akan tetapi, setelah para Penggugat menandatangani addendum sebagaimana disebutkan di atas, ternyata Tergugat III hanya menyerahkan uang tunai sebesar Rp50.000.000,-(lima puluh juta rupiah), dan kemudian Penggugat I mempertanyakan lagi kepada Notaris (Tergugat III) mengapa hanya memberikan tambahan sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada hal para Penggugat sudah menandatangani addendum maupun kwitansi sebesar Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), lalu dijawab oleh Tergugat III : “saya hanya dititipkan sebesar Rp50.000.000,- untuk diserahkan kepada ibu dan saya tidak tau menahu soal komitmen ibu dengan Dewanto Attan”;
- 12 Bahwa kemudian karena hanya menerima Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) saja lalu Penggugat I mencoba menghubungi Tergugat I melalui Ponselnya dan dijawab oleh Tergugat I, “nanti akan saya tambah lagi dan tolong ayu terima aja dulu, setelah uang saya ada nanti akan saya tambah lagi”, lalu Penggugat I pada akhirnya bersedia menerima uang tersebut dari Tergugat III karena dijanjikan lagi untuk yang kedua kalinya akan dilakukan penambahan;
- 13 Bahwa berdasarkan Addendum tertanggal 15 Januari 2010, Penggugat I disepakati dalam Akta, dimana pelunasan atas pinjaman sebesar Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) paling lambat tanggal 6 Februari 2010;
- 14 Bahwa dari jumlah hutang yang tertera berdasarkan nilai Akta Addendum, dimana Penggugat I telah pernah melakukan pembayaran sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yaitu pada bulan Maret 2010, sekaligus pada saat itu Penggugat I mempertanyakan kembali kepada Tergugat I mengenai jumlah hutang para Penggugat yang sesungguhnya karena adanya perbedaan jumlah yang tertera dalam Addendum dan Kwitansi (tertulis Rp975.000.000,-) padahal senyatanya nilai pinjaman yang diterima oleh para Penggugat keseluruhannya sebesar Rp545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) yang terdiri dari pencairan pinjaman pertama tertanggal 6 April 2009 sebesar Rp495.000.000,-(empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan tertanggal 15 Januari 2010 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan dijawab oleh Tergugat I “nanti ayu bayar berdasarkan uang yang ayu terima saja”. Bahwa Penggugat I meminta kepada Tergugat I pada saat dilakukan pembayaran sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk coba menawarkan jaminan milik Penggugat II kepada pihak lain guna pelunasan



hutang para Penggugat. Namun pada saat itu Tergugat I justru menyarankan agar jangan dijual, sebab itu rumah peninggalan suami Penggugat I;

15 Bahwa pada akhirnya, keinginan Penggugat I untuk menawarkan penjualan jaminan tersebut yang ditolak dengan halus oleh Tergugat I hanyalah merupakan isapan jempol belaka, karena ternyata justru Tergugat I ingin meraup keuntungan walaupun dengan cara melawan hak atas obyek jaminan milik Penggugat II, terbukti secara diam-diam tanpa ada teguran baik tertulis maupun tidak tertulis kepada Penggugat I maupun Penggugat II, dimana Tergugat I mengalihkan Hak Kepemilikan atas obyek Jaminan dengan cara menjual kepada Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No. 887/2010 tertanggal 16 Agustus 2010 dan diikuti pula dengan pencacatan peralihan/balik nama atas objek jaminan milik Penggugat II tersebut oleh Turut Tergugat, dan dengan harga jual yang tidak wajar yaitu sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), sedangkan dasar peralihan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah berdasarkan Surat Kuasa Jual No. 16 tertanggal 6 April 2009 yang diterbitkan secara melawan hak oleh Tergugat III selaku Notaris. Dan Para Penggugat baru mengetahui bahwa objek jaminan milik Penggugat II tersebut telah beralih kepada Tergugat II adalah pada saat objek jaminan yang sedang di huni oleh Para Pengugat beserta keluarganya tiba-tiba saja dikepung puluhan preman yang bermaksud untuk mengosongkan secara paksa objek jaminan a quo, dan menyerahkannya kepada Tergugat II selaku Pemilik baru, yang mana telah berlangsung sejak tanggal 13 Oktober 2010 sampai berhasil dikosongkan pada tanggal 9 Nopember 2010 dengan cara-cara kekerasan;

16 Bahwa terkait masalah Surat Kuasa Jual yang dipakai sebagai dasar peralihan hak sebagaimana disebutkan di atas, harus dinyatakan sebagai Surat Kuasa yang cacat hukum, sehingga Surat Kuasa Jual tersebut seharusnya tidak dapat dipakai sebagai dasar Peralihan, hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, yang pada intinya memuat Pelarangan Penggunaan Surat Kuasa yang bersifat mutlak karena surat tersebut pada umumnya menimbulkan kerugian dan ketidakadilan pada akhirnya, semenjak tahun 1982 Surat Kuasa Mutlak sudah tidak boleh lagi dipergunakan dalam transaksi jual beli tanah/peralihan hak atas tanah, dan terlebih lagi aturan pelarangan penggunaan Surat Kuasa Jual yang bersifat mutlak telah diatur lebih



lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 39 Ayat 1 huruf (b) yang berbunyi:

“PPAT menolak untuk membuat Akta, jika :

(b). salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”

Dan lebih jauh pengertian Surat Kuasa Mutlak sebagaimana diatur lebih lanjut berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah bila dalam Surat Kuasa tersebut tercantum kata-kata yang menyatakan bahwa Surat Kuasa tersebut TIDAK BISA DICABUT;

17 Bahwa oleh karena itu Surat Kuasa Jual No. 16, Tertanggal 6 April 2009 yang diterbitkan oleh Tergugat III tersebut secara pasti harus dikwalifisir sebagai surat Kuasa Jual yang bersifat mutlak karena berdasarkan Surat Kuasa dimaksud secara jelas dan terang mencantumkan kata-kata yaitu: “KEKUASAAN-KEKUASAAN INI DIBERIKAN DENGAN KETENTUAN BAHWA KUASA INI TIDAK DAPAT DICABUT ATAU DIBATALKAN BAIK UNTUK SEBAGIAN MAUPUN UNTUK SELURUHNYA...” (Vide halaman ke 3 faraf 2).

18 Bahwa dengan demikian karena ternyata Tergugat III secara nyata telah melanggar ketentuan sebagaimana disebut dalam point 16 di atas, yaitu dengan cara menerbitkan Surat Kuasa yang bersifat Mutlak yang penggunaannya telah dilarang, maka Surat Kuasa Jual a quo menjadi cacat hukum, dan sebagai dampak ikutannya adalah penerbitan Akta Jual Beli No. 887/2010 tertanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah batal demi hukum pula atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

19 Bahwa demikian pula mengingat kedua Akta tersebut, yaitu Akta Surat Kuasa Jual No. 16, tertanggal 6 April 2009, dan Akta Jual Beli No. 887/2010, tertanggal 16 Agustus 2010 adalah cacat hukum maka sebagai dampaknya pencatatan peralihan hak yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat menjadi cacat hukum pula sehingga adalah patut menurut hukum agar memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkannya kembali Peralihan hak atas Sertipikat Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin ke atas nama Penggugat II selaku Pemilik yang sah;

20 Bahwa disamping apa yang didalilkan di atas patut diduga pula antara Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan perbuatan hukum jual beli dengan mempergunakan Surat Kuasa Jual tersebut adalah dilakukan dengan itikad tidak

Hal. 7 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



baik mengingat harga atas obyek jual beli a quo sangat tidak wajar terbukti harga a quo dibawah harga pasar maupun dibawah harga nilai jual obyek pajak. Sehingga atas pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III selaku PPAT tersebut dilakukan dengan cara yang tidak patut menurut hukum, maka sepatutnya pulalah Tergugat II tidak dapat dipandang sebagai sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;

21 Bahwa mengingat Akta Surat Kuasa Jual No. 16 tertanggal 6 April 2009 jo. Akta Jual Beli No. 887/ 2010 tertanggal 16 Agustus 2010, adalah dua akta yang cacat hukum, maka sungguh tidak beralasan hukum lagi bagi Tergugat II untuk tetap dipertahankan sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, dan oleh karena itu Tergugat II harus dihukum untuk menyerahkan buku Sertipikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin kepada Penggugat II, selanjutnya diikuiti pula pencoretan/penghapusan nama Tergugat II selaku pemilik ke atas nama Penggugat II selaku pemilik yang sah, yang dicatat dan dibukukan oleh Turut Tergugat, dan bila ternyata Tergugat II tidak bersedia untuk mengembalikannya maka agar memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat pengganti selambat-lambatnya 14 hari sejak Putusan dalam perkara a quo diucapkan;

22 Bahwa bukti pelanggaran hukum lainnya yang dilakukan oleh Tergugat III yaitu ternyata Tergugat III tidak cermat dalam menerbitkan Akta, karena fakta sebenarnya hubungan Hukum yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Hukum Hutang Piutang dengan pemberian jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (Tanpa diikat Hak Tanggungan), terbukti dari Perjanjian Hutang antara para Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 6 April 2009 jo. Perjanjian Addendum tertanggal 14 Januari 2010, akan tetapi sekalipun hubungan hukum tersebut hanyalah menyangkut masalah hutang piutang saja namun Tergugat III secara melawan hukum menerbitkan Akta Kuasa Jual No. 16 Tanggal 6 April 2009, yang mana Akta Kuasa Jual a quo merupakan Perjanjian Assesoir (tambahan) dari Perjanjian Hutang Tertanggal 6 April 2009. Hal ini dilakukan oleh Tergugat I untuk mengikat jaminan yang diberikan oleh para Penggugat sebagai jaminan atas pengembalian seluruh kewajiban hutang para Penggugat kepada Tergugat I, hal ini terbukti dari Ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian Hutang antara para Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 6 April 2009 Pasal 5, yang dapat dikutip sebagai berikut :



“ ... Pihak Pertama memberikan jaminan untuk menjual kepada siapapun atas sebidang tanah Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, masih terdaftar atas nama ALAMSYAH...”;

23 Bahwa jelas kedua Akta sebagaimana tersebut di atas, yaitu Akta Perjanjian Hutang dan Akta Surat Kuasa Jual mempunyai hubungan yang erat satu sama lain, namun Substansi dari kedua Akta a quo sangat bertentangan satu sama lain. Karena substansi yang dikandung adalah berbeda, perbedaan mana adalah sangat jelas yaitu terutama mengenai akibat hukum masing – masing Akta. Karena akibat hukum dari Perjanjian Hutang adalah berupa pemenuhan Prestasi dari Debitur kepada Kreditur (in casu Tergugat I), sedangkan akibat hukum dari Surat Kuasa Jual adalah berupa Peralihan hak;

24 Bahwa suatu objek yang menjadi jaminan hutang tidak bisa dimiliki secara langsung oleh kreditur dengan alasan apapun, terkecuali si Kreditur mengajukan gugatan Wanprestasi dan atas putusan pengadilan, si Kreditur meminta agar jaminan debitur dilakukan pelelangan umum guna kepastian pengembalian uang milik Kreditur, dan bukan atas putusan pengadilan menyatakan Jaminan milik debitur menjadi milik dari Kreditur. Dan jika jaminan debitur hendak dijual guna pengembalian uang milik kreditur (kecuali debitur secara sukarela menjual jaminan dimaksud), maka proses yang dapat dibenarkan adalah penjualan maupun pengalihan hak atas jaminan milik debitur dilakukan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dilakukan atas perintah pengadilan dan dasar peralihannya adalah Kutipan Salinan Risalah Lelang dan bukan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). sehingga dalam Perkara a quo peralihan kepemilikan atas objek jaminan dari PENGGUGAT II kepada TERGUGAT II adalah melanggar hukum dan harus dinyatakan cacat hukum atau setidaknya tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

25 Bahwa oleh karena proses peralihan hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, luas 1200 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, dari Penggugat II kepada Tergugat II dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 887/2010, tertanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan

Hal. 9 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



Tergugat III dan bukan atas Putusan Pengadilan Negeri jo. Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas dasar Perjanjian Hutang Piutang antara para Penggugat kepada Tergugat I, maka mohon dalam Putusan Perkara a quo Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat membatalkan perolehan hak a quo dan mengembalikan hak kepemilikan atas Sertipikat a quo dari Tergugat II kepada pemilik awal yaitu Penggugat II;

26 Bahwa oleh karena itu mengingat hubungan hukum yang terjadi antara para Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan hubungan hukum Hutang Piutang dan bukan hubungan hukum Jual Beli, maka menurut hukum adalah sangat beralasan apabila para Penggugat mengembalikan hutang para Penggugat tersebut kepada Tergugat I sebesar nilai yang diterima oleh para Penggugat yaitu nilai penerimaan riil yang diterima oleh para Penggugat pada Tanggal 6 April 2009 sebesar Rp495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) ditambah penerimaan riil yang diserahkan Tergugat III kepada para Penggugat tanggal 15 Januari 2010 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan dikurangi oleh pembayaran cicilan yang dilakukan Penggugat I pada bulan Maret 2010 sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), maka total yang harus dikembalikan oleh para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah), dan mohon pula dalam Putusan perkara a quo agar menghukum Tergugat I untuk menerima Pembayaran hutang yaitu pelunasan dari para Penggugat sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah);

27 Bahwa Pelanggaran Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana disebutkan di atas tidak hanya berhenti disitu saja karena ternyata setelah Sertipikat jaminanan milik Penggugat II tersebut beralih kepemilikannya kepada Tergugat II, lantas kemudian Tergugat I, dan Tergugat II kemudian mengosongkan secara paksa tanpa suatu Putusan maupun perintah Pengadilan dengan mengerahkan para preman yang jumlahnya puluhan orang, sedangkan proses pengosongan paksa tersebut berlangsung dari tanggal dari tanggal 13 Oktober 2010 sampai benar-benar dikosongkan dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara-cara kekerasan yaitu tepatnya pada tanggal 9 Nopember 2010;

28 Bahwa selama dalam proses pengosongan yang berlangsung kurang lebih 1 bulan dimana para Penggugat beserta keluarganya termasuk 5 orang anak-anak



(cucu–cucu) mengalami penderitaan serta teror–teror yang luar biasa dari orang suruhan Tergugat I dan Tergugat II dengan cara menutup semua akses keluar masuk rumah para Penggugat, dan memutus sambungan air PAM yang mengalir kedalam rumah, sehingga pada akhirnya karena para Penggugat dan keluarganya sudah tidak sanggup menahan penderitaan atas teror–teror yang dilakukan oleh orang suruhan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka pada tanggal 9 Nopember 2010 seluruh penghuni secara terpaksa keluar dari rumah untuk mengungsi karena dipaksa dan diancam akan dibunuh bila bertahan dalam rumah, dan para penghuni keluar tepatnya pada malam hari sekitar jam 22.00 WIB di bawah guyuran hujan;

29 Bahwa selama berada di pengungsian para Penggugat dan keluarganya hidup secara berpindah–pindah (nomaden) layaknya bagaikan pengemis yang berpindah–pindah dari satu tempat ke tempat yang lain sampai pada akhirnya pada tanggal 5 Desember 2010, para Penggugat dan beserta keluarganya dapat kembali ke rumah setelah Kapolri menurunkan Tim Investigasi dari Mabes Polri dan menangkap para pelaku kekerasan tersebut hingga pada akhirnya rumah tersebut diserahkan terimakan lagi kepada para Penggugat/keluarganya yang diserahkan oleh pihak Kepolisian Daerah Jambi, dan pada saat dilakukan pengecekan dimana kondisi rumah dalam keadaan rusak akibat dari pembobolan pintu secara paksa (khususnya pintu–pintu rumah, pintu kamar, dan jendela–jendela rumah), serta banyak barang–barang dan surat–surat berharga hilang dari dalam lemari;

30 Bahwa jelas tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, adalah merupakan tindakan melawan hukum serta tidak berperikemanusiaan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW, sebagai akibat tindakan melawan hukum tersebut adalah sangat patut dan sangat beralasan hukum para Penggugat menuntut sejumlah ganti kerugian baik materil maupun immateril, hal mana guna memulihkan hak–hak hukum para Penggugat yang telah dirampas oleh para Tergugat tersebut;

31 Bahwa adapun kerugian materil yang diderita oleh para Penggugat yaitu dengan kehilangan tempat tinggal selama 26 (dua puluh enam) hari, karena pada saat itu para Penggugat dan keluarganya hidup secara berpindah–pindah dengan kondisi makanan dan pakaian seadanya, dan selama rumah para Penggugat di kepung selama 27 (dua puluh tujuh) hari, dimana para Penggugat dan keluarganya tidak dapat mencari nafkah secara layak lagi, bahkan cucu Penggugat I berumur 3



(tiga) bulan tidak mendapat pakaian yang layak pakai akibat pasokan air diputus sehingga harus dibalut dengan selimut karena pakaiannya semua kotor sebab tidak ada air bersih untuk mencucinya, dan asupan makanan yang sangat kurang akibat ditutupnya akses keluar masuk rumah baik dari depan maupun belakang rumah, sehingga adalah sangat beralasan hukum agar para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil kepada para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,-(lima miliar rupiah);

32 Bahwa disamping kerugian materil di atas, dimana tindakan para Tergugat khususnya Tergugat I dan Tergugat II telah mendatangkan kerugian immateril karena para Penggugat dan keluarganya telah kehilangan harga diri/kehormatan, martabat, nama baik, dan mengalami stres serta gangguan kejiwaan terutama anak-anak dibawah umur sebanyak 5 (lima) orang anak yang melihat secara langsung tindakan kekerasan yaitu pengusiran secara paksa tersebut, dibawah ancaman senjata tajam sehingga adalah patut dan sangat beralasan hukum apabila para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil kepada para Penggugat;

33 Bahwa mengingat semua dalil-dalil para Penggugat di atas adalah beralasan hukum dan dapat dibuktikan maka adalah sangat beralasan semua gugatan Penggugat tersebut dikabulkan dan para Penggugat khawatir dimana gugatan para Penggugat nantinya menjadi illusionir maka mohon dengan ini agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo agar meletakkan sita jaminan terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik para Tergugat yang rinciannya akan dimasukkan dalam permohonan tersendiri namun masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan ini, setelah sebelumnya meletakkan sita jaminan tersebut dalam Provisi;

34 Bahwa oleh karena semua dalil gugatan sebagaimana terurai di atas, sesuai dengan fakta-fakta hukum, maka agar sudi kiranya majelis Hakim dalam Putusan perkara a quo, untuk menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding dan/atau Kasasi;

35 Bahwa disamping tuntutan sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan di atas maka agar sudi kiranya menghukum pula para Tergugat untuk membayar Dwangsom/uang paksa sebesar Rp10.000.000,- per/hari apabila para Tergugat lalai memenuhi isi salah satu putusan dalam perkara a quo, terhitung sejak



putusan perkara a quo diucapkan, serta menghukum pula para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

36 Bahwa demikian pula agar memerintahkan Turut Tergugat untuk menghormati isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi agar memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

Agar meletakkan Sita Jaminan atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang permohonannya akan diajukan dalam permohonan tersendiri namun masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan ini;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3 Menyatakan bahwa hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum hutang piutang;
- 4 Menyatakan jumlah sisa hutang para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran pelunasan hutang para Penggugat sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah);
- 6 Menyatakan bahwa Akta Surat Kuasa Jual No. 16, tertanggal 6 April 2009 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Tergugat III adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 7 Menyatakan Akta Jual Beli No. 887/2010 tertanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat III adalah cacat Hukum sehingga batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 8 Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga tidak patut dilindungi oleh undang-undang;
- 9 Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, nomor :2406/ 1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin kepada Penggugat II, dan bilamana Tergugat II tidak menyerahkannya maka agar memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No.

Hal. 13 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



1200/Simpang IV Sipin, luas 1200 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, nomor: 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin yang berada di tangan TERGUGAT II dan memerintahkan Turut Tergugat pula untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan ini;

10 Memerintahkan Turut Tergugat melakukan pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1200 / Simpang IV Sipin berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak diprovinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin dari Tergugat II kepada Penggugat II yang semua beban biaya peralihan dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

11 Menyatakan bahwa Penggugat II adalah Pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 1200 / Simpang IV Sipin Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin;

12 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah ) yang terdiri dari:

- Ganti Rugi materiil sebesar Rp5.000.000.000,-
- Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,-

13 Meletakkan sita jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I, II, III dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan tersebut yang rinciannya akan diajukan dalam permohonan tersendiri namun masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan ini;

14 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, dan Kasasi;

15 Menghukum para Tergugat membayar dwangsom/uang paksa sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila para Tergugat tersebut lalai memenuhi isi salah satu putusan dalam perkara ini;

16 Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk atas Putusan ini;



17 Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Menghukum para Tergugat I dan II Rekonvensi untuk meninggalkan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 1200 tahun 1984 seluas 1200 m<sup>2</sup> dengan Surat Ukur no. 2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulus dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
- Sebelah Barat dengan Jalan Depati Purbo dan;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah;

tanpa syarat apapun juga, walaupun ada upaya-upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
- 2 Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik no. 1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m<sup>2</sup> dengan Surat Ukur No.2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulus dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
- Sebelah Barat dengan Jalan Depati Purbo dan;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah;

Adalah milik Penggugat II Rekonvensi (EDDY TAN);

- 3 Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan II Rekonvensi melakukan jual beli terhadap tanah obyek perkara yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Konvensi adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;



- 4 Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan addendum perjanjian utang piutang tertanggal 15 Januari 2010 serta Surat Kuasa Jual no.16 tertanggal 6 April 2009 serta kwitansi senilai Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) dan kwitansi senilai 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) serta surat pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekompensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- 5 Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekompensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
- 6 Menghukum para Tergugat I dan II Rekompensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun juga;
- 7 Menghukum para Tergugat I dan II Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul diakibatkan adanya upaya-upaya yang dilakukan Para penggugat Rekompensi dan biaya mengurus perkara perdata ini sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan biaya eksekusi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
- 8 Menyatakan sah dan berharga sita Revindicatoir beslag yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jambi terhadap tanah obyek perkara;
- 9 Menghukum para Tergugat I dan II Rekompensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan keputusan ini terhitung sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 10 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);
- 11 Menghukum Tergugat I dan II Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul akibat gugatan Rekompensi ini;
- 12 Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 05 April 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

16



- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat Rekonpensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan dari para penggugat Rekonpensi untuk sebahagian;
- Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Milik No. 1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m<sup>2</sup> dengan Surat Ukur No.2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
- Sebelah Barat dengan jalan Depati Purbo dan;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah;

adalah milik Penggugat II Rekonpensi (EDDY TAN);

- Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi terhadap tanah obyek perkara, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Rekonpensi sebagai perbuatan hukum Jual Beli adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan Addendum atas Perjanjian Hutang Piutang tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Kuasa No.16 tanggal 6 April 2009, serta kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 6 April 2009 dan Kwitansi Tanda Terima Uang senilai 165.000.000,-(seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekonpensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekonpensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);



- Menghukum para Tergugat I dan II Rekonpensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga;

**Dalam Kompensi dan Rekonpensi:**

- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat I dan Penggugat II d.Kompensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi yang hingga kini dianggar sebesar Rp541.000,-(lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi/Terbanding III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor : 30/PDT/2011/PT.JBI., tanggal 14 September yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 01/Pdt.G/2011/PN. JBI. tanggal 05 April 2011 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi seluruhnya;

**DALAM KONVENSI**

- Mengabulkan gugatan Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Pengugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 887/2010 tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat ditanda tangani dihadapan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi adalah cacat hukum dan batal demi hukum;



- Menyatakan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 yang telah dibalik nama atas nama Terbanding II semula Tergugat II Konvensi Eddy Tan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- Menyatakan sebidang tanah seluas 1.200 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi) terletak dahulu di Kelurahan Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Tenanai Pura, Kota Jambi, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Varat dengan Jalan Depati Purbo;
  - Sebelah Timur dengan tanah milik Siti Hoiriah;
  - Sebelah Utara dengan Mess Pemuda Sarolangun;
  - Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;

Adalah milik sah Pembanding II semula Penggugat II Konvensi;

- Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi menerbitkan Sertifikat Hak Milik pengganti atas sebidang tanah milik sah Pembanding II semula Penggugat II Konvensi tersebut di atas;
- Menolak gugatan Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya;

#### DALAM REKONVENSI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi para Terbanding semula para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Pembanding semula para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan rekonvensi para Terbanding semula para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi I, II/Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II pada tanggal 17 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.JBI, Jo. 30/Pdt/2011/PT.Jbi., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Desember 2011;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II tersebut telah diberitahukan kepada para Penggugat Konvensi I, II/Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II pada tanggal 9 Desember 2011;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat Konvensi I, II/ Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 19 Desember 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN-ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/ Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

##### **A Dalam Konvensi**

Keberatan Pertama:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding telah melampaui batas wewenangnya dengan menyebut adanya unsur tipu daya pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009;

- 1 Bahwa Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding, telah pertimbangan hukum pada halaman 10 alinea ketiga:



“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, terbukti Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 dilaksanakan atas adanya tipu daya, bertentangan dengan dilarang oleh peraturan yang berlaku ..... dst”;

- 2 Bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah tindakan gegabah, dikarenakan tidak ada bukti secara hukum pidana yang menyatakan Pemohon Kasasi I dan/ atau Pemohon Kasasi II telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah karena tindak pidana penipuan;
- 3 Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan *Judex Facti* telah mengambil alih kewenangan peradilan pidana, dimana pihak Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah bersalah, padahal belum pernah disidangkan secara pidana guna mempertanggungjawabkan perbuatan dimana perbuatan tersebut menurut pendapat majelis hakim tingkat banding para Pemohon Kasasi telah melakukan tipu daya dikarenakan menggunakan kuasa mutlak yang dilarang dan selisih nilai utang, dimana baik kuasa mutlak maupun selisih nilai utang merupakan pendapat majelis hakim tingkat banding yang sangat keliru;
- 4 Bahwa dengan mengambil alih kewenangan peradilan pidana, maka cukup beralasan hukum, majelis hakim agung dalam pemeriksaan tingkat kasasi untuk mengabulkan Kasasi Para Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding;

Keberatan Kedua:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding dalam pertimbangan hukum halaman 13 alinea 2 telah mengabulkan pembatalan Sertifikat hak milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 serta dalam amar putusan yang Menghukum Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik pengganti adalah tindakan yang melampaui batas Kewenangannya sebagai lembaga peradilan umum;

- 1 Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangan hukum putusan halaman 13 alinea 2 menyatakan:

“ Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, 10 dan 16 yang satu sama lainnya juga saling berkaitan dengan tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 atas nama Pembanding II / Penggugat II Konvensi. Maka berdasarkan petitum subsidair mohon putusan yang seadil-adilnya, Pengadilan Tinggi beralasan hukum mengabulkannya dengan menggabungkan petitum tersebut

Hal. 21 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



kedalam satu amar dengan merevisi redaksinya, sehingga selengkapnya berbunyi sebagaimana jelasnya termuat dalam amar putusan dibawah ini, satu sama lainnya dengan mengingat dan memperhatikan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Turut Terbanding / Turut Tergugat Konvensi dalam bidang pertanahan, dengan penjelasan tuntutan tersebut dapat dilaksanakan setelah melengkapi persyaratan administrative yang diperlukan untuk itu”;

Sedangkan amar putusan dari pertimbangan hukum tersebut :

Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi menerbitkan Sertifikat Hak Milik pengganti atas sebidang tanah milik sah Pembanding II semula Penggugat II Konvensi tersebut di atas;

2. Pemohon Kasasi I berkeberatan dengan petitum dan amar putusan tersebut, karena bukanlah kewenangan peradilan umum untuk mengabulkan tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, melainkan kewenangan peradilan tata usaha negara;
3. Bahwa terhadap tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat , Pengadilan *Judex Facti* seharusnya memutuskan gugatan konvensi Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak dapat diterima bukannya mengabulkannya;
4. Bahwa dengan adanya amar putusan yang mengabulkan tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat, telah membuktikan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding telah melampaui Kewenangannya , sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 /PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011, dapatlah dibatalkan;
5. Berdasarkan hal demikian, sudah sewajarnya dan beralasan hukum *Judex Juris* untuk mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi I tersebut;

Keberatan Ketiga:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum Jaminan Kebendaan atas sebidang tanah dengan hak milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 atas nama Alamsyah (Termohon Kasasi II);

1. Bahwa Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding telah membuat konstruksi hukum yang keliru terkait dengan permasalahan hukum antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, sehingga dengan konstruksi hukum yang keliru tersebut menyebabkan



pengadilan *Judex Facti* tingkat banding salah dalam menerapkan hukum. Hal ini konstruksi hukum yang dibangun menurut pendapat hakim banding:

- a Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding berpendapat perjanjian utang piutang adalah merupakan perjanjian antara pihak yang berpiutang sebagai pelepas uang dengan pihak yang membutuhkan uang, hal ini menimbulkan kesan adanya ketidak seimbangan posisi, antara kreditur yang merupakan pihak yang berpiutang dengan posisi superior dan posisi debitur yang merupakan pihak inferior, dikarenakan kebutuhan akan uang;
- b Oleh karena salah pihak yang membutuhkan uang dalam hal ini Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, lantas mengkaitkan dengan Nilai Utang berdasarkan dalil gugatan Konvensi hanya menerima sebesar Rp495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dari semula disepakati Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), namun dalam perjanjian hutang piutang ditulis Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), dimana kemudian melalui addendum bertambah menjadi Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sedangkan pihak Termohon Kasasi hanya mendapatkan tambahan sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehingga total yang diterima adalah Rp545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah). Hal ini jelas konstruksi hukum yang dibangun adalah bahwa posisi debitur yang inferior menerima perlakuan yang seenaknya dari posisi kreditur yang superior; sehingga telah terjadi selisih Nilai Utang;
- c Dengan adanya selisih Nilai Utang, pengadilan *Judex Facti* tingkat banding tanpa adanya pertimbangan hukum yang jelas, dan memeriksa terhadap kebenaran selisih Nilai Utang, langsung berpendapat Perjanjian Utang Piutang antara Pemohon kasasi I dengan Termohon Kasasi I didasari dengan suatu itikad tidak baik;
- d Oleh karena telah membangun posisi antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I tidak seimbang, maka sebagai pihak yang lemah Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk setuju saja dan menandatangani akta kuasa No. 16 tanggal 6 April 2009;
- e Oleh karena sejak awal telah mendudukan posisi Pemohon Kasasi I sebagai superior, maka ketika Termohon Kasasi I tidak sanggup melunasi utang, maka oleh Pemohon Kasasi I Langsung menjual obyek jaminan dengan harga tidak wajar, dan tidak melalui Lelang dimuka umum oleh Kantor Lelang, tanpa izin dan tanpa sepengetahuan pemilik barang jaminan merupakan pendapat sepihak

Hal. 23 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



dari hakim banding yang tidak membaca dan mempelajari berita acara persidangan, saksi-saksi, dan sejak awal memojokan dan menganggap Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak perlu dibela karena berada posisi superior, bahkan berani berpendapat bahwa segala sangkalan dan argumentasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II adalah penyangkalan atau penolakan yang tidak berdasarkan hukum;

2 Pemohon Kasasi I tidak sependapat dan keberatan dengan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan Perjanjian Utang Piutang antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I dengan melibatkan Termohon Kasasi II sebagai penjamin utang didasarkan pada itikad tidak baik apalagi munculnya itikad tidak baik berasal dari penilaian sepihak dalil-dalil Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adanya selisih Nilai Utang;

3 Bahwa untuk menguji apakah ada Selisih Nilai Utang yang memunculkan pendapat pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding didasarkan pada itikad tidak baik, harus lah dimulai dari pencatatan dan perhitungan yang teliti. Berdasarkan pencatatan dan perhitungan Pemohon Kasasi I, untuk menyatakan Nilai Utang sebesar Rp810.000.000,- Pemohon telah mengeluarkan dana yang untuk kepentingan Termohon Kasasi I sebesar Rp160.000.000,- (tanpa kwitansi tanda terima) untuk penebusan roya dari Koperasi Jambi Mandiri, sebelumnya juga Pemohon Kasasi I telah memberikan uang tunai ke Termohon Kasasi I sebesar Rp75.000.000,- (tanpa kwitansi tanda terima), dan terakhir pengambilan dana tunai dari BCA sebesar Rp575.000.000,- sehingga apabila ditotalkan telah cocok dengan Nilai Utang senilai Rp810.000.000,-;

Bahwa untuk penambahan utang senilai Rp165.000.000,- sehingga harus mengadakan addendum perjanjian utang-piutang, dimana Nilai Utang menjadi Rp975.000.000,-, Pihak Pemohon Kasasi telah menggelontorkan dana pinjaman sebanyak dua kali, yaitu Rp75.000.000,- dan sebesar Rp90.000.000,- (keduanya tanpa Kwitansi tanda terima);

Keberanian Pemohon Kasasi I untuk memberikan pinjaman uang tunai tanpa kwitansi tanda terima, dan menggabungkan / akumulasi dari jumlah pemberian pinjaman menjadi dua kwitansi, yang masing-masing bernilai Rp810.000.000,- dan Rp165.000.000,-, tidak terlepas dari kepercayaan Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi I, kepercayaan mana yang terkadang membutuhkan kehati-hatian dan pengorbanan yang didukung dengan adanya Jaminan untuk pelunasan keseluruhan Utang;



Bahwa sengketa Nilai Utang ini yang muncul akibat perbedaan dalam pencatatan dan perhitungan sehingga Pihak Termohon Kasasi I merasa dirugikan yang menurut anggapan Termohon Kasasi I telah terdapat selisih nilai Utang, dimana selisih nilai utang tersebut tidaklah benar, hal ini terbukti dari pemeriksaan perkara pada pengadilan *Judex Facti* tingkat pertama dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 01/PDT.G/2011/PN.JBI tanggal 5 April 2011, pada halaman 97 alinea 1 s/d 5, dimana alinea 4 dan 5 menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti PARA PENGGUGAT telah menerima secara utuh/ total uang pinjaman sebesar Rp810.000.000,- + Rp165.000.000,- = Rp975.000.000,- dari TERGUGAT I

Menimbang, bahwa oleh karena itu dalil gugatan yang menyatakan total uang yang diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I adalah sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) tidak terbukti berdasarkan fakta persidangan, sehingga oleh karena itu dalil gugatan tersebut patut dikesampingkan dan ditolak.”;

Dengan demikian Pendapat Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan Penjanjian Utang Piutang didasari itikad yang tidak baik merupakan pendapat yang keliru dan tidak dapat dipertahankan sebagai pertimbangan hukum Putusan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding dan oleh karenanya Putusan tersebut seyogyanya dibatalkan;

Bahwa nilai utang antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1881 dan Pasal 1883 KUH Perdata, dan didukung oleh sejumlah alat-alat pembuktian yang dinilai oleh Pengadilan *Judex Facti* tingkat pertama, Nilai Utang yang sebenarnya adalah Rp975.000.000,- sebuah nilai yang sebenarnya telah diam-diam diakui kebenarannya oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi I sebagaimana dalam Memori Banding yang telah diajukannya;

Bahwa yang telah dilakukan oleh pengadilan *Judex Facti* tingkat Pertama tidak dilakukan oleh Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding. Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding bahkan tidak menyebutkan secara tegas berapa Nilai Utang yang sesungguhnya, hanya menyebutkan telah terjadi selisih Nilai Utang tanpa mempertimbangkan mana Nilai Utang yang sebenarnya, dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya putusan Pengadilan tingkat Banding dimaksud dapat dibatalkan dalam tingkat kasasi;

Hal. 25 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



- 4 Bahwa Jaminan Kebendaan dalam sistem hukum penjaminan di Indonesia terdapat empat macam yaitu : Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai dan Hipotik, dimana keempat macam penjaminan kebendaan tersebut terdapat persamaan prinsip, diantaranya Hak Untuk Menjual dengan kekuasaan sendiri;  
Bahwa dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, pihak Pemohon Kasasi I sebagai Kreditur tidak ada klausul Pembebanan obyek jaminan utang pada jaminan tertentu, seperti Hak Tanggungan, namun Kreditur mendapatkan Jaminan Hak untuk Menjual Obyek Jaminan apabila Termohon kasasi I selaku Debitur cedera janji;
- 5 Bahwa guna pelaksanaan Hak Untuk Menjual tersebut, harus diadakan akta khusus berkaitan hal tersebut. Adapun sebagai pelaksanaan Jaminan Hak Untuk Menjual Obyek jaminan telah diadakan Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 dan Surat Pernyataan dari Termohon Kasasi I tanggal 15 Januari 2010, dimana surat pernyataan tersebut mempertegas kembali Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 yang memuat Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan yang diberikan dan janji untuk mengosongkan obyek jaminan apabila obyek jaminan terjual atau didaftarkan ke atas nama siapapun yang disetujui oleh Pemohon Kasasi I, akan mengosongkan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut selambat-lambatnya tanggal 13 Februari 2010;
- 6 Bahwa dengan mendapatkan Janji Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan kepada siapapun dan Janji akan mengosongkan obyek jaminan merupakan salah satu karakter Jaminan Kebendaan, namun bukan Jaminan Kebendaan yang sejati sebagaimana Hak Tanggungan;
- 7 Bahwa sebagaimana telah diketahui, ternyata Termohon Kasasi I telah cidera janji dengan tidak melunasi keseluruhan Utang pada tanggal 6 Februari 2010, dan sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, pada tanggal 13 Februari 2010, Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan dengan kekuasaan yang diberikan dapat dilaksanakan sepenuhnya oleh Pemohon Kasasi I. Sedangkan Janji untuk mengosongkan tanah beserta bangunan berdiri diatasnya terdapat syarat alternative, yaitu akan mengosongkan seketika dengan berlakunya Hak Untuk Menjual obyek jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan yang diberikan yaitu pada tanggal 13



Februari 2010 atau pada saat apabila obyek jaminan terjual atau didaftarkan ke atas nama siapapun yang disetujui oleh Pemohon Kasasi I;

- 8 Bahwa Janji untuk mengosongkan obyek Jaminan pun tidak dapat dipenuhi oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, ketika syarat obyek jaminan terjual pada tanggal 16 Agustus 2010, dimana Pihak Pemohon Kasasi I telah melaksanakan Hak Untuk Menjual, hal ini dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 887/2010, dan pihak yang membeli adalah Eddy Tan ( Pemohon Kasasi II). Termohon Kasasi I juga cidera janji pada tanggal 25 Agustus 2010, ketika Akta Jual Beli Nomor 887/2010 telah didaftarkan dan sertifikat pun beralih nama kepada pembeli yaitu Eddy Tan;

Oleh Karena Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah cidera janji untuk mengosongkan sebidang tanah seluas 1.200 m<sup>2</sup> (seribu duaratus meter persegi) terletak dahulu di Kelurahan Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 maka Pemohon Kasasi II memberikan Kuasa untuk pengosongan tersebut, namun sayangnya kuasa Pemohon Kasasi II tersebut telah menempuh prosedur yang bertentangan dengan hukum. Terhadap perbuatan yang dilakukan oleh kuasa Pemohon Kasasi II yang bertentangan dengan hukum merupakan tindakan pribadi kuasa, bukan atas perintah Pemohon Kasasi II;

- 9 Pemohon Kasasi I tidak sependapat bahwa dalam melaksanakan hak untuk menjual kepada siapapun dengan kekuasaan sebagaimana dalam Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009, tidak melalui lelang dimuka umum oleh Kantor Lelang karena Pemohon Kasasi I bukan pemegang Jaminan Kebendaan sejati, dan hanya memiliki Hak Untuk Menjual, sedangkan kekuasaan-kekuasaan terkait dengan Hak Untuk Menjual terdapat pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009. Berkaitan dengan mekanisme penjualan, tidak ditentukan harus melalui lelang dimuka umum, melainkan dapat pula dilakukan dengan penjualan langsung tergantung pada kondisi obyek jual beli. Namun demikian, Pemohon Kasasi tetap melakukan proses penawaran, akan tetapi sulit untuk mendapatkan penawaran harga menarik dikarenakan kondisi pada obyek Jaminan yang juga obyek jual beli tersebut secara fisik masih dikuasai oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, juga tindakan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang tidak kooperatif ketika calon pembeli datang ke tempat obyek jual beli

Hal. 27 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



guna melihat kondisi obyek jual beli, sehingga banyak calon pembeli mundur dan kehilangan minat untuk membeli. Hal ini membuat langka calon pembeli dan harga pun menurun drastis. Begitu datang penawaran dari Pemohon Kasasi II, yang juga masih saudara Pemohon Kasasi I, maka disepakatilah “harga jual” senilai Rp125.000.000,-;

Dengan demikian tidaklah benar pendapat Pengadilan *Judex Facti* bahwa penjualan dilakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan pemilik jaminan, dan terkait dengan tuduhan Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding bahwa penjualan dilakukan harga tidak wajar, jauh dibawah harga patut, jauh harga setempat hal tersebut dibantah oleh Pemohon Kasasi I, karena harga telah sesuai dengan kondisi nyata obyek jual beli;

Begitu halnya dengan Pertimbangan hukum Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan walaupun Para Pembanding/Para Pengugat (para Termohon Kasasi) telah memberikan kuasa untuk menjual, tetapi dan ternyata benar proses jual beli Jaminan, mereka sebagai pemilik objek jaminan tidak dapat menentukan kehendaknya dengan bebas tentang harga jual dan kepada siapa tanah milik mereka hendak dijual adalah suatu pertimbangan hukum yang mengada-ada, dan membuat Pemohon Kasasi I yakin bahwa putusan *Judex Facti* tingkat Banding telah Salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dan Lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan, Putusan tidak berdasarkan pada bukti dan fakta yang terungkap sebagaimana terdapat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Pertama, yaitu:

- a Kuasa untuk menjual diberikan berdasarkan pada Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, dimana terdapat Jaminan Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan. Jaminan Hak Untuk Menjual ini bukanlah Jaminan Kebendaan sejati pada umumnya. Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 dibuat para pihak dalam keadaan bebas, tanpa paksaan, dan tanpa tekanan;
- b Jaminan Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan dalam operasionalisasi membutuhkan kekuasaan dan hal tersebut tertuang dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, dimana Pihak Termohon Kasasi II menyadari



konsekuensi atas pemberian kuasa kepada Pihak Pemohon Kasasi I. Adapun Kuasa itu sendiri mengandung persetujuan antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa dan telah memenuhi syarat sah persetujuan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;

c Bahwa dengan Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, para Termohon Kasasi sesungguhnya telah melimpahkan kehendaknya terkait dengan harga jual, dan kepada siapa obyek Jaminan tersebut dijual. Khusus terkait dengan harga Jual, Pihak Pemohon Kasasi I dengan para Termohon Kasasi sesungguhnya telah sepakat dalam Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, disebutkan bahwa harga jual yang sepakati adalah sebesar Rp975.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), jumlah uang yang mana digunakan untuk pelunasan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;

10 Bahwa kekuasaan-kekuasaan yang diberikan oleh Termohon Kasasi II kepada Pemohon Kasasi I sebagaimana dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 merupakan kekuasaan yang lazim diberikan dalam Penjaminan, sehingga penafsiran dan pendapat yang menyatakan Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 merupakan kuasa mutlak merupakan penerapan hukum yang keliru dalam hukum Jaminan;

11 Berdasarkan hal demikian, sudah sewajarnya dan beralasan hukum *Judex Juris* untuk mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi I tersebut;

Keberatan Keempat:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding telah salah dan keliru menerapkan hukum Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982 terhadap Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009;

1 Bahwa Kuasa Mutlak yang dimaksudkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982 yang hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah mempunyai kriteria sebagai berikut :

- a Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh penerima kuasa;
- b Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala



perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

- 2 Bahwa hakikat pemberian kuasa sebagaimana ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata:

“Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang lain menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”;

Dengan demikian terhadap tiga unsur penting dalam pemberian kuasa:

- 1 Persetujuan, dimana harus memenuhi syarat sahnya persetujuan sebagaimana dalam Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;
- 2 Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa, menunjukkan adanya pihak Pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa yang telah disetujui oleh para pihak;
- 3 Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan, menunjukkan penerima kuasa melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan untuk atas nama pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata tegas;
- 4 Terkait dengan atas nama pemberi kuasa yang menunjukkan penerima kuasa melakukan tindakan hukum untuk kepentingan atas nama pemberi kuasa mengandung pengertian kepentingan pemberi kuasa itu sendiri maupun kepentingan penerima kuasa sebagaimana Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan, Hipotik maupun kepentingan-kepentingan baik Pemberi Kuasa maupun Penerima Kuasa dalam melaksanakan suatu urusan yang telah diperjanjikan sebelumnya;

Terkait dengan menyelenggarakan suatu urusan, yang menguraikan kepentingan atas nama pemberi kuasa, hal mana urusan yang menjadi kepentingan atas nama pemberi kuasa merupakan urusan yang mempelancar baik kepentingan pemberi kuasa maupun penerima kuasa maupun urusan dimana urusan tersebut yang telah diperjanjikan sebelumnya atau merupakan bagian dari suatu perjanjian pokok;

- 3 Bahwa Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 yang merupakan pemberian kuasa untuk menjual muncul sebagai akibat hukum Jaminan Hak Untuk Menjual yang terdapat pada Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, dengan demikian apa yang menjadi urusan atas nama pemberi kuasa dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 merupakan urusan guna



mempelancar pelaksanaan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, sehingga kekuasaan-kekuasaan yang diberikan kepada penerima kuasa merupakan kekuasaan-kekuasaan melancarkan Hak Untuk Menjual kepada siapapun, dan kekuasaan tersebut adalah kepentingan penerima kuasa selaku pemegang hak untuk menjual;

- 4 Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada keberatan ketiga, Jaminan Hak Untuk Menjual tersebut bukan Jaminan Kebendaan sepenuhnya atau sejati, melainkan hanya mengambil karakter sifat Jaminan Kebendaan, dimana memuat Janji Hak Menjual Sendiri Obyek Jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan sendiri. Pada perkara aquo, kekuasaan untuk Menjual sendiri obyek jaminan dituangkan dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, sehingga kepentingan hukum pemegang Hak Menjual Sendiri Obyek Jaminan ada pada akta tersebut. Sehingga klausul bahwa kekuasaan-kekuasaan ini diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut atau dibatalkan baik sebagian maupun untuk seluruhnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Kuasa bukanlah merupakan kuasa mutlak sebagaimana dimaksudkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982. Hal ini dikarenakan oleh sifat dari kekuasaan tersebut menurut Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 merupakan kekuasaan yang tidak dapat dicabut secara sepihak tanpa persetujuan terlebih dahulu. Dapatlah dibayangkan apabila kekuasaan yang didapat oleh Pemohon Kasasi I dapat dicabut dengan mudahnya oleh Para Termohon Kasasi, maka Jaminan Hak Untuk Menjual sendiri Obyek Jaminan tidak dapat dilaksanakan, dan hal tersebut merugikan hak dan kepentingan hukum Pemohon Kasasi I guna memastikan pelunasan utang piutang;

Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, yang dimaksudkan dalam kuasa mutlak adalah pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh penerima kuasa karena dipergunakan untuk memindahkan hak atas tanah;



Bahwa demikian pula halnya dengan pemuatan klausul : Bahwa Penerima Kuasa mewakili Pemberi Kuasa, guna menjual, memindahkan, dan atau menyerahkan kepada siapapun yang bersedia membelinya atas sebidang tanah Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin seluas 1.200 m2, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980, juga memberikan keterangan, menerima uang jual belinya, memberikan dan menandatangani bukti penerimaan uangnya, dst pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 bukanlah termasuk dalam katagori Kuasa Mutlak sebagaimana yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, hal ini dikarenakan terdapat perbedaan sifat dalam surat kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, dikarenakan kekuasaan memindahkan hak pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 tidak untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Bahwa yang terpenting dalam Surat Kuasa Mutlak adalah adanya kepentingan umum terganggu, tidak demikian pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, kepentingan umum tidaklah terganggu;

- 5 Bahwa tidaklah benar pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan ada unsur tipu daya dan kehendak terselubung dari pelepas uang untuk menguasai tanah dan rumah Pemanding/ Penggugat I Konvensi dengan mengkaitkannya dengan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 sebagai kuasa mutlak yang dilarang dan asumsi-asumsi adanya selisih nilai utang dari pihak para Termohon Kasasi yang ternyata tanpa memeriksa dalil asumsi tersebut telah secara bulat diterima oleh hakim tingkat banding sebagai suatu prasangka yang seharusnya diterima, tanpa harus diuji kebenarannya;
  - 6 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang mengkualifikasikan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, merupakan kesalahan dalam penerapan hukum, sehingga putusan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding seyogyanya dibatalkan;
  - 7 Berdasarkan hal demikian, sudah sewajarnya dan beralasan hukum *Judex Juris* untuk mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi I tersebut;
- A Dalam Rekonvensi



Putusan *Judex Facti* tingkat banding tidak atau kurang memberikan pertimbangan/alasan yang kurang jelas, sukar dimengerti dalam memutus gugatan Rekonvensi sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 /PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011 dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya Putusan tersebut Dapat Dibatalkan oleh Kasasi;

Pertama :

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding tidak mempertimbangkan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, beserta kebenaran Nilai Utang;

- 1 Bahwa putusan *Judex Facti* tingkat Banding yang tidak mempertimbangkan keberadaan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, sebagai suatu fakta hukum yang tidak dapat disangkal telah membuat putusan menjadi tidak jelas, padahal fakta hukum tersebut yang mendasari perkara a quo;
- 2 Setali tiga uang, Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding pun enggan memutuskan nilai utang pasti, padahal nilai utang itulah yang mendasari putusan tingkat banding;
- 3 Dengan tidak mempertimbangkan kedua hal tersebut, membuat perkara aquo menjadi tidak jelas, dan hanya meributkan kepemilikan hak atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 , dimana dengan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 tersebut secara hukum sudah jelas siapa yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980. Karena dengan amar putusan yang menyatakan sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 menjadi milik sah Termohon Kasasi II (Penggugat II Konvensi / Tergugat II Rekonvensi / Pemanding II) dan tetap mengakui Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat

Hal. 33 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 membuat status hukum atas bidang tanah tersebut menjadi tidak jelas karena terdapat dualisme hak;

- 4 Berdasarkan hal-hal tersebut, Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 / PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011 dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya Putusan tersebut Dapat Dibatalkan oleh Kasasi;

Kedua

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding tidak mempertimbangkan hak-hak hukum Pemohon Kasasi I

- 1 Dengan dibatalkannya Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009, telah merugikan hak Pemohon Kasasi I, karena Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 tidak dengan tegas dibatalkan, merugikan hak Pemohon Kasasi I dalam mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan kepada Termohon Kasasi I;
- 2 Pembatalan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009, dengan didasarkan pada pendapat hakim banding yang mengkualifikasikan sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang, adalah tidak beralasan hukum dikarenakan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 merupakan pelaksanaan Hak Menjual Sendiri Obyek Jaminan yang terdapat pada Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, yang oleh pengadilan tingkat banding tidak dibatalkan;
- 3 Pendapat Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding yang menyatakan penolakan atau penyangkalan para Terbanding/para Tergugat Konvensi hanya asal menyangkal saja dan tidak berdasarkan hukum merupakan pendapat yang tendensius karena dengan sengaja menafikan dan membutakan diri dari keberadaan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 yang menjadi dasar hukum bagi Para Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi sebagaimana ditentukan Pasal 1338 KUH Perdata;
- 4 Berdasarkan hal-hal tersebut, Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 / PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011 telah membuat pertimbangan yang bertentangan fakta hukum, dan hal tersebut dapat dipandang sebagai suatu



kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya Putusan tersebut Dapat Dibatalkan oleh Kasasi;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

#### **mengenai alasan ke A dan B:**

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* (pengadilan Tinggi) salah dalam menerapkan hukum khususnya dalam memepertimbangkan mengenai alat bukti berupa surat perjanjian hutang piutang antara Penggugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi I, yang didukung dengan bukti kwitansi penerimaan uang. Bahwa obyek sengketa telah di jadikan jaminan hutang piutang tersebut dan telah disepakati memberikan surat kuasa notarial untuk menjual obyek sengketa;

Bahwa maksud surat kuasa menjual tersebut guna melindungi kepentingan kreditur apabila debitur wanprestasi, sehingga surat kuasa tersebut bukan merupakan bentuk surat kuasa mutlak sebagaimana dimaksud oleh instruksi Menteri Dalam negeri RI No.14 tahun 1982, dengan demikian perbuatan hukum Tergugat I/Pemohon I untuk mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II/Pemohon Kasasi II, telah sesuai dengan prinsip peralihan hak atas tanah;

Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa berdasarkan akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna dan para Penggugat/para Pemohon Kasasi tidak dapat menyangkal kekuatan bukti tersebut. Oleh karena itu Pemohon Kasasi II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hak-haknya;

Bahwa perjanjian hutang-piutang antara Penggugat atau Nyonya Hoiriah dengan Tergugat I Dewanto Attan tanggal 6 April 2009 dan addendum perjanjian hutang-piutang tanggal 15 Januari 2010, sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat I dan Tergugat I;

Bahwa dalam addendum perjanjian hutang-piutang tersebut disebutkan hutang Penggugat I Hoiriah besarnya Rp975.000.000,-;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa baik perjanjian hutang piutang maupun addendum atas perjanjian hutang piutang adalah tidak sah;

Bahwa obyek sengketa dalam perjanjian hutang piutang tidak dijadikan jaminan dan diikuti dengan Surat Kuasa menjual kalau Penggugat wanprestasi;



Bahwa Surat Kuasa menjual yaitu kuasa No.16 tidak dapat dikwalifikasi sebagai Surat Kuasa mutlak sebagaimana yang dimaksud atas instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 dan jual beli obyek oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dengan system dengan prosedur yang sah maka jual beli objek sengketa adalah sah dan sebagai pembeli yang beritikad baik Tergugat II/Pemohon Kasasi II harus dilindungi;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dan berkaitan memori kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat melemahkan alasan Termohon Kasasi karena itu pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi harus di batalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amarnya seperti tersebut dibawah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DEWANTO ATTAN, dk., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 30/PDT/2011/PT. JBI., tanggal 14 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 5 April 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **DEWANTO ATTAN** dan **EDDY TAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 30/PDT/2011/PT. JBI., tanggal 14 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 5 April 2011;

#### MENGADILI SENDIRI:

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:



Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat d.Rekonpensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan dari para Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m<sup>2</sup> dengan Surat Ukur No.2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
  - Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
  - Sebelah Barat dengan jalan Depati Purbo dan;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah; adalah milik Penggugat II Rekonpensi (EDDY TAN);
- Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi terhadap tanah obyek perkara, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Konpensi sebagai perbuatan hukum Jual Beli adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan Addendum atas Perjanjian Hutang Piutang tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Kuasa No.16 tanggal 6 April 2009, dan kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 6 April 2009 dan Kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp165.000.000,-(seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekonpensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekonpensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
- Menghukum para Tergugat I dan II Rekonpensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Hal. 37 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 26 Februari 2013 oleh **I MADE TARA, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. NURUL ELMİYAH, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. HABIBURRAHMAN, S.H., M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Biaya Kasasi :

1. Meterai .....	Rp 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,-</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,-

Panitera Pengganti,